

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Liquidazione Giudiziale n. 23/2023

Giudice Delegato

Dott.ssa Teresa GIARDINO

Curatore Fallimentare

Dott. Paolo MORINI

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato di fabbricato di abitazione e
terreno in Perugia loc. Tavernacce via Loretuccio 11**



Perugia li 23febbraio 2024

Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Via delle Streghe n. 13 -n. 748 albo Consulenti Tecnici d'Ufficio Tribunale di Perugia –tel. 075 5730615 -
3356227777Part. Iva 01751440544 - Cod. fisc. PGLPRI 56H01 C319H - email reattelli@libero.it

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare **il probabile valore di mercato di un compendio immobiliare costituito da ampio lotto di terreno con entrostante edificio residenziale, cielo terra, isolato costituito da n. 3 unità abitative ed un garage in Perugia loc. Tavernacce via del Loretuccio n. 11 attratto alla liquidazione giudiziale della OMISSIS.**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli nato a Castiglion Fiorentino 1 giugno 1956 ed ivi residente in Vicolo Reattelli 1, studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 529 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 (all. n. 1).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del compendio è stata effettuata con **metodo sintetico comparativo** che mira a determinare il valore di fabbricati e terreni attraverso stima comparativa sulla base e con riferimento ai valori medi praticati nella zona di insistenza per beni che presentano uguali/similari caratteristiche, destinazione, consistenza, posizione, ubicazione, etc. a quelli in oggetto del presente accertamento.

INDICE

1. PREMESSE

- 1.1 nomina ed accertamenti richiesti al consulente
- 1.2 metodo di accertamento di stima

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

- 2.1 Ubicazione
- 2.2 sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate
- 2.3 individuazione catastale degli immobili oggetto di stima

3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- 3.1 Descrizione
 - 3.1a Beni Mobili
 - 3.1b beni Immobili
- 3.2 Dati catastali
- 3.3 Situazione urbanistica
- 3.4 Situazione urbanistica
- 3.5 Provenienza
- 3.6 Situazione condominiale

4. INDAGINI DI MERCATO – CRITERI DI

VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEL TERRENO

- 4.1 Scopo della stima
- 4.2 Andamento del mercato immobiliare
- 4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni
- 4.4 Criterio di stima
- 4.5 Procedimento di stima

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

7. CONCLUSIONI

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli, libero professionista con studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 ha ricevuto dal Sig. Curatore Fallimentare dott. Paolo MORINI l'incarico di (all. n. 2):

“redigere perizia di stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili attratti alla liquidazione giudiziale della OMISSIS, costituiti da:

A) BENI MOBILI

- a. Automezzi
- b. Arredi

B) IMMOBILI

- a. compendio immobiliare costituito da ampio lotto di terreno con entrostante edificio residenziale, cielo terra, isolato costituito da n. 3 unità abitative ed un garage in Perugia loc. Tavernacce via del Loretuccio n. 11;
- b. sciolti/relitti di terreno in Comune di Umbertide loc. Monte Corona.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Posizione e caratteristiche dei beni (mobili ed immobili) sono state accertate nel corso di accessi effettuati sul luogo; accertamenti presso gli uffici di Agenzia del Territorio (ex catasto) e quindi presso gli uffici tecnici ed urbanistici del comune di Perugia ed Umbertide hanno permesso di consultare ed estrarre copia della documentazione tecnico/catastale relativa ai beni oggetto di valutazione.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili in oggetto è stata effettuata applicando procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici con applicazione, per questi ultimi come parametro tecnico di riferimento, per i fabbricati la superficie commerciale espressa in mq. e per i terreni la superficie catastale espressa in ha. (ettari) risultando questi i parametri di raffronto, a giudizio dello scrivente, i più adatti allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consentono la possibilità di esprimere il giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

- I beni mobili sono stati rinvenuti nel piazzale ed all'interno dei locali abitativi di via del Loretuccio n. 11;
- Il compendio abitativo oggetto della presente consulenza insiste in Comune di Perugia loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11;
- scioiti/relitti di terreno insistono in Comune di Umbertide in loc. Monte Corona;

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, per una corretta individuazione e valutazione dei beni ha svolto le seguenti indagini:

- **inventario dei beni mobili**
rinvenuti nel piazzale ed all'interno delle abitazioni;
- **preliminare acquisizione**
presso Agenzia del Territorio, della necessaria documentazione catastale necessaria per inquadrare gli immobili ed i terreni nelle loro caratteristiche, consistenza, etc.;
- **in data 24 novembre 2023**
un primo accesso unitamente al curatore fallimentare dott. Paolo Morini nel corso del quale, oltre ad individuare ed inquadrare i beni oggetto di valutazione, fu possibile accedere all'interno della sola abitazione del sig. OMISSIS; nella stessa circostanza il fallito sig. OMISSIS comunicava che avrebbe permesso accesso ai locali dallo stesso abitati solo in presenza della forza pubblica;
- **in data 28 novembre 2023 alle ore 12,00**
lo scrivente chiedeva alla stazione dei Carabinieri, competente per Territorio; assistenza per l'accesso forzoso che veniva stabilito per il giorno **lunedì 4 dicembre alle ore 15,00;**
- **in data 4 dicembre 2023 alle ore 15,00**
lo scrivente unitamente al curatore fallimentare dott. Paolo Morini ed alla presenza di pattuglia di Carabinieri della Stazione di Ponte Pattoli eseguiva un secondo accesso circostanza nella quale fu possibile ispezionare internamente tutti i locali dei fabbricati oggetto di valutazione con riprese fotografiche;
- **in data 20 gennaio 2024 alle ore 10,00**
lo scrivente eseguiva ulteriore accesso presso gli immobili oggetto di valutazione per rilievi di dettaglio, verifica e controlli dimensionali oltre che per riscontro di tutti gli altri elementi ritenuti utili e necessari per individuare il più probabile valore di mercato dei beni sulla base delle effettive caratteristiche, consistenza, destinazione, posizione, ubicazione, etc.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

In contemporanea lo scrivente eseguiva indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune di Perugia (all. n. 3) ed Umbertide per acquisire i dati relativi alle autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate per realizzazione/modifiche/interventi/destinazione dei terreni;

2.3 Individuazione degli immobili oggetto di stima

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro effettiva consistenza, anche catastale, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse mediante ricerche in siti Internet, accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio ed uffici urbanistici del Comune di Perugia acquisendo documentazione tecnica relativa ai beni, e precisamente:

- foto aeree;
- stradari;
- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- estratti di PRG;
- progetti approvati dal comune di Perugia;
- acquisire dati ed informazioni di recenti vendite di beni simili insistenti in zona;
- etc.

3. SCHEDA DESCRITTIVA

3.1 Descrizione

3.1a beni mobili

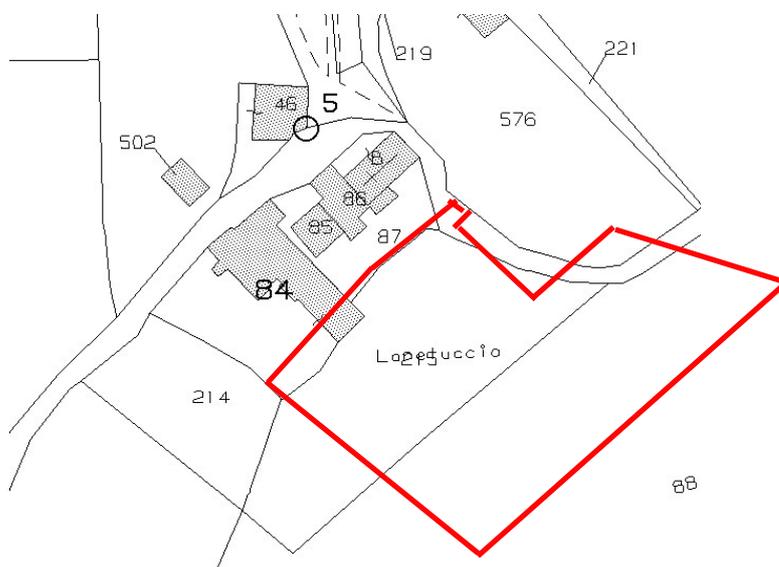
3.b beni immobili

Rappresentati da :

- 1) piccolo compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno con entrostante edificio di abitazione, isolato, cielo-terra con presenti n. 3 modeste unità abitative ed un garage in loc. Tavernacce via Loretuccio 11;
- 2) relitti/sciotti di terreno in comune di Umbertide loc. Monte Corona.

Beni le cui caratteristiche sono risultate le seguenti:

1) Compendio immobiliare in loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11



al quale si accede deviando dalla ss Tiberina nord sulla comunale di Tavernacce con fondo bitumato e quindi deviando su breve tratto di strada locale (comune con altre proprietà) con fondo in massiciata naturale che, di fatto, conduce e

termina in corrispondenza dei piazzali antistanti le abitazioni (piazzale a quota superiore di proprietà di terzi, piazzale a quota inferiore di proprietà esclusiva dei sig.ri OMISSIS) (all. n. 6 e n. 7);

lo stesso è rappresentato da :

a) Appezzamento di terreno

posto nella prima collina del versante est della valle del Tevere, forma irregolare ad "L", in buona panoramica assoluta posizione, lieve pendenza di facile utilizzo per attività ricreative e di svago che formazione di giardino, impianti sportivi, coltivazione di orto, etc.;

terreno nella zona a monte occupato dal sedime dei fabbricati, dai piazzali ed aree di rispetto e quindi, nella zona a valle, destinato ad orto e coltivazioni per uso familiare.

Nell'area fronteggiante l'abitazione, lato a valle, è presente terrazzamento (sorretto da muro) parzialmente pavimentato con vecchie mattonelle; presente gazebo/tettoia delle dimensioni di circa m. 3,00 x m. 3,00 realizzato con struttura in legno e copertura in materiale platico, privo di tamponature ed impianti;

all'interno del terreno è presente pozzo per i fabbisogni delle 3 unità abitative; cancello d'ingresso in ferro verniciato ad apertura manuale sorretto da colonne in muratura di pietra, vecchia recinzione nei confini con rete metallica sorretta da pali in ferri/cemento;

il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione come meglio ed in dettaglio rilevabile ed illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 6 alla n. 17).

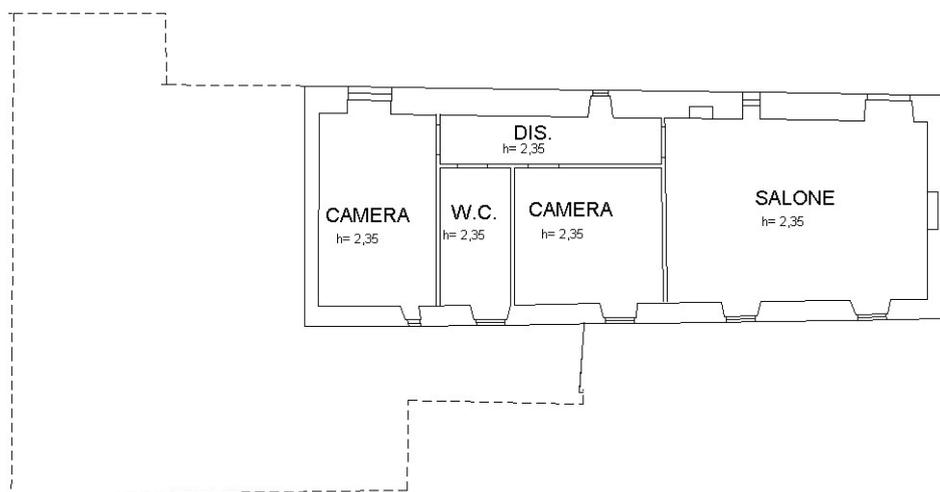
b) Fabbricato abitativo

Edificio di remota costruzione in muratura tradizionale intonacato internamente ed esternamente, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento – ferro e laterizi, manto di laterizi;

lo stesso si eleva su due piani fuori terra con presenti n. 3 unità abitative e n. 1 garage, ed in dettaglio:

❖ **b.1 appartamento n. 1 (con accesso da piazzale lato a monte di proprietà di terzi) – in CF fg. 84 part.IIa n. 84 sub 3 e sub 2/parte**

appartamento di abitazione con accesso dal piazzale con fondo in massicciata (di proprietà di terzi) costituito da :



PIANO PRIMO

- **locale cucina - soggiorno**

illuminato da n. 2 finestre con affaccio lato a valle oltre ad una finestra di ridotte dimensioni (lato a monte);

- **locale di passaggio**

presente divisorio del tipo “a soffietto” in materiale plastico (con danni);

- **locale di passaggio /cameretta**

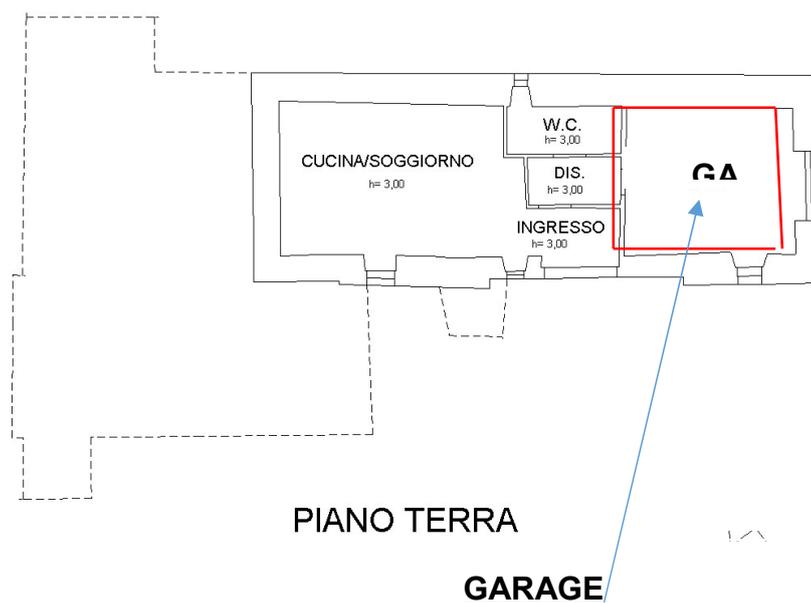
divisorio realizzato con parete in legno:

- **camera da letto**

nella parte terminale del corridoio con finestra lato a monte comunicante, al suo interno, con il;

- **bagno**, l'unico presente, illuminato da finestra con affaccio a valle, normalmente accessoriato con vasca;

Attualmente è di pertinenza, in quanto utilizzato dagli abitanti l'appartamento, un :



- **garage** al piano seminterrato con accesso dal piazzale di proprietà a mezzo porta carrabile con infisso di tipo basculante in metallo; finiture adeguate all'attuale destinazione dei locali con pavimento in cemento, soffitto a "volticine", vecchio intonaco, impianto di illuminazione non a norma.

il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi di complessivi mq. 98,00 circa (unità immobiliare sub 4) oltre al garage di circa mq. 32,00 (unità immobiliare sub 2/parte).

I locali dell'appartamento presentano finiture di tipo economico con pavimento in listoni di materiale plastico (melaninico posato sopra il vecchio pavimento),

pareti con vecchio intonaco non più tinteggiato da anni, vecchi infissi in legno in precario stato;

bagno, in mediocre/cattivo stato, normalmente accessoriato con parziale maiolicatura e pavimento in vecchie piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo economico datati in mediocre/cattivo stato di manutenzione e conservazione;

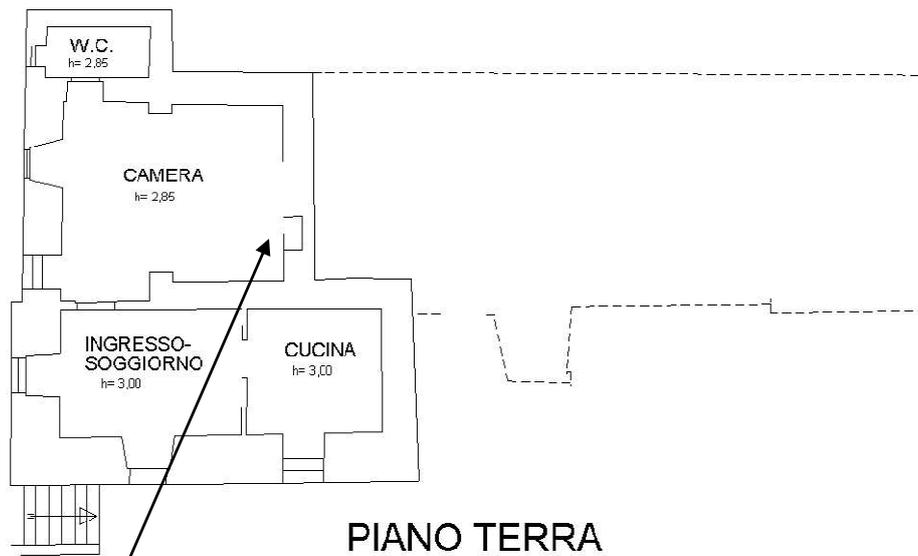
impianto elettrico parte sottotraccia e parte sopratraccia non a norma;

impianto di riscaldamento non presente;

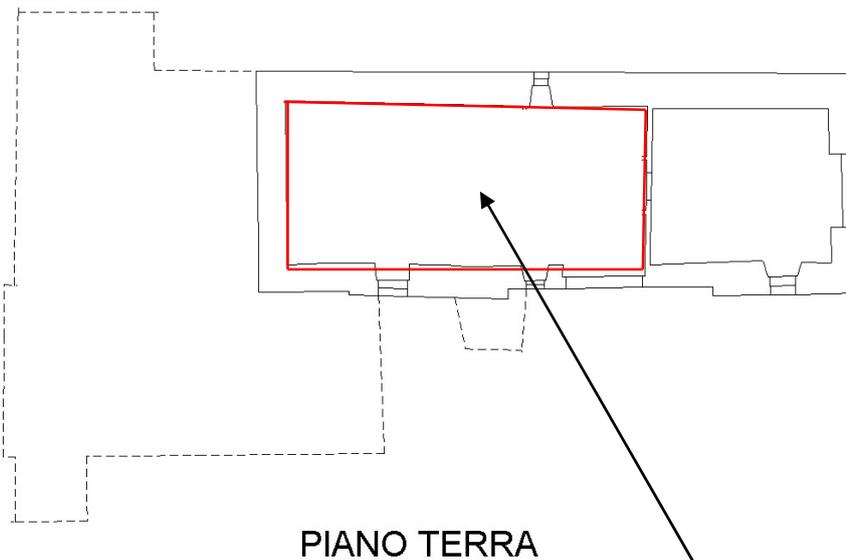
nei locali dell'appartamento, in generalizzato stato di degrado, disordine, mancate manutenzioni da anni, finiture di tipo economico, si rilevano e sono presenti, nelle pareti interne ed in quelle esterne, numerose diffuse gravi lesioni - anche passanti - causate dagli ultimi eventi sismici che hanno interessato l'area di Umbertide e Pierantonio nello scorso anno;

stato e condizioni dell'appartamento come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 18 alla n. 27).

- ❖ **b.2 appartamento n. 2 con accesso dal piazzale a valle (di proprietà) – in CF fg. 84 part.IIa n. 84 sub 1 – sub 2/parte**



UNITA' IMMOBILIARE SUB 1



UNITA' IMMOBILIARE SUB 2 – GARAGE-MAGAZZINO

appartamento di abitazione disposto al piano terra (sub. n. 1 e parte del sub. n. 2) con accesso dalla corte a valle dell'edificio costituito da :

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- **cucina-soggiorno**

entrando dall'ingresso nel lato a valle (locale lato nord) illuminato da finestra comunicante;

sulla destra:

- **camera da letto** con finestra

e quindi, sulla sinistra, nell'opposta parete dell'ingresso salendo 2 gradini, con:

- **locale ad uso soggiorno**

comunicante al suo interno con :

- **bagno** di ridotte dimensioni, con finestra, normalmente accessoriato con doccia;
- **ampio locale ad uso garage/magazzino**, sulla destra salendo alcuni gradini (ex stalla);

il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi di circa complessivi mq. 90,00 (unità immobiliare sub 1) oltre al garage/magazzino di circa mq. 64,00 (unità immobiliare sub 2/parte).

Locali con uguale/simili finiture del precedente e pertanto anch'esse di tipo economico, datate con presente pavimento in vecchie piastrelle, pareti con vecchio intonaco tinteggiato, vecchi infissi in legno in precario stato con vetri semplici;

bagno, in mediocre/cattivo stato, normalmente accessoriato con parziale maiolicatura e pavimento in vecchie e malandate piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo economico ed antiquato;

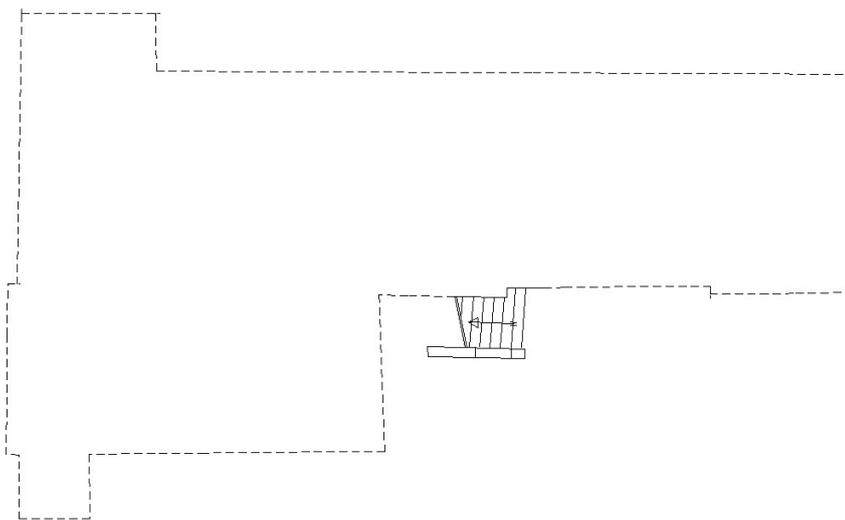
impianto elettrico parte sottotraccia e parte sopra-traccia non a norma, impianto di riscaldamento non presente;

anche questi locali, come i precedenti, oltre ad evidenziare generalizzato stato di degrado, disordine e di mancate manutenzioni da anni si rileva la presenza di diffuse gravi lesioni - anche passanti – nelle strutture portanti verticali sia interne che esterne da imputare agli ultimi eventi sismici che hanno interessato l'area di Umbertide nello scorso anno;

stato di conservazione come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato(foto dalla n. 28 alla n. 37).

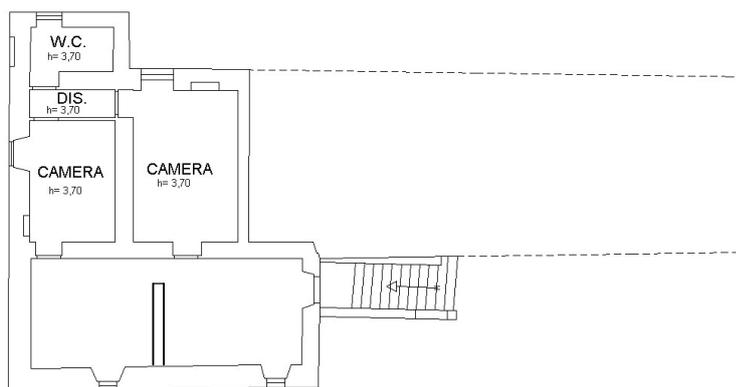
- ❖ **b.3 appartamento n. 3 con accesso dal piazzale a valle (di proprietà) – in CF fg. 84 part.IIa n. 84 sub 4**

Occupava la restante parte del piano primo dell'edificio con accesso dal piazzale/corte a valle a mezzo di scala esterna di uso esclusivo che termina in corrispondenza dell'ingresso a



PIANO TERRA

Lo stesso si compone di:



PIANO PRIMO

- cucina

Entrando dall'ingresso al termine della scala esterna illuminata da finestra, con caminetto d'angolo, comunica nella parete frontale all'ingresso, con la

- **camera da letto**, accesso dalla cucina frontale all'ingresso e nell'opposto lato dal corridoio di disimpegno dell'unico bagno;
- **soggiorno** con accesso diretto dalla cucina (parete di destra) comunicante con
- **disimpegno** di accesso alla camera ed al
- **bagno** l'unico presente, finestra di ridotte dimensioni lato a monte, normalmente accessoriato con doccia;

il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi di circa complessivi mq. 100,00.

I locali di questo terzo appartamento presentano simile/uguale livello di finiture dei precedenti, descrizione alla quale per sinteticità espositiva lo scrivente si riporta;

i locali dell'appartamento, come i precedenti, oltre a presentare generalizzato stato di degrado, disordine e di mancate manutenzioni da

anni evidenziano, come i precedenti, diffuse gravi lesioni - anche passanti – nelle strutture portanti verticali da ritenere essere causate da eventi sismici che hanno interessato l’area di Umbertide nello scorso anno; si rilevano, altresì, evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura;

il tutto come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato(foto dalla n. 38 alla n. 44).

L’intero edificio presenta diffuse gravi lesioni e danni alle parti strutturali (sia nei locali che nelle facciate esterne) a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona di Umbertide e la frazione di Pierantonio oltre ad evidenziare presenza di muffe, condensa in alcuni locali, infiltrazioni di acqua dalla copertura, umidità di risalita nei locali del piano terra, etc.;

edificio “attenzionato” dalle autorità preposte alla verifica e controllo dei danni da terremoto per il quale non risultano essere state emesse ordinanze di sgombro.

3.2 Dati catastali

Il compendio immobiliare **nei registri immobiliari** è tuttora **intestato ai precedenti proprietari OMISSIS, genitori (entrambi deceduti) dei falliti in quanto non risultano presentate le relative denunce di successione;**

lo stesso attualmente è pertanto censito in (all. n. 8, n. 9, n. 10n. 11, n. 12.):

❖ **Catasto Fabbricati**

in

➤ **Comune di Perugia**

alla

ditta :

- OMISSIS diritto di proprietà per 1/2

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- OMISSIS diritto di proprietà per 1/2

al

✓ **Foglio n. 19**

- **part.IIa n. 84 sub 1**; strada del Loretuccio snc; P.T.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 3,5; sup. totale mq. 116; sup escluse aree scoperte mq. 116; rendita €. 216,91
- **part.IIa n. 84 sub 2**; strada del Loretuccio snc; P.T.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 116; sup escluse aree scoperte mq. 116; rendita €. 247,90
- **part.IIa n. 84 sub 3**; strada del Loretuccio snc; P.1.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 105; sup escluse aree scoperte mq. 105; rendita €. 247,90
- **part.IIa n. 84 sub 4**; strada del Loretuccio snc; P.T.1.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 106; sup escluse aree scoperte mq. 106; rendita €. 247,90

Il terreno di pertinenza dei fabbricati nei registri immobiliari – similmente a quanto accertato per i fabbricati nei registri immobiliari risulta intestato ai genitori dei falliti (precedenti proprietari) non risultando presentate le relative denunce di successione (all. n. 8; n. 9; n. 10, n. 13) :

❖ **Catasto Terreni**

in

➤ **Comune di Perugia**

alla

ditta :

- OMISSIS diritto di proprietà per 1/2
- OMISSIS diritto di proprietà per 1/2

al

✓ **Foglio n. 19**

- **part.IIa n. 84**; area di ente urbano; ha. 0.05.40 senza reddito
- **part.IIa n. 214**; seminativo; cl 3; ha. 0.04.90; R.D. €. 2,28; R.A. €. 2,40
- **part.IIa n. 215**; seminativo arb.; cl 3; ha. 0.12.30; R.D. €. 5,72; R.A. €. 6,03

per una superficie catastale complessiva del terreno attratto alla liquidazione giudiziale di ha. 0.22.60.

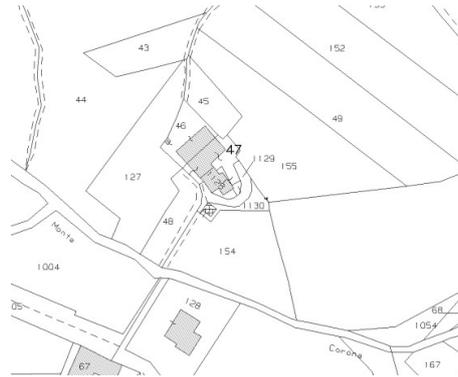
Dall'esame della documentazione catastale acquisita (planimetrie catastali) si rilevano -in tutte le unità immobiliari- difformità per quanto attiene a disposizione interna dei locali che loro attuale destinazione.

2) Scioiti/relitti di terreno in loc. Badia di Monte Corona

Ai quali si accede deviando dalla ss Tiberina nord sulla omonima comunale di Monte Corona con fondo bitumato e quindi deviando su strada locale (comune con altre proprietà) che conduce e termina in corrispondenza dei piazzali antistanti le abitazioni (all. n. 14 e n. 15).

Scioiti/relitti di terreno in loc. Badia di Monte Corona in comproprietà con altre ditte (attratti alla liquidazione giudiziale diritti indivisi di 2/10 di cui si dirà in dettaglio in seguito) per una superficie catastale complessiva di mq. 310 attualmente occupati da strade, corti e piazzali a servizio delle abitazioni in uso agli abitanti/proprietari/frequentatori confinanti fabbricati(foto dalla n. 45 alla n. 52);

in particolare:



VAX CATASTALE COMUNE DI UMBERTIDE FOGLIO N. 102



FOTO AEREA CON SOVRAPPOSIZIONE RETICOLO CATASTALE COMUNE DI UMBERTIDE FOGLIO N. 102

3.2 Dati catastali

- 1) **Comune di Umbertide** (all. n. 16, n. 17, n. 18)
- ✓ **foglio n. 102**
- **part.IIa n. 1129**; loc. Badia di monte Corona; PT; cat. F1; consistenza mq. 110

Ditte intestatarie :

- OMISSIS diritto di proprietà per 1/10 in regime di comunione con OMISSIS

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- OMISSIS diritto di proprietà per 2/10
- OMISSIS diritto di proprietà per 2/10
- OMISSIS diritto di proprietà per 1/10 in regime di comunione con OMISSIS
- OMISSIS diritto di proprietà per 1/10 in regime di comunione con OMISSIS
- OMISSIS diritto di proprietà per 2/10
- OMISSIS diritto di proprietà per 1/10 in regime di comunione con OMISSIS

Particella di terreno occupata dalla strada di accesso ed aree di rispetto dei vari edifici.

2) Comune di Umbertide (all. n. 16, n. 19, n. 20)

✓ **foglio n. 102**

- **part.IIa n. 47 sub 7**; loc. Badia di Monte Corona snc; PT; cat. F1; consistenza mq. 40
- **part.IIa n. 47 sub 8**; loc. Badia di Monte Corona snc; PT; cat. F1; consistenza mq. 160

Ditte intestatarie :

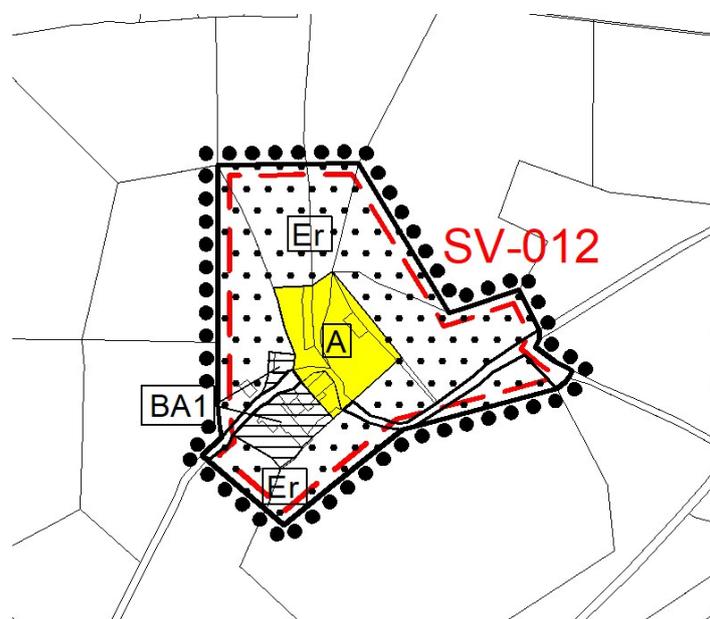
- OMISSIS diritto di proprietà per 1/5

edilizio (strade, piazzali, parcheggi ed aree di rispetto dei fabbricati di proprietà di terzi).

3.4 Situazione urbanistica

Il compendio edilizio oggetto di valutazione in comune di Perugia loc. Tavernacce insiste in zona classificata nel PRG del detto comune (all. n. 21):

- “BA 1 – Zona di completamento e riqualifica” (art. 113 del T.U.N.A.)
- “ER – Zone agricole di rispetto” (art. 114 del T.U.N.A.)



Fabbricato di remota costruzione, sicuramente ante '67 e presumibilmente ante '42;

per i lavori ed interventi di ammodernamento realizzati sull'edificio alcuni anni orsono risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni (all. n. 22):

- Permesso di costruire pratica n. 2006-0530 n. prot. 26609 del 13/02/2006 per “ristrutturazione ampliamento”;
- Permesso di costruire pratica n. 2010-3247 n. prot. 170857 del 14/09/2010 per “ristrutturazione ed ampliamento di edificio ad uso abitativo”;

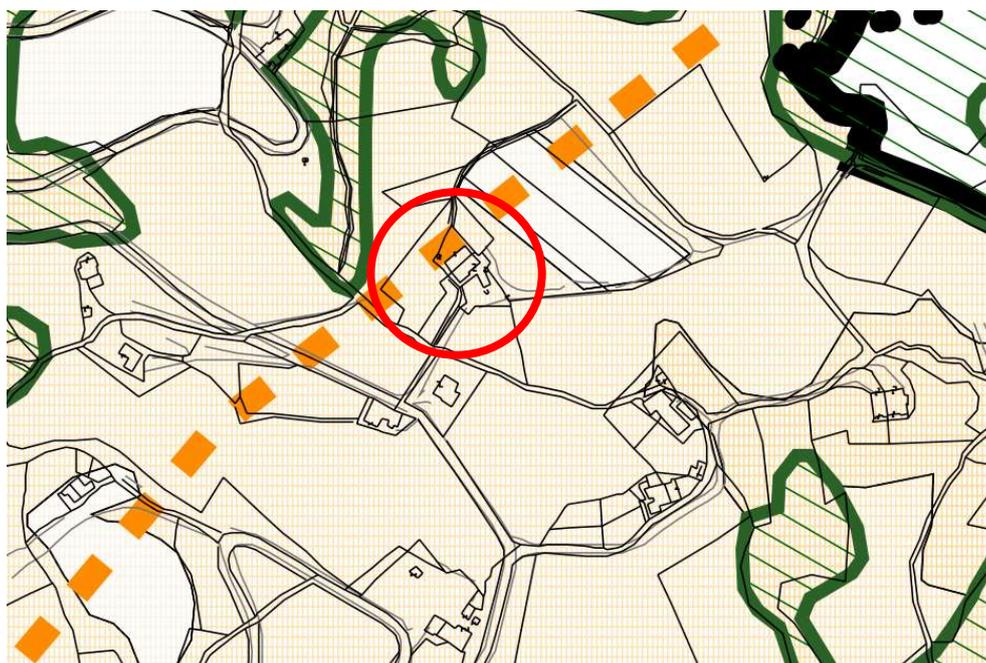
Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

il fabbricato - rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali - presenta evidenti difformità di partizioni e disposizione interna e di destinazione dei locali oltre ad evidenti modifiche dei prospetti;

lo scrivente, non avendo il competente ufficio comunale messo a disposizione la documentazione relativa ai permessi rilasciati (al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti), si riserva di depositare un successivo elaborato tecnico integrativo nel momento in cui l'ufficio metterà a disposizione le relative pratiche urbanistiche (all. n. 3).

Il terreno insistente in comune di Umbertide insiste in zona classificata (all. n. 23):

- *“Ambiti di particolare interesse naturalistico e ambientale” – Aree dell’agricoltura intensiva (sottoclasse 2b)”*



3.5 Provenienza

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Il compendio immobiliare in Comune di Perugia via Loretuccio n. 11 è pervenuto ai genitori dei falliti sig.ri

- OMISSIS per i diritti allo stesso spettanti
- OMISSIS i diritti alla stessa spettanti

per rogito dott. OMISSIS, notaio in Perugia, del 11.11.1983 rep. 176.248 registrato a Perugia in data 01.12.1983 al n. 9,634;

non risultano presentate denunce di successione in morte di

- genitore sig. OMISSIS
- genitore sig.ra OMISSIS

entrambi deceduti, per quanto dichiarato dai figli, senza aver redatto testamento e pertanto eredità devoluta per legge (quota di diritto di 1/3 per ciascun figlio); su indicazione del Curatore si precisa che le denunce di successione verranno presentate a cura della curatela in data successiva all'aggiudicazione.

Il compendio immobiliare in Comune di Umbertide loc. Badia di Monte Corona è pervenuto ai genitori dei falliti sig.ri

- OMISSIS di proprietà per 1/2
- OMISSIS di proprietà per 1/2

per successione in morte della sig.ra OMISSIS presentata all'Ufficio del registro di Città di Castello volume 9990 n. 246 del 18.04.2016 e quindi per atto notarile dott.ssa del 07.04.2009 rep. 9254 racc. 4221 (all. n. 24), beni per i quali, parimenti, non risultano presentate denunce di successione in morte dei genitori sig.ri OMISSIS.

3.6 situazione condominiale

Per i beni oggetto di valutazione non risulta condominio costituito.

A) valutazione immobili

Preliminarmente si ritiene evidenziare che:

- **il fabbricato in comune di Perugia, sebbene danneggiato dal sisma, si ritiene commerciabile e vendibile nel mercato immobiliare e pertanto di seguito verrà valutato sulla base e tenendo conto della consistenza ed, in particolare, delle attuali condizioni;**
- **i diritti indivisi su scioiti/relitti di terreno in badia di monte Corona in comune di Umbertide per la rilevata attuale destinazione a strade e pertinenze di fabbricati di terzi da tempo immemorabile e quindi per il fatto che i genitori dei falliti risultavano titolari del diritto di proprietà di 1/20 - 2/20 unitamente ad altri 5/6 cointestatari non si ritengono di interesse e vendibili nel mercato immobiliare e pertanto di nessun valore per i quali si ritiene ometterne la valutazione.**

Ciò posto per quanto attiene alla valutazione del solo compendio immobiliare in comune di Perugia via Loretuccio

4.1 Scopo della stima

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili attratti alla liquidazione giudiziale della **soc. OMISSIS**.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta con riferimento alla data della stima;

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene; la presente valutazione viene eseguita nel presupposto che i beni siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati per il fatto che gli immobili/terreni sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali.

Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento, etc.) ed offerta.

Il mercato immobiliare di fabbricati nell'alta val del Tevere presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato ed alle tendenze di fondo delle realtà locali sia per attività produttive, sia per nuovi insediamenti; va osservato, infine, che il

mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni, ed in particolare quelle dell'ultimo periodo, hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese anche in conseguenza delle profonde incertezze conseguenti ai noti eventi internazionali; le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti se non ad elevati tassi (quest'ultimo periodo) ha limitato, infatti e da alcuni anni, la dinamicità del mercato immobiliare.

4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando procedimento di stima sintetico comparativo con applicazione, come parametro di riferimento, per i fabbricati la superficie commerciale espressa in mq. e per i terreni la superficie catastale espressa in metri quadrati in quanto parametri questi, a giudizio dello scrivente, che si ritengono essere i più adatti allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

4.4. Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione risultando quindi previsione del prezzo che potrebbe avere

quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta.

Le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “più probabile valore di mercato” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

4.5 Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “sintetico comparativo per valori tipici” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l’applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminarmente indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di terreni edificabili (di simili caratteristiche, ubicazione, posizione, etc.) a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento;
- 2) individuazione della superficie delle singole unità immobiliari/catastali dei terreni;

- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni di simile caratteristiche e posizione a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dal bene;
- 5) definizione del valore di stima di ciascun bene.

4.6 Definizione del valore di stima

Ciò è stato agevole in quanto fabbricati nelle zone rurali della alta Val del Tevere esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quello oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

1) fattori positivi compendio in Perugia loc. Tavernacce

- buona posizione del compendio immobiliare in zona collinare in dolce declivio;
- buona posizione risultando il compendio immobiliare a breve distanza (circa 4/5 km.) dalla uscita di Pierantonio della strada quattro corsie di scorrimento E 45 Orte-Ravenna;
- comodo accesso e collegamento con l'area urbanizzata e con i paesi circostanti;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi circostanti da destinare a verde e parcheggi;
- forma regolare del lotto di facile e comodo utilizzo;

➤ etc.

b) fattori negativi

- danni da sisma che interessano le strutture portanti del fabbricato;
- finiture di tipo economico oltre che datate;
- sistemazioni esterne in pratica da ritenere assenti;
- costi per permessi di costruzione, pratiche urbanistiche e progettazione ed interventi di consolidamento a seguito dei danni da sisma che saranno a carico degli aggiudicatari avendone tenuto conto al momento della valutazione;
- costi per regolarizzazione urbanistica e catastale dei fabbricati che faranno carico agli aggiudicatari avendone tenuto conto al momento della valutazione;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di immobili paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, destinazione urbanistica, etc., al compendio in oggetto, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di terreni con simili caratteristiche a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, oltre ad aver consultato i prezzi indicati in annunci di vendita pubblicati sia nelle riviste e carta stampata del settore immobiliare sia in siti internet specializzati; i valori così reperiti, in ultimo per maggior sicurezza, sono stati raffrontati con i valori pubblicati nel listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (all. n. 25) e quindi

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

quotazioni OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate (all. n. 26) i quali sebbene esprimano valore tabellare di larga massima si ritiene possano comunque fornire utile indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare di zona.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni in esame indagini che in ultimo hanno portato a definire il seguente valore di stima:

VALUTAZIONE IMMOBILI ATTRATTI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 23/2023 soc. OMISSIS									
n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
Immobili in loc. Tavernacce (Perugia)									
1	appartamento	19	84/1	Str. del Loretuccio snc	T	A/3	90,00	€ 300,00	€ 27.000,00
	magazzino/garage	19	84/2	Str. del Loretuccio snc	T	A/3	64,00	€ 150,00	€ 14.400,00
2	appartamento	19	84/3	Str. del Loretuccio snc	1	A/3	98,00	€ 300,00	€ 29.400,00
3	appartamento	19	84/4	Str. del Loretuccio snc	1	A/3	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
4	corte e sedime	19	84		T	ente urbano	540,00	€ 0,00	€ 0,00
5	corte	19	214		T	semin.	490,00	€ 4,00	€ 1.960,00
6	corte	19	215		T	semin. arbor.	1.230,00	€ 4,00	€ 4.920,00
Valore complessivo immobili in loc. Sant'Orfeto								€ 107.680,00	
Immobili in loc. Badia di Monte Corona (Umbertide)									
8	area urbana	102	1129	Loc. Badia di Monte Corona snc	T	F/1	110,00	€ 0,00	€ 0,00
9	area urbana	102	47/7	Loc. Badia di Monte Corona snc	T	F/1	40,00	€ 0,00	€ 0,00
9	area urbana	102	47/8	Loc. Badia di Monte Corona snc	T	F/1	160,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore complessivo immobili in loc. Badia di Monte Corona								€ 0,00	

VALORE COMPLESSIVO	€ 107.680,00
---------------------------	---------------------

per un più probabile valore di mercato del complesso dei beni attratti alla liquidazione giudiziale n. 23/2023 della Soc. OMISSIS precedenza descritto di complessivi

€. 107.680,00

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In questa particolare circostanza in considerazione del fatto che il terreno ed il fabbricato risulta ancora intestato ai precedenti proprietari (genitori dei falliti) in quanto non sono state presentate le relative denunce di successione si è ritenuto eseguire visure per singolo bene immobile; a seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia con repertori aggiornati alla data del 17 gennaio 2024 sui beni attratti alla liquidazione giudiziale risultano, in dettaglio, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni (all. n. 27):

1) terreno comune di Perugia - foglio n. 19 – part.IIa n. 214

- *TRASCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 7828 Pubblico ufficiale Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 6070 del 15/04/2015*
 2. *Trascrizione n. 18109 del 18/10/2019*
 3. *Trascrizione n. 17009 del 04/08/2022*
- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 6070 Registro Generale 7895Pubblico ufficiale Repertorio 1360/955 del 20/03/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5870 del 2014

2) terreno comune di Perugia - foglio n. 19 – part.IIa n. 215

- *TRASCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 7828 Pubblico ufficiale Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 6070 del 15/04/2015*
 2. *Trascrizione n. 18109 del 18/10/2019*
 3. *Trascrizione n. 17009 del 04/08/2022*
- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 6070 Registro Generale 7895 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1360/955 del 20/03/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5870 del 2014

3) unità immobiliare comune di Perugia - foglio n. 19 – part.IIa n.84

- *ISCRIZIONE del 06/04/1998 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 6450 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1374 del 29/03/1978 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 855 del 1978

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1062 del 19/04/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)*
2. *Comunicazione n. 5028 del 19/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/1998.*
Cancellazione totale eseguita in data 21/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare :

- posizione dei beni oggetto di valutazione;
- localizzazione;
- elementi costitutivi degli stessi;
- consistenza e superfici del terreno;
- numero e localizzazione degli accessi;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- disponibilità di spazi a piazzale ed aree di rispetto;
- etc.

inoltre, rilevato che :

- l'interesse del mercato è rivolto per beni di possibile autonomo utilizzo;
- rilevato che l'edificio si compone di n. 4 unità immobiliari ma, oggi, di fatto, rappresentato da n. 3 autonome, indipendenti unità abitative (n. 2 al piano terra e n. 1 al piano seminterrato costituita dall'unione di n. 2 unità immobiliari con propria autonomia funzionale;
- rilevato che la corte, il piazzale ed il terreno rappresentano, di fatto, bene comune alle 3 unità abitative;
- rilevato che la vendita frazionata non determina l'esigenza di frazionamenti urbanistici/catastali né delle unità abitative né del terreno (quest'ultimo da ritenere bene comune alle 3 unità)
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massimo realizzo la vendita debba essere proposta in n. 3 lotti, autonomi ed indipendenti così concepiti e costituiti :

LOTTO n. 1

diritti di piena proprietà per il 100% in loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11 (con accesso da corte di terzi) appartamento al piano primo (lato a valle) piano terra (lato a monte) costituito da ampio locale soggiorno-cucina, locale di passaggio, camera da letto e bagno; **presenti danni e lesioni da terremoto alle strutture, anche portanti, nei locali dell'appartamento e nelle parti comuni dell'intero edificio**; unità abitativa censita in Catasto Fabbricati in Comune di Perugia al **foglio n. 19 part.IIa n. 84 sub 3**; strada del Loretuccio snc; P.1.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 105; sup escluse aree scoperte mq. 105; rendita €. 247,90; **diritti di 1/3 indivisi sulle aree scoperte di pertinenza del compendio** in CT al **foglio n. 19 part.IIa n. 84**; area di ente Urbano di mq. 540; senza reddito; **part.IIa n. 214**; seminativo; cl 3; ha. 0.04.90; R.D. €. 2,28; R.A. €. 2,40; **part.IIa n. 215**; seminativo arb.; cl 3; ha. 0.12.30; R.D. €. 5,72; R.A. €. 6,03; il tutto a confine con residua proprietà, strada Loretuccio, part.IIa n. 83, n. 86, salvo se altri

VALORE DEL LOTTO

diritti di piena proprietà 1/1

diritti di 1/3 indivisi aree scoperte esterne **€. 31.700,00**

LOTTO n. 2

diritti di piena proprietà per il 100% in loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11 (con accesso dalla corte comune) appartamento al piano primo (a valle) terra (a monte) costituito da locale cucina, n. 2 camere da letto e bagno; **presenti danni e lesioni da terremoto alle strutture, anche portanti, nei locali dell'appartamento e nelle parti comuni dell'intero edificio**; unità abitativa censita in Catasto Fabbricati in Comune di Perugia al **foglio n. 19; part.IIa n. 84 sub 4**; strada del Loretuccio snc; P.T.1.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 106; sup escluse aree scoperte mq. 106; rendita €. 247,90; **diritti di 1/3 indivisi sulle aree scoperte di pertinenza del compendio** in CT al

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

foglio n. 19 part.IIa n. 84; area di ente Urbano di mq. 540; senza reddito; **part.IIa n. 214**; seminativo; cl 3; ha. 0.04.90; R.D. €. 2,28; R.A. €. 2,40; **part.IIa n. 215**; seminativo arb.; cl 3; ha. 0.12.30; R.D. €. 5,72; R.A. €. 6,03; il tutto a confine con residua proprietà, strada Loretuccio, part.IIa n. 83, n. 86, salvo se altri

VALORE DEL LOTTO

diritti di piena proprietà 1/1

diritti di 1/3 indivisi aree scoperte esterne **€. 32.300,00**

LOTTO n. 3

diritti di piena proprietà per il 100% in loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11 (con accesso dalla corte comune) appartamento al piano terra (a valle) seminterrato (a monte) costituito da ampio locale cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, magazzino, garage; diritti pro-quota sulla corte comune; diritti di 1/3 su terreno di pertinenza del compendio; **presenti danni e lesioni da terremoto alle strutture, anche portanti, nei locali dell'appartamento e nelle parti comuni dell'intero edificio**; unità abitativa censita in Catasto Fabbricati in Comune di Perugia al **foglio n. 19; part.IIa n. 84 sub 1**; strada del Loretucciosnc; P.T.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 3,5; sup. totale mq. 116; sup escluse aree scoperte mq. 116; rendita €. 216,91; **part.IIa n. 84 sub 2**; strada del Loretuccio snc; P.T.; z.c. 2; cat. A/3; cl. 4; consistenza vani 4; sup. totale mq. 116; sup escluse aree scoperte mq. 116; rendita €. 247,90; **diritti di 1/3 indivisi sulle aree scoperte di pertinenza del compendio** in CT al **foglio n. 19 part.IIa n. 84**; area di ente Urbano di mq. 540; senza reddito; **part.IIa n. 214**; seminativo; cl 3; ha. 0.04.90; R.D. €. 2,28; R.A. €. 2,40; **part.IIa n. 215**; seminativo arb.; cl 3; ha. 0.12.30; R.D. €. 5,72; R.A. €. 6,03; il tutto a confine con residua proprietà, strada Loretuccio, part.IIa n. 83, n. 86, salvo se altri, part.IIa n. 83, n. 86, salvo se altri

VALORE DEL LOTTO

Per i diritti di piena proprietà 1/1 fabbricato

Per i diritti di 1/3 indivisi terreno

€. 43.700,00

7. CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella trattazione che precede, sinteticamente riferisce che :

- 1) i soci (dichiarati falliti) della fallita OMISSIS sono proprietari di :**
 - a. Automezzi**
 - b. Arredi**
 - c. compendio immobiliare costituito da ampio lotto di terreno con entrostante edificio residenziale, cielo terra, isolato costituito da n. 3 unità abitative e garage in Perugia loc. Tavernacce via del Loretuccio n. 11;**
 - d. sciolti/relitti di terreno in Comune di Umbertide loc. Monte Corona.**

beni in dettaglio meglio individuati e descritti, anche catastalmente, nella trattazione che precede;

2) premesso che:

- I beni oggetto di valutazione nei registri immobiliari sono tuttora intestati ai precedenti proprietari sig.ri OMISSIS, genitori (entrambi deceduti) dei falliti OMISSIS) non risultando presentate le relative denunce di successione;**
- il fabbricato in comune di Perugia, sebbene danneggiato dal sisma con presenti danni nei locali ed anche nelle strutture portanti, si ritiene commerciabile e vendibile nel mercato immobiliare e pertanto valutato sulla base delle caratteristiche e**

consistenza ed, in particolare, delle attuali condizioni di danno, anche alle parti strutturali a seguito di eventi tellurici;

- i diritti indivisi su scioiti/relitti di terreno in di Badia di Monte Corona in comune di Umbertide, per la rilevata destinazione a strade e pertinenza di fabbricati occupati da terzi e quindi per il fatto che i genitori dei falliti risultavano titolari del diritto di proprietà per 1/10 - 2/20 unitamente ad altri 5/6 cointestatari, non si ritengono di interesse e vendibili nel mercato immobiliare e pertanto se ne è omessa la valutazione.
- 3) al compendio immobiliare in Comune di Perugia costituito da fabbricato cielo-terra, isolato con presenti n. 4 unità immobiliari (di fatto n. 3 autonome ed indipendenti unità abitative/appartamenti), applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alle consistenze catastali accertate sul luogo mediante controllo metrico a campione, alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi
- €. 107.680,00**
- 4) Per la vendita al pubblico incanto, per le rilevate caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione del compendio in comune di Perugia (costituito da 3 unità abitative indipendenti e con propria autonomia funzionale) si è ritenuto proporre la formazione di n. 3 lotti autonomi ed indipendenti come meglio ed in dettaglio in precedenza individuati e descritti;
- 5) Gli arredi degli appartamenti, per quanto riferito nella trattazione che precede, risultano di proprietà di terzi/di nessun valore;
- 6) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a consistenza

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

catastale, situazione urbanistica, stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede;

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 23 febbraio 2024.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli