

Perugia, 11 ottobre 2022

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 65/2021



Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott. Antonio Scampoli

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con comunicazione del 07/10/2021 il Dott. Antonio Scampoli nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni mobili e immobili afferenti alla procedura.

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 11/11/2021 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. in data 05/11/2021, qui di seguito riportato:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità urbanistico-edilizia degli immobili, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 4) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica.” (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: “

Sede Sociale:

Partita Iva:

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 6 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: cespite già aggiudicato

Lotto n. 2: cespite già aggiudicato

Lotto n. 3: cespite già aggiudicato

Lotto n. 4: Piena proprietà di terreno edificabile, ubicato in Comune di Gualdo

Tadino, Loc. Rigali, Via Santa Maria del Soccorso.

Lotto n. 5: cespite già aggiudicato

Lotto n. 6: cespite già aggiudicato

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società

per la piena proprietà

CESPITE GIA' AGGIUDICATO

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza della società

per la piena proprietà

CESPITE GIA' AGGIUDICATO

LOTTO N. 3

Beni di pertinenza della società

per la piena proprietà sulla part. n.

CESPITE GIA' AGGIUDICATO

LOTTO N. 4

Beni di pertinenza della società

per la piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno edificabile, ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Loc. Rigali, Via Santa Maria del Soccorso (Allegato n. 14 – estratto di mappa), in zona di sviluppo residenziale, posta a circa 3 km dal centro di Gualdo Tadino, a breve distanza dai principali servizi ed infrastrutture.

L'area, di superficie complessiva pari a 4.814, è classificata dal vigente P.R.G. come Zona C1 (Zone di nuovo impianto ove è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti destinati alla residenza e ai servizi) per mq 3.250 circa e per la restante parte come Zona agricola E1 (Territorio extraurbano a dominante agricola).

Il lotto è suddiviso in due corpi attraversati dalla strada di lottizzazione. La porzione situata ad ovest è rappresentata da una striscia di terreno compreso tra la strada di lottizzazione e la Via Flaminia, con una conformazione tale da impedirne l'edificazione. La porzione di maggiore consistenza, posta ad est, è rappresentata da un unico corpo in parte edificabile ed in parte agricolo.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'area oggetto di stima confina con particelle n. 1066-1067-1068-1074-1079 catastalmente intestate a Comune di Gualdo Tadino, part. n. 497 catastalmente intestata a
part. n. 499 catastalmente intestata a _____, part. n. 1082-1452 catastalmente intestate a _____, via pubblica, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'area è nella disponibilità della società

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Gualdo Tadino

Foglio 81 - particella 1071 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 884 mq – R.D. € 1,83 – R.A. € 3,65

Foglio 81 - particella 1072 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 510 mq – R.D. € 1,05 – R.A. € 2,11

Foglio 81 - particella 1073 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 223 mq – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,92

Foglio 81 - particella 1075 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 278 mq – R.D. € 0,57 – R.A. € 1,15

Foglio 81 - particella 1065 – Qualità vigneto – Classe U – Superficie 811 mq – R.D. € 3,14 – R.A. € 3,56

Foglio 81 - particella 1069 – Qualità vigneto – Classe U – Superficie 258 mq – R.D. € 1,00 – R.A. € 1,13

Foglio 81 - particella 1070 – Qualità vigneto – Classe U – Superficie 285 mq – R.D. € 1,10 – R.A. € 1,25

Foglio 81 - particella 1076 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 948 mq – R.D. € 1,96 – R.A. € 3,92

Foglio 81 - particella 1077 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 531 mq – R.D. € 1,10 – R.A. € 2,19

Foglio 81 - particella 1081 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 84 mq – R.D. € 0,17 – R.A. € 0,35

Foglio 81 - particella 1083 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 2 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

(Allegato n. 5 – visure catastali)

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle certificazioni notarili redatte dal Notaio Filippo Brufani in data 26/09/2022 (Allegati nn. 15-16-17-18), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3467 R.P. del 15/09/2016: ipoteca legale a favore di S.p.a. contro per € 306.765,90 di cui € 153.382,95 per capitale.

○ TRASCRIZIONI

N. 3515 R.P. del 22/06/2012: convenzione edilizia (per maggiore dettaglio vedere certificazione notarile allegata);

N. 14702 R.P. del 17/07/2006: convenzione edilizia (per maggiore dettaglio vedere certificazione notarile allegata).

Si evidenzia inoltre che nelle certificazioni notarili è riportato che, con atto di divisione del Notaio del rep. n. 1, era stata costituita servitù di passaggio con qualsiasi mezzo agricolo, gravante sulla part. n. 495 (ex 495a) del foglio n. 81, lungo tutto il confine ovest, a favore della part. n. 807 (ex 495b) del foglio n. 81.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 79 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 11/07/2022 (Allegato n. 8) i terreni oggetto di stima sono classificati dal vigente P.R.G. come:

- Part. n. 1070-1075-1069-1065-1071-1072-1073: Zona C1 - Zone di nuovo impianto ove è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti destinati alla residenza e ai servizi;
- Part. n. 1076-1077-1081-1083: Zona agricola E1 – Territorio extraurbano a dominante agricola.



Art. 3.1.8. - Zone di nuovo impianto ove è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti destinati alla residenza e ai servizi - Zone omogenee C

1. Le zone non urbanizzate nelle quali è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti per la residenza e i servizi sono classificate Zone C. L'urbanizzazione delle zone C è ammessa solo in quelle porzioni delle zone C individuate nel P.R.G. Parte operativa e nella forme e secondo i parametri ivi indicati.

2. Obiettivi del Piano.

Il P.R.G. persegue i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale,
- la tutela delle risorse storiche e paesaggistiche dei contesti interessati,
- l'integrazione della residenza con le funzioni commerciali, l'artigianato compatibile e i servizi privati e pubblici;
- l'equità di diritti urbanistici fra tutte le proprietà degli immobili compresi nel medesimo comparto (perequazione di comparto);
- la tendenziale uniformità degli indici di potenzialità edificatoria attribuita ai comparti (perequazione urbanistica), pur tenendo conto opportunamente delle differenze di densità edilizia da perseguire nelle diverse parti del capoluogo e nelle frazioni.

3. I P.A. devono assicurare le seguenti prestazioni:

a) Depurazione degli scarichi:

ciascuna zona C è attuabile esclusivamente a condizione che la propria rete fognaria sia allacciabile ad un collettore fognario adeguato per dimensioni a sostenere anche la portata

aggiuntiva derivante dal nuovo insediamento e recapitante ad un depuratore di capacità adeguata a sostenere il carico inquinante aggiuntivo. In sede di P.A. il requisito è da intendersi soddisfatto quando:

a1) i collettori fognari che recapitano le acque di pioggia provenienti dal nuovo insediamento soddisfano le necessarie verifiche idrauliche, tenuto conto delle portate meteoriche derivanti dagli insediamenti attuali, maggiorate dei contributi dovuti al comparto di nuova urbanizzazione; inoltre l'impianto di depurazione ai quali sono recapitati i reflui provenienti dal nuovo insediamento possiede una potenzialità adeguata al trattamento dei carichi inquinanti derivanti dagli insediamenti attuali, maggiorati dei contributi dovuti al comparto di nuova urbanizzazione;

oppure:

a2) riguardo agli interventi di adeguamento della officiosità idraulica dei collettori fognari e delle potenzialità dell'impianto di depurazione che si rendono necessari:

- esiste il progetto definitivo;
- la loro realizzazione è prevista contestualmente alle opere di urbanizzazione dell'insediamento in modo tale che il rilascio delle concessioni avvenga solo quando gli interventi di adeguamento sono quanto meno già appaltati;
- è determinata la quota parte del relativo onere che è in carico ai soggetti attuatori del comparto stesso, nel quadro degli oneri di urbanizzazione primaria;
- sono previste nella convenzione adeguate garanzie fideiussorie.

4. Usi compatibili: 1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 4.2 (limitatamente alle strutture M1), 4.7, 5.1, 5.4, 5.5, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 10.1, 10.4, 10.5.

Le sottozone individuate ai commi seguenti ed i P.A. potranno precisare e limitare gli usi compatibili in relazione alle diverse condizioni di accessibilità, nonché definendo percentuali massime e minime di usi non residenziali in rapporto alla residenza.

5. Modalità attuative e parametri urbanistici

Il P.R.G. Parte operativa, nel definire le porzioni delle zone C nelle quali consentire l'avvio dell'attuazione, definisce i parametri urbanistici da rispettare; in particolare:

- IT max sarà compreso fra 0,50 mc/mq e 1,5 mc/mq;
- UT sarà compreso fra 0,166 mq/mq e 0,50 mq/mq;
- SP/ST min. sarà compreso fra il 30% e il 65%;
- H max. sarà non superiore a 12 ml (ovvero NP max non superiore a 4) nelle zone C ricadenti nell'Unità di Paesaggio n.29 ('la piana'), e non superiori a 10,5 ml (ovvero NP max non superiore a 3) nelle altre Unità di Paesaggio.

Il P.R.G. Parte operativa può individuare graficamente il perimetro dei comparti da assoggettare a P.A. e la localizzazione e quantità che saranno puramente indicative della viabilità e delle aree da adibire a verde e parcheggi pubblici le cui quantità sono definite dalle specifiche disposizioni.

- *zone C.1*

- *IT max = 1 mc./mq.;*
- *UT max = 0.333 mq/mq;*
- *SP min = 40% della ST;*
- *IF min = 1,45 mc./mq., IF max = 1,8 mc./mq.;*
- *H max = 10,5 m.;*
- *uso 1.1 (residenza): non meno del 50% del Volume realizzabile.*

- *Zone C.2*

- *IT max = 0,5 mc./mq.;*
- *UT max = 0.166 mq/mq;*
- *SP min = 45% della ST;*
- *IF min = 0,7 mc./mq., IF max = 1,2 mc./mq.;*
- *H max = 7,5 m.;*
- *uso 1.1 (residenza): non meno del 50% del Volume realizzabile.*

- *zone C.3*

- *IT max = 1,5 mc./mq.;*
- *UT max = 0,50 mq/mq;*
- *SP min = 40% della ST;*
- *IF min = 1,45 mc./mq., IF max = 1,8 mc./mq.;*
- *H max = 10,5 m.;*
- *uso 1.1 (residenza): non meno del 50% del Volume realizzabile.*

6. Le tavole del PRG Parte operativa possono individuare graficamente il perimetro dei comparti da assoggettare a P.A. e la localizzazione e quantità che saranno puramente indicative della viabilità e delle aree da adibire a verde e parcheggi pubblici, le cui quantità minime sono definite nelle presenti norme.

PROVENIENZA

Il terreno in oggetto è pervenuto alla società _____ . tramite atto di compravendita a rogito Notaio _____ del 0 _____ rep. n. _____ , trascritto a Perugia il _____ ai nn. 2 _____ di formalità.

Quanto alla continuità delle trascrizioni, si rimanda alle relazioni notarili allegate.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Area C1

3.249 mq x 30,00 €/mq = 97.470,00 €

Area E1

1.565 mq x 2,00 €/mq = 3.130,00 €

Sommano 100.600,00 €

L'importo pari ad € 100.600,00 (Centomilaseicento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto.

LOTTO N. 5

Beni di pertinenza della società

per la piena proprietà

CESPITE GIA' AGGIUDICATO

LOTTO N. 6

Beni di pertinenza della società

S.r.l. per la piena proprietà

CESPITE GIA' AGGIUDICATO

Perugia, 11 ottobre 2022

IL CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza