

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel Concordato Preventivo n. 5/2022

Commissario Giudiziale: [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

[REDACTED]

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato nominato dalla S.V., con provvedimento del 22/10/2022, perito per la stima dei beni ceduti ai creditori; ha poi accettato l'incarico, con deposito dell'accettazione effettuato in data 25/10/2022.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato le operazioni peritali con lo studio del fascicolo della procedura, sulla scorta della documentazione fornita dal Commissario giudiziale.

In particolare inizialmente è stata posta l'attenzione sui documenti di cui l'Esecuzione Immobiliare n. 210/2020, che ha colpito la porzione immobiliare ad uso commerciale – artigianale di proprietà societaria e nell'ambito della quale è stata già redatta e depositata la relazione di stima, risalente al 4/10/2021.

Il Commissario ha poi dato notizia allo scrivente dell'esistenza di un'altra procedura esecutiva, che ha colpito i beni di proprietà dei soci, poi dichiarata interrotta a seguito di istanza del Legale della società proponente il Concordato



Preventivo. Da tale procedura esecutiva è stata mutuata la relazione notarile, redatta dal Notaio Dr.ssa [REDACTED]

Lo scrivente ha provveduto a reperire autonomamente gli ulteriori documenti utili (estratti di mappa, visure catastali e planimetrie catastali).

Quanto invece ai fascicoli edilizi, in caso di presentazione di richiesta di accesso agli atti al Comune di Perugia, i tempi di risposta dell'ufficio (non inferiori ai 7-8 mesi) non sarebbero risultati affatto compatibili con quelli di svolgimento della procedura. Pertanto lo scrivente ha reputato necessario ed inevitabile ricorrere all'aiuto del tecnico di fiducia della società proponente, ovvero il Geom. [REDACTED] [REDACTED] che già da decenni segue sia la società stessa che i soci nelle vicende legate a pratiche edilizie e catastali.

A tal fine, in data 12/12/2022, è stata inviata al Legale della società [REDACTED] [REDACTED] una nota a mezzo mail, contenente la richiesta di precisazioni e l'elenco della documentazione tecnica ritenuta indispensabile per il completamento dell'incarico ricevuto (**All. n. 1 – note del 12/12/2022**).

A seguito di ciò, in data 30/12 u.s., si è tenuto un primo incontro con il Legale Avv. [REDACTED] durante il quale è stata messa a disposizione dello scrivente una prima serie di documenti, non esaustiva.

In pari data, pertanto, lo scrivente ha redatto ed inviato una seconda nota contenente l'elenco aggiornato e dettagliato della documentazione ancora mancante (**All. n. 2 – note del 30/12/2022**).

Nel frattempo, sempre in data 30/12/2022, è stata predisposta e depositata la nota di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo; la nota ha assunto il numero 27.822 di registro particolare (**All. n. 3 – nota di trascrizione**).



Nelle settimane successive, a più riprese, il Geom. [REDACTED] ha fornito allo scrivente, via mail, gran parte della documentazione richiesta e ritenuta necessaria per lo svolgimento delle verifiche richieste dall'incarico (**All. n. 4 – corrispondenza con Geom. [REDACTED]**). Permangono alcune lacune e dubbi, di cui si dirà meglio in seguito.

Da ultimo, per approfondire la problematica dei fenomeni di dissesto a carico dell'edificio unifamiliare di proprietà del Sig. [REDACTED] lo scrivente ha ritenuto opportuno presentare richiesta di accesso agli atti alla Regione Umbria – Servizio Controllo Costruzioni, per l'acquisizione del progetto strutturale dell'edificio stesso (**All. n. 5 – richiesta di accesso agli atti Regione Umbria**).

L'Ufficio ha risposto a mezzo pec in data 31/03/2023, dando notizia della avvenuta consegna a copisteria esterna della documentazione richiesta, invitando quindi a prendere contatti con il fornitore del servizio, per il rilascio delle copie (**All. n. 6 - risposte a mezzo pec Regione Umbria - Sezione rischio sismico - Genio civile**).

Da ultimo, in data 26/04 u.s., è stato effettuato un sopralluogo alla presenza dell'Ing. [REDACTED] ingegnere strutturista e del Geologo Dr. [REDACTED] [REDACTED] tecnici di fiducia dello scrivente, al fine di approfondire gli aspetti legati ai già citati dissesti.

L'Ing. [REDACTED] ha fornito allo scrivente, in data 15/05 u.s., una "*relazione tecnica in merito allo stato conservativo delle struttura di un edificio di civile abitazione*", di cui lo scrivente ha ovviamente dovuto tenere conto per i giudizi estimativi ed i contenuti della quale vengono meglio esaminati in successivo capitolo.



Nel frattempo, in data 23 febbraio u.s., a seguito dell'opera di sgombero del materiale giacente presso la porzione di capannone di proprietà societaria nonché di riordino di quello che mantiene potenzialmente un qualche interesse commerciale, con l'ausilio del Sig. [REDACTED] è stato redatto l'inventario dei beni mobili, corredandolo con fotografie illustrative.

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico degli Esecutati;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'INCARICO,

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

All'attualità i beni risultano di proprietà di:

- Quanto alla porzione immobiliare ad uso commerciale-artigianale, sita in via Ettore Franceschini n. 5, attualmente censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 241 particella n. 436 subalterno 7 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di piena proprietà. Occorre precisare che l'identificazione catastale attuale deriva da variazione del 11/10/2011 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni; in precedenza la attuale porzione rientrava nella maggiore consistenza del subalterno 4 e l'area



scoperta, oggi graffata nel subalterno 7, aveva identificazione autonoma come subalterno 1 della medesima particella.

La proprietà della porzione immobiliare ha subito i seguenti passaggi:

- **Dal 1982 e fino al 31/12/1993**, insieme a maggiore consistenza di beni, era di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 104757 del 23/04/1982, trascritto a Perugia al n. 5706 di formalità in data 4/05/1982. All'epoca la porzione acquistata non era ancora censita al C.F., ma si dichiarava che essa insisteva, tra sedime ed area scoperta di pertinenza, nella particella n. 436 (ex 436/a) del foglio 241 del C.T. del Comune di Perugia, estesa, tra coperto e scoperto, su mq 3.380 di superficie. Alla società venditrice [REDACTED] [REDACTED] il bene era pervenuto con atto Notaio [REDACTED] del 24/02/1972.
- **Dal 31/12/1993 fino ad oggi**, inizialmente insieme a maggiore consistenza di beni (nella nota di trascrizione si indica il subalterno 1 della particella n. 436), è rimasto di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto di mutamento di ragione sociale Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. 177890 del 31/12/1993, trascritto a Perugia in data 8/03/1994 al n. 3426 di formalità. In realtà, permanendo incertezza per una non precisa identificazione catastale delle varie porzioni di capannone, è stato necessario successivamente stipulare un atto di ricognizione catastale (atto Notaio Dr. [REDACTED] [REDACTED] rep. 185395 del 27/05/1985), trascritto a Perugia al n. 9042 di formalità in data 13/06/1995 con il quale è stato precisato che le porzioni di proprietà della società di cui sopra corrispondevano, quanto alla parte edificata, al subalterno 4 della già citata particella n. 439 e quanto all'area scoperta di pertinenza, al subalterno 1. Di tale identificazione si trova dimostrazione



- [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- **n. 15.470 del 20 ottobre 2020:** verbale di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Perugia il 16/09/2020 rep. 2566. Il precetto è stato notificato per la somma di € 135.246,76.
- **n. 27.822 del 30 dicembre 2022:** decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. Oltre al bene di proprietà societaria, la formalità grava a che su altri beni, di proprietà dei soci.

Iscrizioni contro:

- **n. 8.131 del 17 dicembre 2009:** ipoteca volontaria in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritta per la somma di € 360.000,00, di cui € 180.000,00 per quota capitale, a garanzia di mutuo concesso con atto Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. 193365/18521 del 16/12/2009. Gravava inizialmente su porzione di maggiore consistenza, poi ridotta a seguito di annotazione per restrizione dei beni (n. 4180 del 23/11/2011), intervenuta nel novembre 2011, per cui oggi grava solo sulla porzione ancora di proprietà societaria.
- **n. 536 del 19 febbraio 2019:** ipoteca legale a favore della [REDACTED] [REDACTED] derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritta per la somma di € 130.611,18, di cui € 65.305,59 per capitale, come da provvedimento emesso dalla [REDACTED] [REDACTED] il 19/02/2019 rep. 2844.



- [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- **n. 6.499 del 29 marzo 2022:** pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Perugia il 25/02/2022 rep. 629; il precetto è stato notificato il 18/01/2022 per la somma di €74.265,32, oltre spese successive occorrente. La formalità colpisce solo il diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari facenti capo al [REDACTED]
[REDACTED] inoltre grava anche su tutte le porzioni immobiliari di proprietà dei [REDACTED]
[REDACTED]
- **n. 27.822 del 30 dicembre 2022:** decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. Oltre alle porzioni di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] la formalità grava anche su altri beni, di proprietà della società e degli altri soci.

Iscrizioni contro:

- **n. 4.154 del 20 luglio 2010:** ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta per la somma di € 150.000,00, a garanzia della somma di € 75.000,00, nascente da atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED] rep. 10226/2028 del 9/07/2010. Nella formalità risulta il debitore non datore [REDACTED] nata in Brasile il 13/01/1963 [REDACTED]
[REDACTED] Il gravame è iscritto contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la nuda proprietà nonché contro il Sig. [REDACTED] per il diritto di usufrutto; risulta inoltre anche a carico dei beni di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]



- **n. 1.046 del 21 aprile 2020:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] iscritta per la somma di € 74.265,32, di cui € 41.632,84 di quota capitale, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Perugia l'8/01/2019 repertorio n. 54. La formalità colpisce i beni in capo al [REDACTED] solo limitatamente al diritto di nuda proprietà; grava inoltre anche su ulteriori beni ed in particolare sull'edificio unifamiliare di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- **n. 6.499 del 29 marzo 2022:** pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Perugia il 25/02/2022 rep. 629; il precetto è stato notificato il 18/01/2022 per la somma di €74.265,32, oltre spese successive occorrente. La formalità grava anche su tutte le porzioni immobiliari di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]
- **n. 27.822 del 30 dicembre 2022:** decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. Oltre alle porzioni di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] la formalità grava anche su altri beni, di proprietà della società e degli altri soci.

Iscrizioni contro:

- **n. 21 del 3 gennaio 2018:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per la somma di € 5.840,00, di cui € 2.920,08 di quota capitale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace in data 2/10/2014 rep.2173.
- **n. 2.216 del 27 giugno 2019:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] iscritta per la somma di € 74.265,32, di cui € 41.632,84 di quota capitale, in



forza di Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Perugia l'8/01/2019 repertorio n. 54.

- [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- **n. 6.499 del 29 marzo 2022:** pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Perugia il 25/02/2022 rep. 629; il precetto è stato notificato il 18/01/2022 per la somma di €74.265,32, oltre spese successive occorrente. La formalità grava anche su tutte le porzioni immobiliari di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]
- **n. 27.822 del 30 dicembre 2022:** decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. Oltre alle porzioni di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] la formalità grava a che su altri beni, di proprietà della società e degli altri soci.

Iscrizioni contro:

- **n. 1.700 del 12 marzo 2004:** ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per la somma di € 120.000,00, a garanzia della somma di €60.000,00, nascente da atto Notaio [REDACTED] rep. 8242/3366 del 9/03/2004. Grava sui soli beni di proprietà del Sig. [REDACTED]
- **n. 10.465 del 23 novembre 2005:** ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per la somma di € 150.000,00, a garanzia della somma di € 75.000,00, nascente da atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 179491/14395 del 21/11/2005. Grava sui soli beni di proprietà del Sig. [REDACTED]



- **n. 4.145 del 20 luglio 2010:** ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta per la somma di € 150.000,00, a garanzia della somma di € 75.000,00, nascente da atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] rep. 10226/2028 del 9/07/2010. Nella formalità risulta il debitore non datore [REDACTED] nata in Brasile il 13/01/1963 [REDACTED]
[REDACTED] Il gravame risulta inoltre anche a carico dei beni di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (per la nuda proprietà) [REDACTED]
[REDACTED] (per l'usufrutto) [REDACTED]
- **n. 1.046 del 21 aprile 2020:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] iscritta per la somma di € 74.265,32, di cui € 41.632,84 di quota capitale, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Perugia l'8/01/2019 repertorio n. 54. La formalità grava anche su ulteriori beni e diritti, in particolare sul diritto di nuda proprietà afferente al Sig. [REDACTED] su porzioni immobiliari [REDACTED]

N.B.: nell'elenco sintetico risultano presenti ulteriori due iscrizioni ipotecarie, ovvero la n. 2662 del 7/09/1990 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo) e la n. 3595 del 16/09/1998 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo). Trattandosi tuttavia di formalità iscritte ben oltre venti anni fa e non rinnovate, sono da considerare decadute e non più efficaci.

A seguito di vendita giudiziaria verranno cancellate le formalità pregiudizievoli sopra elencate.



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DELL'INCARICO:

Rientrano nella procedura concorsuale e quindi sono oggetto di incarico sia la porzione immobiliare di proprietà della società sia quelle, a destinazione abitativa, di proprietà dei tre soci.

Tutti i beni vengono quindi qui di seguito separatamente identificati e descritti.

2.1) Porzione immobiliare ad uso commerciale-artigianale, in via Ettore Franceschini n. 5, censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 241 particella n. 436 subalterno 7:

L'unità immobiliare oggetto di incarico corrisponde alla porzione terminale di edificio a destinazione artigianale e commerciale, risultante da frazionamento.

Essa si trova al civico 5 di via Ettore Franceschini, al margine dell'abitato della frazione Ponte Valleceppi, in area in cui piccoli insediamenti artigianali e produttivi si alternano a palazzine residenziali od edifici abitativi unifamiliari (**All. n. 12 - estratto di mappa porzione di proprietà societaria**).

L'accesso all'unità immobiliare avviene a tutt'oggi ancora dall'apertura carrabile, su via Franceschini, utilizzata fin da prima del frazionamento in due unità immobiliari avvenuto intorno al 2012. Ne consegue che, per accedere alla area pertinenziale posta a servizio della porzione di capannone di proprietà societaria, è al momento necessario transitare attraverso un'area scoperta di proprietà di terzi, censita come particella n. 1179. Allo stato, infatti, non vi è presenza di delimitazioni fisiche tra le due corti e non è stata mai realizzata una apertura carrabile indipendente, a servizio della porzione oggetto dell'incarico.



Al Catasto Fabbricati, la detta porzione immobiliare risulta attualmente così censita al foglio n. 241 del Comune di Perugia:

part.	sub.	categoria	consistenza	superficie catastale	rendita
436	7	D/8	-	-	€ 3.036,00
TOTALE					€ 3.036,00

Al Catasto Terreni, l'area di sedime della porzione edificata nonché quella scoperta pertinenziale rientrano entrambe entro la maggiore consistenza della particella n. 436 del foglio n. 241.

A complemento descrittivo si allega la visura catastale attuale (**All. n. 13 – visura catastale C.F. bene di proprietà societaria**).

L'intestazione catastale è conforme agli effettivi diritti di proprietà sui beni.

Venendo alla descrizione dell'unità immobiliare, vi si riconoscono le seguenti porzioni:

- **Zona uffici - esposizione:** corrisponde alla porzione posta a nord, in zona terminale, con affaccio verso via Volturno. Si eleva su due piani, con collegamento a mezzo di vano scala interno. Al piano terra vi è un ampio locale, in passato adibito ad ufficio, altri due locali uso ufficio, due servizi igienici con anti WC comune ed infine un atrio-disimpegno, che immette al vano scala. Al piano primo un ampio locale, con destinazione indicata in planimetria "ufficio tecnico" ma in passato utilizzato come zona esposizione prodotti ed accessori per bagni, altri due locali uso ufficio, uno dei quali mancante di parete divisoria verso il corridoio, un disimpegno ed un WC. L'accesso principale è dal lato nord, sul piazzale pertinenziale, a mezzo di porta pedonale. La porzione dispone anche di collegamento diretto interno, con altra porzione di seguito descritta.



- **Zona magazzino e mostra:** corrisponde alla porzione centrale. E' generalmente disposta su unico livello, con altezza interna utile pari a m 5,70 circa. Vi è però, internamente, una porzione distribuita su due livelli, grazie alla presenza di soppalco, avente accesso da rampa di scala interna.

Vi è infine il piazzale pertinenziale esterno, distribuito su due lati, di forma irregolare, confinante con via Volturmo (sul lato nord) e via Ettore Franceschini (sul lato est), con fondo in massiciata e recinzione perimetrale. Come già accennato l'area non dispone ad oggi di accesso indipendente dalla via pubblica e, sul lato sud, si presenta indistinta ed in continuità con altra area scoperta attigua, di proprietà di terzi, censita come particella n. 1179, attraverso la quale avviene impropriamente e temporaneamente l'accesso.

A complemento descrittivo si rimanda alla planimetria catastale che si allega; occorre precisare che essa reca una errata indicazione della scala, che anziché 1:200 è invece 1:500 (All. n. 14 – elaborato planimetrico e planimetria catastale della porzione di proprietà societaria).

La porzione oggetto di stima corrisponde ad un ampliamento di edificio preesistente, realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, poi sottoposto ad interventi di ristrutturazione ed infine oggetto di frazionamento da preesistente porzione di maggiore consistenza, intorno all'anno 2012.

Si tratta di struttura in c.a. gettato in opera, con solai in laterocemento e manto di coperta in cemento-amianto. Le tamponature sono in muratura, con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Internamente si notano finiture e dotazioni ordinarie per edifici a destinazione artigianale e commerciale quali: pavimenti in marmo o monocottura per la zona ad uffici, con finitura di tipo industriale per gli altri locali; infissi esterni in legno od alluminio, con vetro singolo ed avvolgibili in materiale



plastico (limitatamente alla zona uffici). Le dotazioni impiantistiche sono minimali, con utenze autonome; gli impianti di riscaldamento ed idrico-sanitario sono presenti solo nella zona uffici. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,80 circa per la zona uffici; m 5,70 circa per le porzioni di capannone a tutta altezza, mentre, in corrispondenza del soppalco si ha una superficie utile pari a m 2,70 circa nell'area al di sotto del soppalco e m 2,70 circa nella zona sovrastante (leggermente difforme rispetto a quanto indicato in planimetria catastale). La porzione di capannone presenta un unico portone carrabile, ad anta scorrevole, con porta pedonale integrata. Il tutto versa in stato conservativo mediocre o cattivo, sia per vetustà che per inutilizzo da alcuni anni.

La corte scoperta pertinenziale, destinata a zone di stoccaggio materiali ed a zona di manovra e parcheggio automezzi, versa in stato di completo abbandono. Si nota la presenza di strutture precarie (una tettoia in struttura leggera, lungo la parete est; manufatti leggeri e di modesta consistenza, sul lato nord), non autorizzate e di qualità architettonica e strutturale scadenti, per le quali è da prevedere la demolizione ed asportazione.

Inoltre, come detto, sul lato sud non vi è materializzazione della linea dividente tra la pertinenza di cui il sub. 7 e la attigua particella n. 1179 (a sua volta graffata al sub. 8 della particella n. 436), catastalmente intestata a [REDACTED] anche perché da quest'ultima avviene ancora oggi l'accesso al bene oggetto di stima, non essendo mai stato realizzato un accesso autonomo dalla via pubblica.

Sul lato nordovest, invece, si nota anche visivamente una non corretta posizione della recinzione che divide la pertinenza scoperta di proprietà della [REDACTED] da quella attigua (part. n. 1062, catastalmente intestata a [REDACTED]); essa infatti ha andamento obliquo e non in prosecuzione con la parete dell'edificio, come



rappresentato in mappa catastale, sconfinando quindi di certo all'interno della detta particella n. 1062.

Quanto all'attuale stato di possesso, l'unità immobiliare si presenta inutilizzata, stante il fatto che la società proponente il Concordato Preventivo è già inattiva da alcuni anni. In occasione dei primi sopralluoghi i locali erano ingombri di materiali e dotazioni residue, solo in minima parte suscettibili di eventuale cessione a titolo oneroso e per il resto costituenti materiale inerte od ingombrante da smaltire. Nel periodo successivo i soci hanno provveduto a riordinare il materiale, raggruppando quanto di potenziale interesse per una vendita futura, e mandando a discarica tutto il resto. Restano comunque ancora da smaltire ingenti quantità di carta e di documenti e materiali di archivio.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (foto da n. 1 a n. 56).

Riguardo alle consistenze, ai fini del calcolo si è incontrata innanzitutto una difficoltà legata al fatto che la scala indicata in planimetria catastale è errata. Pertanto, dopo aver effettuato rilievi a campione, si è anche fatto riferimento agli elaborati progettuali della S.C.I.A. n. 321/2012, descritta successivamente. Si segnala comunque anche che il soppalco ha estensione inferiore rispetto a quella risultante sia dagli elaborati progettuali che dalla planimetria catastale; ai fini della stima è stata ovviamente presa in considerazione la superficie effettiva.

Viene quindi utilizzata la superficie convenzionale vendibile, calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.



Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Al fine di rendere omogenee per il giudizio di stima le varie porzioni, inoltre, sono stati applicati ulteriori coefficienti di ponderazione, che tengono conto dell'effettivo valore commerciale, legato alla fruibilità ed appetibilità dei vari locali (ad es. soppalco), come riportato qui di seguito:

piano	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
terra	Locali uso magazzino e mostra	351,60 mq	1	351,60 mq
terra	Zona magazzino sotto soppalco	32 mq	0,50	16 mq
terra	Zona uffici e servizi	148,30 mq	1,1	163,13 mq
primo	Soppalco	32 mq	0,50	16 mq
primo	Zona uffici e servizi	148,30 mq	1,1	163,13 mq
TOTALE				709,86 mq

Quanto alla pertinenza, l'area scoperta effettivamente utilizzabile e posta a servizio della porzione immobiliare, al netto di sedime e tare, risulta pari a 1.000 mq circa. Tale superficie, in riferimento all'estensione della porzione coperta, può essere considerata di entità pressoché ordinaria e dunque non meritevole di stima separata. Peraltro risulta ad oggi priva di accesso autonomo dalla via pubblica nonché priva di dotazioni o sistemazioni di particolare pregio. Altra problematica



la si nota in corrispondenza del tratto di recinzione che divide la corte da altra area scoperta (particella 1062), come già detto in precedenza.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

3) VERIFICHE URBANISTICHE:

Prima di riportare quanto è stato possibile ad oggi accertare, si ribadisce che i giudizi tecnici sono basati, relativamente ai beni personali, sulla documentazione a più riprese fornita dal Geometra Cavalaglio nonché su quella - per gli aspetti strutturali - acquisita dalla Regione Umbria, stante l'impossibilità, entro i tempi concessi dall'incarico, di acquisire direttamente dal Comune di Perugia tutti i



fascicoli edilizi riguardanti gli edifici, o porzioni di essi, oggetto dell'incarico.

Riguardo invece alla porzione di edificio a destinazione artigianale e commerciale, di proprietà della Società proponente, quanto sotto riportato si basa sui contenuti della relazione di CTU già svolta dal Geom. Caini e pertanto non possono essere fornite garanzie in merito alla completezza di quanto citato ed allegato.

Detto ciò, occorre poi trattare separatamente la vicenda della porzione di edificio di proprietà della società proponente, da quella dell'edificio di cui fanno parte le porzioni di proprietà dei [REDACTED] e anche da quella dell'edificio unifamiliare di proprietà del [REDACTED]

3.1) Porzione immobiliare ad uso commerciale-artigianale, in via Ettore Franceschini n. 5, censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 241 particella n. 436 subalterno 7:

I tempi ristretti connessi con l'incarico non hanno consentito di poter effettuare e portare a termine un accesso agli atti al Comune di Perugia e pertanto quanto qui sotto riportato si basa sulle indagini svolte nell'ambito della Es. Imm. n. 210/2020.

Analizzando i contenuti della CTU già svolta nell'ambito della predetta procedura esecutiva immobiliare, redatta dal Geom. [REDACTED] si ricava che l'edificazione del fabbricato, nella sua consistenza iniziale, è avvenuta in forza **Licenza di Costruzione n. 281 del 24/03/1972**, rilasciata alla [REDACTED] per "*costruire un laboratorio artigiano in Loc. Ponte Valleceppi*".

Ad essa, attraverso una vicenda edilizia lunga ed articolata, hanno fatto seguito i seguenti titoli successivi:

- **Licenza di Costruzione n. 36 del 9/01/1973**, rilasciata alla [REDACTED] per "*Apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio*



a carattere artigianale in Perugia, Località Ponte Valleceppi, di cui alla licenza edilizia prot. n. 3228 del 24/4/1972".

- **Licenza di Costruzione n. 150 del 9/03/1976**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per "*Ampliare ad uso laboratorio per il taglio e la lavorazione di pietra e marmo ed uffici, posto in Perugia località P. Valleceppi*".
- **Concessione a costruire n. 452 del 31/03/1979**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per "*una recinzione in località Ponte Valleceppi*".
- **Concessione a costruire n. 1187 del 7/08/1980**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per "*realizzare l'ampliamento di un edificio industriale in località Ponte Valleceppi*".
- **Concessione a costruire n. 635 del 27/03/1982**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per "*apportare delle varianti al progetto relativo all'ampliamento di un edificio industriale in località Ponte Valleceppi, di cui alla Concessione edilizia n. 1187 del 7/8/1980*".
- **Concessione a costruire n. 1639 del 31/07/1982**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per realizzare una "*recinzione in località Ponte Valleceppi*".
- **Concessione a costruire n. 792 del 22/04/1994**, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per eseguire "*lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio adibito ad attività commerciali ed artigianali in loc. Ponte Valleceppi, di cui alla C.E. n. 46 del 17/1/1994*". Dalla lettura del frontespizio di tale titolo abilitativo si ricava anche l'esistenza di una altra Concessione Edilizia rilasciata nel gennaio 1994, della quale, tuttavia, il CTU Geom. [REDACTED] non allega copia.
- **Concessione a costruire n. 2259 del 11/10/1994**, rilasciata alla [REDACTED]



Il titolo abilitativo riguarda con ogni probabilità la recinzione e la realizzazione di accessi carrabili, tuttavia il frontespizio allegato dal CTU Geom. Caini ha leggibilità scarsissima.

- **D.I.A. n. 3337/2011 prot. 150717 del 20/09/2011**, presentata da [REDACTED] per "*frazionamento di unità immobiliari*".

- **S.C.I.A. n. 3221/2012 prot. 17575 del 06/02/2012**, presentata da [REDACTED] per "*opere interne non funzionali (Variante alla D.I.A. 3337/11)*".

- **S.C.I.A. n. 3221/2012 prot. 17575 del 06/02/2012**, presentata da [REDACTED] per "*opere interne non funzionali (Variante alla D.I.A. 3337/11)*".

Il CTU Geom. [REDACTED] segnala inoltre l'esistenza di una ulteriore S.C.I.A. (n. 566/2016) relativa alla modifica dell'accesso carrabile, ma trattasi di pratica mai attuata e nel frattempo scaduta.

Riguardo alla **agibilità** il CTU Geom. [REDACTED] da conto innanzitutto dell'esistenza di un primo certificato (**n. 449/247 prot. n. 33701 del 18/09/1979**) relativo locali siti al piano terra ed in particolare: n. 3 laboratori, n. 1 locale mensa, n. 1 cabina, n. 1 spogliatoio, n. 2 W.C., n. 1 ufficio e n. 1 sala d'attesa. Tale certificato tuttavia riguarda l'edificio nella sua consistenza iniziale e non quindi anche la porzione oggetto di incarico, che è ricavata all'interno dell'ampliamento edificato a partire dal 1980. Esso invece è oggetto del successivo certificato (**n. 349/322 prot. 18484 del 9/10/1982**) riguardante la parte ampliata dell'edificio iniziale (quindi appunto anche quella oggetto di stima, nell'assetto precedente ai lavori di cui la S.C.I.A. del 2012) e riferita a n. 1 deposito e vendita prodotti per l'edilizia ed affini; n. 1 deposito materiali finiti e rimessa automezzi; n. 3 uffici, n. 3 W.C. muniti di anti WC al piano terra; al piano primo n. 3 uffici e n. 1 W.C. con anti-WC.

Infine il CTU Geom. Caini segnala che, a seguito dei lavori di frazionamento di



unità immobiliare, eseguiti a partire dal 2011, la società proprietaria non ha mai richiesto il rilascio del certificato di agibilità.

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione già allegata dal precedente CTU, che si riallega per comodità di lettura (**All. n. 21 - fascicolo edilizio porzione di edificio sita in via E. Franceschini n. 5**).

Dunque l'ultimo stato autorizzato, stando alla documentazione citata ed allegata dal Geom. █████ sarebbe da riferire alla S.C.I.A. n. 321/2012, in particolare le tavole di progetto di cui alle pagine 78 e 79 dell'elaborato d'ufficio, riproposte nell'allegato 21 di cui sopra.

Ponendo a confronto lo stato attuale, le planimetrie catastali e quanto autorizzato dal Comune di Perugia, pur con tutte le cautele già riportate in precedenza, si può ad oggi riferire che:

- il soppalco presenta dimensioni diverse ovvero una larghezza pari a m 3,90 circa, anziché quella di oltre 5 metri come desumibile sia da tavole di progetto che da planimetria catastale (benché quest'ultima presenti anche indicazione di scala errata);
- sul retro del locale uso mostra vi è una porta pedonale che non risulta indicata nella tavola di progetto; in planimetria catastale detta porta viene invece indicata in posizione difforme. Vi è comunque da precisare che l'apertura è verso area di proprietà di terzi e quindi non utilizzata;
- al piano primo della zona uffici sono allo stato attuale mancanti alcune pareti divisorie interne, in corrispondenza dei due uffici;
- come già accennato, poi, vi sono dei piccoli manufatti (annessi e tettoia) realizzati abusivamente in aderenza alla porzione di capannone. Si tratta di strutture precarie e/o non suscettibili e meritevoli di sanatoria. Non viene



pertanto data loro rilevanza ai fini della stima, considerando anzi una detrazione la loro presenza, per la necessità, a spese del futuro proprietario, di procedere a demolizione, rimozione e bonifica;

- la posizione della recinzione è difforme in alcuni tratti rispetto a quanto autorizzato od autorizzabile; inoltre sul lato sud è del tutto mancante;
- non risulta mai essere stato realizzato l'accesso carrabile autonomo da via Franceschini.

In conclusione, pur non potendo esprimere giudizi certi e definitivi, l'esame della documentazione acquisita ed i rilievi eseguiti consentono di segnalare che la porzione immobiliare oggetto di stima presenta talune difformità sia edilizie che catastali.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare le porzioni immobiliari per destinarle alla vendita giudiziaria, si procederà alla stima utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni a destinazione artigianale-produttiva e delle unità abitative e porzioni accessorie site nel comprensorio in cui ricadono quelle in oggetto, ovvero il territorio del Comune di Perugia ed in particolare la Frazione Ponte Valleceppi e zone limitrofe.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

4.1) Porzione immobiliare ad uso commerciale-artigianale, in via Ettore Franceschini n. 5, censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 241 particella n. 436 subalterno 7:

La ricerca di compravendite estesa all'ultimo triennio ed allo stock immobiliare delle unità in categoria C/2, C/3, D/8, nel comprensorio in oggetto (fogli catastali 241 e 222) ha dato risultati di scarsa rilevanza.

Vi è la presenza, per quanto è stato possibile accertare, di due soli atti "utili", riguardanti porzioni di edificio artigianale o produttivo ed in particolare l'atto trascritto al n. 10.644/2021 (porzione al C.F. al foglio n. 222, particella n. 563 sub. 17), nel quale si registra un prezzo unitario di €/mq 530,00 circa e l'atto trascritto al n. 7.917/2019 (porzione al C.F. al foglio n. 222 particella n. 659 sub. 2), nel quale si registra un prezzo unitario di €/mq 420,00.



Si tratta comunque di porzioni aventi caratteristiche non del tutto simili al caso in esame, poiché di consistenza inferiore e facenti parte di complessi immobiliari di più recente edificazione (realizzati tra il 1993 ed il 2005), in tutti i casi dotate di certificato di agibilità ed in un caso interessate da ristrutturazione in epoca recente.

Si tratta quindi verosimilmente di beni di interesse commerciale maggiore, che si riflette inevitabilmente su di un valore unitario superiore rispetto a quello del bene oggetto di stima.

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché dagli avvisi di vendita consultabili in rete.

A tal proposito si segnala la presenza in rete di un avviso di vendita, riferito a porzione di capannone, di mq 750 circa, dotato di bagno ed antibagno ma sprovvisto di zona uffici, per il quale viene chiesto un prezzo unitario di €/mq 255,00.

Altro supporto è fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto (zona D3 - periferica del Comune di Perugia) e per il secondo semestre 2022 (ultimo listino disponibile), indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 335,00 ad un massimo di €/mq 460,00 per la tipologia "capannoni tipici" ed da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 460,00 per la tipologia "laboratori", il tutto in stato conservativo "*normale*".

Volendo poi riepilogare elementi positivi e negativi, si può dire che, quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima, si evidenziano:

- consistenza della porzione adeguata per l'insediamento di una piccola attività artigianale o produttiva, nonché per attività di magazzino, con piccola zona



uffici;

- trattasi di porzione terminale di complesso di maggiori dimensioni, che quindi dispone di corte sviluppata su due lati.

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- stato conservativo generale mediocre, con presenza di dotazioni e finiture datate, se non obsolete e quindi necessità di porre in atto interventi estesi ed onerosi a carico del futuro proprietario;
- presenza di difformità edilizie e catastali, derivanti probabilmente ed in parte da sviste ed omissioni nelle pratiche edilizie e catastali;
- la recinzione della corte pertinenziale è solo parzialmente realizzata ed in parte si trova in posizione difforme rispetto alla linea di confine catastale ed a quanto autorizzato;
- la corte pertinenziale è solo in minima parte sistemata, per il resto versa in stato di abbandono, con infestazione di vegetazione spontanea e mancata regimazione delle acque meteoriche, che ristagnano in vari punti;
- non è mai stato realizzato l'accesso carrabile autonomo da via Franceschini ed allo stato attuale per accedere alla porzione immobiliare è necessario transitare attraverso area di proprietà di terzi.

Tutto ciò rilevato e premesso, è evidente che vi è una pesante incidenza degli aspetti negativi, non affatto controilanciata da quella delle aggiunte, che spinge ad adottare valori unitari inferiori a quelli medi desumibili dalle indagini di mercato ed anzi prossimi ai minimi dei range di variazione.

Si ritiene pertanto opportuno adottare un valore unitario pari ad €/mq 350,00, da applicare alla Scv precedentemente determinata.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto, pur avendo attribuito un valore di mercato pari ad € 498,00 circa (**All. n. 25 - Inventario e stima dei beni mobili**), considerate le possibilità effettive di realizzo di tale importo - assai limitate ed aleatorie - nel caso di vendita in lotto unitario dei beni, stanti la estrema eterogeneità dei beni e le scarse o scarsissime quantità presenti per ciascuna tipologia, si ritiene prudente ed opportuno non considerare tale valore come effettivamente realizzabile.

Dunque ai fini della procedura si considera nullo il valore di mercato dei beni mobili residui.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia 19/05/2023

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



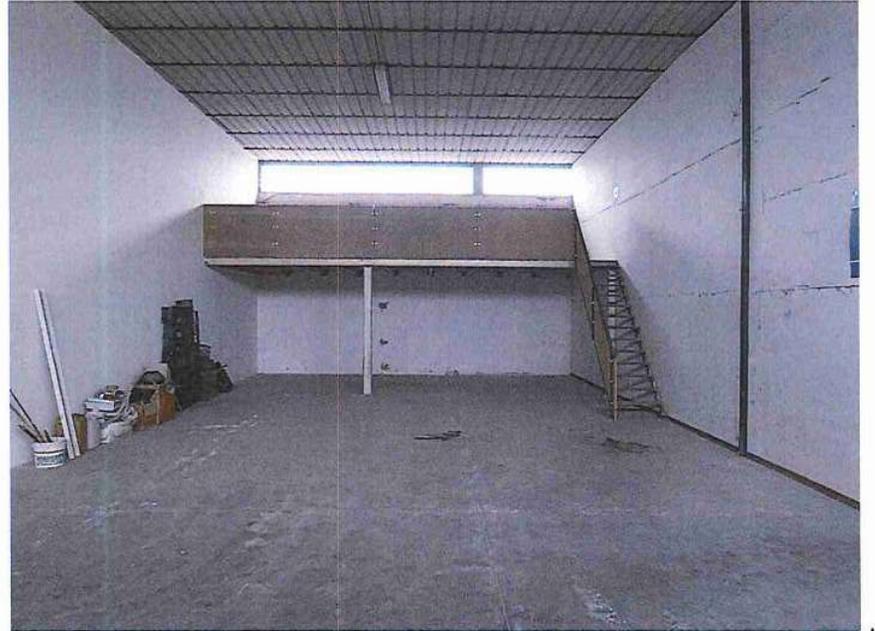
15



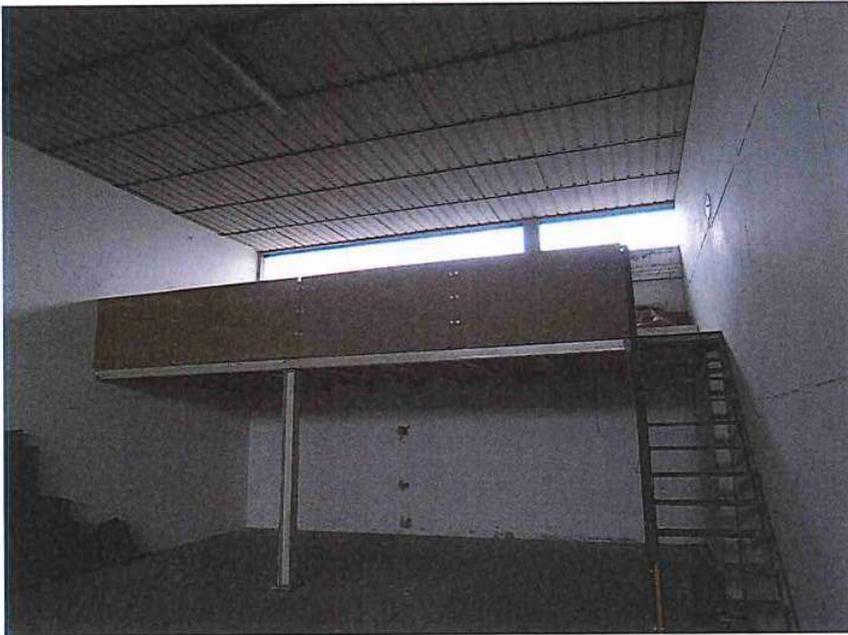
16



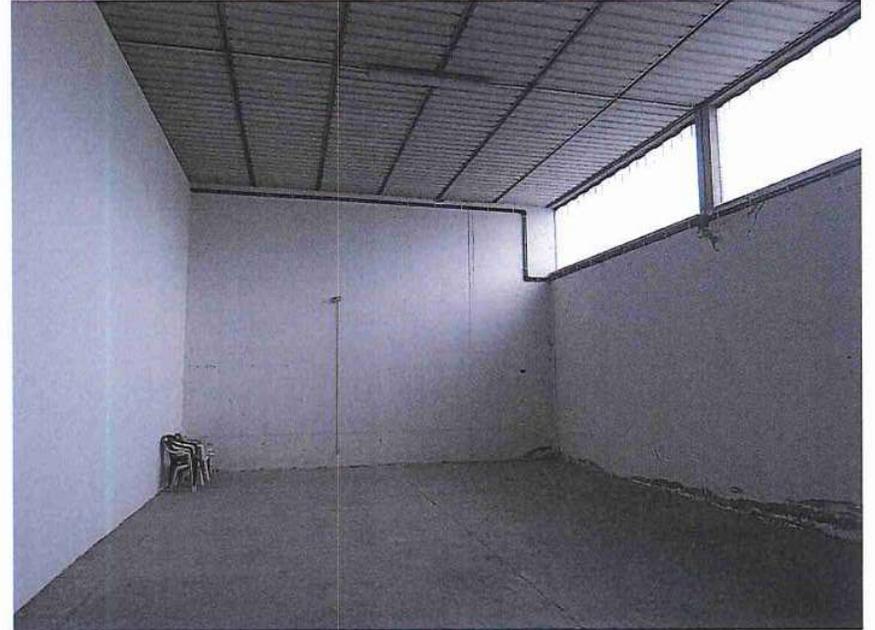
17



18



19



20



21



22



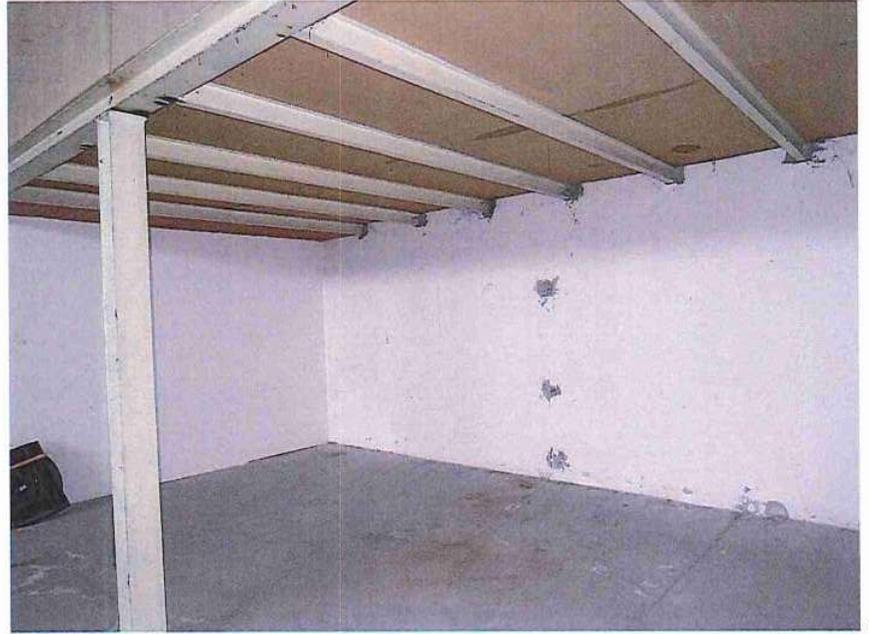
23



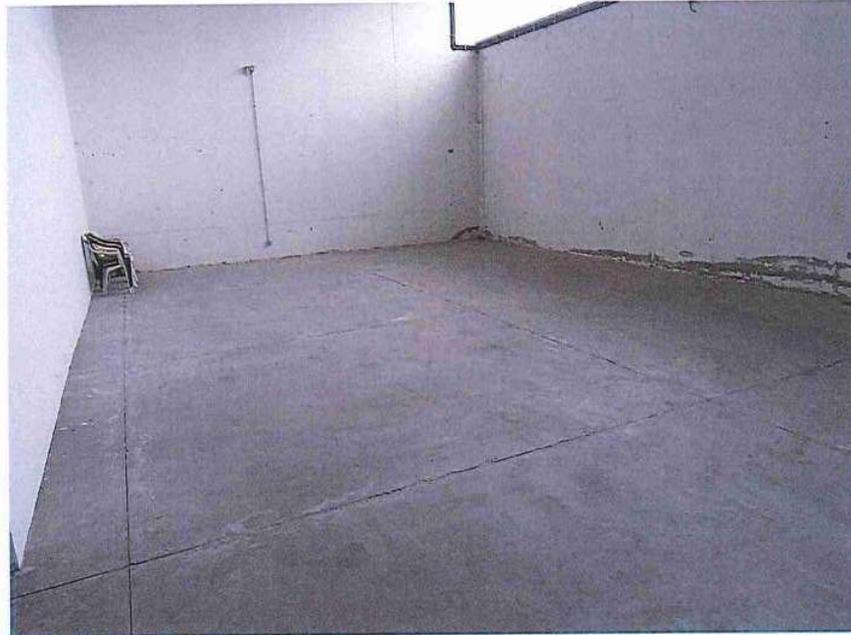
24



25



26



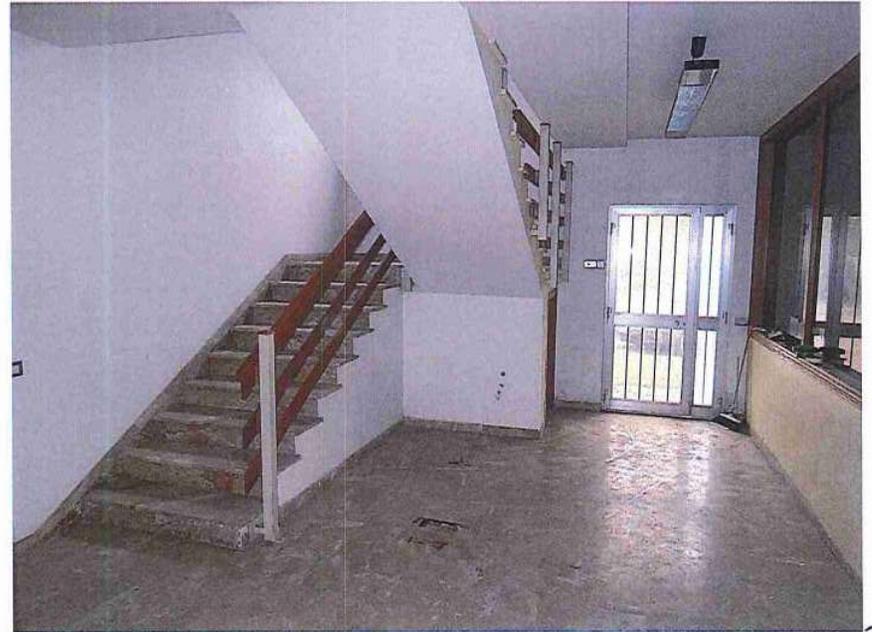
27



28



29



30



31



32