

Perugia, 10 marzo 2022

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 3394/2001



Giudice Delegato Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore Dott. Alessio Mancini

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Allegati
e documentazione fotografica



Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con istanza del 29/01/2022 il Curatore Dott. Alessio Mancini, chiedeva la nomina del 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 immobili ubicati in Comune di Fratta Todina, oggetto di accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] come da dichiarazione di successione n. [REDACTED] presentata dal coniuge del de cuius Sig.ra [REDACTED]

In data 31 gennaio 2022 il G.D. Dott.ssa Teresa Giardino ha autorizzato la suddetta nomina.
(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: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

P. IVA [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono rappresentati da diritti di 2/36 della piena proprietà di un appartamento e di un garage, oltre ai diritti di 2/72 di una cantina, di un magazzino e di una soffitta, facenti parte di un edificio ad uso abitativo elevato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a corte pertinenziale comune, il tutto ubicato in Comune di Fratta Todina, via XVI Giugno n. 8. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da scale, ingresso e corte, nonché i diritti di 2/36 di una rata di terreno adiacente e i diritti di 2/648 della strada di accesso (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'immobile è ubicato in zona a destinazione prevalentemente agricola, all'interno di un piccolo nucleo residenziale, a breve distanza dai principali servizi ubicati in comune di Fratta Todina e Marsciano (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura mista, tetto a falde inclinate e facciate intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione più prossima al piano di campagna in cui si presentano in pietra faccia a vista.

L'accesso alla corte comune, priva di recinzione, si ha dalla strada censita con la particella n. 262, la quale si immette direttamente nella via pubblica.

La corte comune è in parte lastricata ed in parte sistemata a verde con presenza di essenze arbustive ed arboree. La porzione di corte esclusiva identificata con il subalterno n. 12 si presenta inerbita e vi insistono dei filari di vite.

Al piano primo sottostrada è ubicata la cantina (sub 6), che si presenta allo stato grezzo ed alla quale si accede tramite una porta in metallo, posta al termine di una scala in muratura (Allegato n. 4 – planimetria catastale).

Il garage al piano terra (sub 4) ha accesso sia dall'esterno tramite una serranda in metallo ad apertura manuale, sia dal vano scale tramite una porta in legno (Allegato n. 5 – planimetria catastale); presenta pavimenti in cemento, pareti intonacate ed è provvisto di impianto idrico ed elettrico con condutture fuori traccia.

Il magazzino al piano terra (sub 7) ha accesso sia dall'esterno, tramite una porta finestra in metallo, provvista di serranda metallica ad apertura manuale, sia dal vano scala, tramite una porta in legno (Allegato n. 6 – planimetria catastale).

Presenta pavimento in cotto e pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; lo stesso è dotato di impianto elettrico con condutture sotto traccia ed impianto idrico.



All'appartamento (sub 9), posto al piano secondo, si accede tramite la scala comune che conduce al portoncino d'ingresso in legno. Lo stesso è suddiviso in ingresso, soggiorno, tinello-cucina, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre a due terrazze (Allegato n. 7 – planimetria catastale).

Quanto alle finiture, i pavimenti sono in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate ed il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è normalmente accessoriato.

La porzione del vano in cui è presente la cucina presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno e le finestre sono in legno, provviste di vetri semplici e serrande avvolgibili in pvc. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico-sanitario; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldabagno posto nella soffitta; allo stato attuale l'impianto di riscaldamento è inutilizzato in quanto non è installata alcuna caldaia, ma sono ancora presenti i corpi scaldanti. Gli unici ambienti riscaldati sono il tinello-cucina dove è presente una stufa a pellet ed una camera da letto in cui è installato uno split a parete per la climatizzazione.

La soffitta (sub 10) è posta al piano terzo e si raggiunge tramite la scala comune. La stessa si presenta allo stato grezzo ed ha altezza minima pari ml 0,80 e massima 2,60 (Allegato n. 8 – planimetria catastale).

Il compendio immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, in considerazione dell'epoca di costruzione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto confinano con:

- Sub 9: distacchi su corte comune, parti comuni, sub 8 catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] salvo altri;
- Sub 6: distacchi su corte comune, stessa proprietà sopra, salvo altri;
- Sub 7: stessa proprietà, distacchi su corte comune, parti comuni, salvo altri;
- Sub 10: distacchi su parti comuni, spazi comuni, stessa proprietà sotto;
- Sub 4: sub 3 catastalmente intestato a [REDACTED], parti comuni, salvo altri;
- Sub 12: sub 13 catastalmente intestato a [REDACTED], parti comuni, strada pubblica, salvo altri;
- Part. 262: part. n. 198 catastalmente intestata a [REDACTED] part. 574 catastalmente intestata a [REDACTED] part. 234 catastalmente intestata a [REDACTED]



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

ta a [REDACTED] part. 74 catastalmente intestata a [REDACTED]
[REDACTED]**QUOTE DI PROPRIETÀ**

Le quote di proprietà spettanti al sig. [REDACTED] sono le seguenti:

- sub 9 (appartamento piano 2), sub 4 (garage al piano terra) e sub 12 (rata di terreno): 2/36 della piena proprietà;
- sub 6 (cantina al piano 1S), sub 7 (magazzino al piano terra) e sub 10 (soffitta al piano terzo): 2/72 della piena proprietà;
- part. n. 262 (strada): 2/648 della piena proprietà.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**C.F. del Comune di Fratta Todina**

Foglio 12 – particella 199 - sub. 6 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 17 mq – Sup. totale 24 mq – Rendita € 20,19

Foglio 12 – particella 199 - sub. 7 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza 17 mq – Sup. totale 20 mq – Rendita € 23,71

Foglio 12 – particella 199 - sub. 10 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano 3 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 110 mq – Sup. totale 56 mq – Rendita € 130,66

Foglio 12 – particella 199 - sub. 4 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 34 mq – Rendita € 71,99

Foglio 12 – particella 199 - sub. 9 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano 2 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Sup. totale 132 mq – Rendita € 537,12

Foglio 12 – particella 199 - sub. 12 – Indirizzo Via XVI Giugno – Piano T – Cat. F/1 – Consistenza 257 mq

C.T. del Comune di Fratta Todina

Foglio 12 - particella 262 – Categoria seminativo – Classe 2 – Superficie 264 mq – R.D. € 1,36 – R.A. € 1,23

Foglio 12 - particella 199 – Categoria/Classe ente urbano – Superficie 1.030 mq

Le parti comuni sono così censite:



Foglio 12 – particella 199 – sub. 11 – bene comune non censibile – (portico p. terra, scala p. terra -1-2-3)

Foglio 12 – particella 199 – sub. 14 – bene comune non censibile – (corte)
(Allegato n. 9 – visure catastali)

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Patrizia Sara Siciliano in data 3 marzo 2022, gli immobili in oggetto risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni, oneri e privilegi pregiudizievoli (Allegato n. 10 – relazione notarile).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili n. 42 del 30/08/1968;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 20 del 19/07/2013 prot. n. 3328/6/3.

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al sig. [REDACTED] tramite Dichiarazione di successione da [REDACTED] presentata a Perugia il 16/09/2013, trascritta a Perugia il 24/12/2013 al n. 20359 di formalità (Allegato n. 11 – dichiarazione di successione). Alla stessa ha fatto seguito Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/11/2018 n. 2120/18 cron. 11928/18 Tribunale di Spoleto, trascritta a Perugia il 30/11/2018 al n. 20320 di formalità (Allegato n. 12 – accettazione eredità con beneficio d'inventario).

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" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. 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. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. 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;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- 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.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. La valutazione è comprensiva del valore dei diritti spettanti sulle parti comuni.



RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Descrizione	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €	Quota di proprietà	Valore della quota €
Appartamento (sub 9)	133	550,00	73.150,00	2/36	4.036,89
Garage (sub 4)	42	275,00	11.550,00	2/36	641,67
Rata di terreno (sub 12)	257	10,00	2.570,00	2/36	142,78
Cantina (sub 6)	23	140,00	3.220,00	2/72	89,44
Magazzino (sub 7)	20	275,00	5.500,00	2/72	152,78
Soffitta (sub 10)	110	140,00	15.400,00	2/72	427,78
Strada (part. 262)	264	2,00	528,00	2/648	1,63
TOTALE					5.519,96

L'importo, arrotondato ad € 5.500,00 (Cinquemilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato delle quote di proprietà delle unità immobiliari spettanti a Gennari Stefano.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 8 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- 24 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 10 marzo 2022

IL CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza


