

Geom. Massimo Mezzasoma



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO n. 8.2019 R.G.

SOCIETA' IN CONCORDATO



COMMISSARI GIUDIZIALI:

Dott.



Avv.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa



Il CTU
Geom. Massimo Mezzasoma

Ill.mo sig. Giudice Delegato

PREMESSA

Con provvedimento del 06/12/2019 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in pari data) il G.D. dott.ssa [REDACTED] nominava quali CTU nella procedura il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma e la dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED] con invito a provvedere entro il termine di giorni 10 a depositare telematicamente atto di accettazione dell'incarico; nel Decreto di nomina l'Ill.mo G.D. disponeva che i *CTU potranno suddividersi equamente il lavoro (e non svolgerlo in maniera collegiale)*

Il sottoscritto CTU in data 09/12/2019 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico.

Il G.D. disponeva il termine di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale.

Con il Decreto di nomina veniva formulato il seguente quesito:

“ Provveda il CT, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche con l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni immobili della procedura indicando i criteri di valutazione adottati “.

In data 06.02.2020 i CTU presentavano congiuntamente un'istanza al G.D. dott.ssa [REDACTED] chiedendo una proroga dei termini di presentazione della C.T. d'ufficio in quanto i sopralluoghi non risultavano conclusi a causa dell'impossibilità d'accesso in alcune u.i. per smarrimento delle chiavi. Nella stessa istanza veniva chiesta l'autorizzazione ad avvalersi di un ingegnere strutturista per la verifica di lesioni ricorrenti su diversi immobili riscontrate in fase di sopralluogo.

Con provvedimento del 07.02.2020 il G.D. dott.ssa [REDACTED] concedeva una proroga di 60 giorni e autorizzava quanto richiesto.

La scelta dell'Ingegnere strutturista, in accordo con il geom. Massimo Mezzasoma, è caduta sull'ing. [REDACTED] che in data 18/03/2020 ha consegnato ai CTU, assolvendo all'incarico, l'elaborato peritale richiesto.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Scopo del presente incarico è quello di stimare il più probabile valore di mercato di tutte le proprietà immobiliari in proprietà alla soc. [REDACTED] con sede in Perugia.

Dall'esame di tutta la documentazione fornita dai Commissari Giudiziali nominati e da tutti gli accertamenti preliminari effettuati, risulta che i beni da stimare sono ricompresi in due blocchi principali e precisamente:

- N. 33 appartamenti e n. 54 garage (oltre a piccole aree esterne) inseriti nel complesso ' [REDACTED] ' sito in Perugia – via del Fosso ;
- Terreno edificabile con ulteriori aree annesse sito in Perugia, via Mario Angeloni;

Più in specifico:

- il complesso ' [REDACTED] ' sito in via del Fosso, è costituito da n. 4 torri a destinazione esclusivamente residenziale sulle quali sono dislocati n. 33 appartamenti residuali dell'intero complesso; nello stesso complesso risultano altresì residuali n. 54 garage ripartiti su due piani interrati; per completezza si osserva che il complesso in oggetto è altresì corredato da ampie aree esterne pertinenziali completamente recintate e nelle quali è stata realizzata anche una zona piscina ad asservimento comune (chiaramente non oggetto di stima in quanto di uso e proprietà comuni)
- Le aree ubicate in Perugia, via Mario Angeloni, fanno parte di un comparto edilizio di maggior consistenza completamente edificato tranne che nella parte riguardante appunto il terreno in oggetto.

L'incarico affidato congiuntamente al sottoscritto CTU e alla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] prevede una equa ripartizione dei cespiti da stimare; sulla scorta di ciò, i CTU nominati decidevano di ripartire i cespiti da stimare come di seguito indicato:

- Il CTU Dott.ssa [REDACTED] provvederà a stimare tutte le unità abitative residuali inserite nel complesso “[REDACTED]” sito in via del Fosso;
- Il sottoscritto CTU geom. Massimo Mezzasoma provvederà alla stima dei seguenti cespiti:
 - Tutte le unità destinate a garage residuali inserite nel complesso “[REDACTED]” sito in via del Fosso;
 - L’area edificabile e le aree corredate site in via Mario Angeloni;

Nella stesura definitiva del proprio elaborato peritale, il CTU Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] riporterà fedelmente anche i valori di stima di cui al presente elaborato al fine di fornire anche l’indicazione sui più congrui abbinamenti tra le unità abitative residuali ed i garage disponibili.

Su richiesta dell’Avv. [REDACTED] il sottoscritto CTU è stato altresì incaricato di procedere alla Trascrizione, presso L’agenzia delle Entrate di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dell’Omologa del Decreto di Ammissione Concordato Preventivo.

Il sottoscritto provvedeva ad espletare l’incarico ricevuto e l’Omologa del Decreto di Ammissione Concordato Preventivo veniva Trascritta in data 08/01/2020 al n. 246 di formalità.

Successivamente si è proceduto al deposito di Nota di Trascrizione Integrativa in quanto nella Trascrizione Originaria risultavano omesse alcune particelle distinte al C.T. ed al C.U; la nuova operazione è stata perfezionata in data 18/03/2020 ed è identificata con la Trascrizione n. 4908 del 18/03/2020.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- In data 12/12/2019 i CTU nominati ed i Commissari Giudiziali nominati (Dott. [REDACTED] e Avv. [REDACTED]) tenevano una prima riunione informativa presso lo Studio del Dott. [REDACTED]
- Tra il 15/12/2019 ed il 10/01/2020 il sottoscritto CTU ha effettuato numerosi sopralluoghi (coadiuvato dal geom. [REDACTED] addetto della soc. [REDACTED]) al fine di visitare i garage all’interno del complesso “[REDACTED]”; ulteriori sopralluoghi sono stati poi effettuati nel mese di Febbraio per visitare

i garage mancanti con l'eccezione del sub. 285 (non effettuato per mancanza di chiavi);

- In data 08/01/2020 stato effettuato sopralluogo presso i terreni siti in via Mario Angeloni;

OPERAZIONI E INDAGINI:

Complesso Residenziale ‘ [REDACTED] ’

- Tutti gli accertamenti riguardanti la conformità Edilizio – Urbanistica del complesso sono stati svolti dalla Dott. ssa [REDACTED];
- Tutti gli accertamenti riguardanti la sussistenza di contratti di Locazione registrati presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia sono stati svolti dalla Dott. ssa [REDACTED] e, a supporto, è stata esaminata la documentazione fornita dal geom. [REDACTED] (addetto della soc [REDACTED]);
- Tutti gli accertamenti riguardanti la situazione condominiale del complesso sono stati svolti dalla Dott. ssa [REDACTED];

Il sottoscritto ha invece effettuato le seguenti indagini:

- Ufficio Urbanistica Comune di Perugia per richiedere il rilascio del CDU (certificato di Destinazione Urbanistica) sia per le aree in via del Fosso che per le aree di via Mario Angeloni.
- L’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All’aggiornamento dei gravami e accertamento della provenienza a tutto il 18/03/2020;
- L’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio del Territorio dove si è proceduto:
 - All’estrpolazione di tutte le visure e planimetrie riguardanti n. 54 garage con relativo elaborato planimetrico;

Terreni siti in via Mario Angeloni:

- Comune di Perugia – Ufficio SUAPE, per richiedere la visione dei progetti e provvedimenti riguardanti l'area in oggetto con estrapolazione di copia degli stessi con relativi elaborati allegati;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami e accertamento della provenienza a tutto il 18/03/2020;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio del Territorio dove si è proceduto:
 - All'estrapolazione di tutte le visure riguardanti le aree in oggetto e l'estratto di mappa relativo;
- Archivio Notarile di Perugia, per richiedere copia di atto di provenienza di parte dei terreni oggetto di perizia;

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
--

distinta nei seguenti capitoli:

TERRENI VIA MARIO ANGELONI

1. – **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
2. – **UBICAZIONE**
3. – **DECRIZIONE ANALITICA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO**
4. – **INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI**
5. – **STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**
6. – **VINCOLI E GRAVAMI**
7. – **STIMA VALORE COMMERCIALE**

GARAGE COMPLESSO ‘ [REDACTED] ‘

8. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
9. – UBICAZIONE
10. – DECRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
11. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E STIMA
12. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
13. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
14. – VINCOLI E GRAVAMI
15. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
16. – RIEPILOGO VALORI DI STIMA

. SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

. CONCLUSIONI

. ALLEGATI GENERALI

. ALLEGATI Terreni via Mario Angeloni

. ALLEGATI Garage complesso [REDACTED]

CESPITE N. 1

TERRENI VIA MARIO ANGELONI

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di PERUGIA

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	252	4557	192	1	Area Urbana			
2)	252	5272		1	Area Urbana		mq. 795	
3)	252	5274		1	Area Urbana		mq. 13	
4)	252	5276		1	Area Urbana		mq. 406	
5)	252	5285		1	Area Urbana		mq. 465	

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/1)

Comune di PERUGIA

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	252	1560		Orto Irriguo	2	85	1,23	0,70
2)	252	1562		Relitto Stradale		30		

3)	252	5271		Orto Irriguo	2	144	2,08	1,19
4)	252	5277		Relitto Stradale		40		
5)	252	5278		Relitto Stradale		50		

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/1)

Comune di PERUGIA

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	252	5315		AREA		2700		

La particelle è senza intestazione in quanto Ente Urbano e rappresenta mera duplicazione dei dati identificati al C.E.U. al Foglio 252 part. 4557 sub. 192; si riporta la descrizione al solo scopo di individuazione della superficie catastale.

Per il beni in perizia, si individuano i seguenti confinanti:

Si individuano i confini relativi alla perimetrazione totale dei beni esaminati relativi allo stesso foglio di mappa:

- Partt. 5322 – 5270 – 5273 – via pubblica – 5284 – 1557 - 60

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è situato in Comune di Perugia, via Mario Angeloni. Più precisamente le aree sono posizionate lungo il lato sx di via Mario Angeloni percorrendo la stessa via nel senso unico di marcia; nel loro tratto iniziale si sviluppano in aderenza al fabbricato denominato “ lo steccone “ facente parte del comparto edificatorio del quale fanno parte i terreni in oggetto.

Via Mario Angeloni può definirsi come la principale strada di collegamento tra la “ Stazione Centrale “ di Perugia e l’acropoli (precisando che la via Mario Angeloni ha il suo termine con l’inizio di via XX Settembre.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Cespite immobiliare costituito da rate di terreno in massima parte edificabili facenti parte di comparto edificatorio di maggior consistenza sito in Comune di Perugia, via Mario Angeloni.**

Il cespite in oggetto si estrinseca in una rata di terreno pianeggiante di complessivi mq. 4.728 catastali di cui mq. 2700 riferibili all’area preposta per ospitare l’edificio di completamento del comparto edificatorio (ed acquistata nell’anno 2001 dal fallimento ██████████ e la restante superficie da destinare ad opere accessorie all’edificio (acquisita con atto del 2002) e che, ad intervento ultimato, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Perugia.

L’area si sviluppa con andamento pressochè pianeggiante con confine principale lungo la via Mario Angeloni e che poi si estende, nei lati corti, da una parte con il fabbricato definito “ steccone “ e dall’altra seguendo l’andamento della strada esistente; nel lato opposto a via Mario Angeloni, il terreno espone verso Piazza del Bacio.

L’intera area, come sarà meglio approfondito nel capitolo tecnico della presente relazione, è la residua parte del comparto “ L “ (e più specificatamente la zona L1) a sua volta facente parte del comparto edilizio che ha interessato la riqualificazione edilizia della zona Fontivegge avvenuta a far data dalla prima metà degli anni ’80.

Sull’area in oggetto è prevista l’esclusiva realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione Direzionale con piani interrati da adibire a parcheggi di uso pubblico; esaminando l’ultimo progetto approvato (attualmente scaduto) ed esaminando la Convenzione Edilizia di riferimento oltre alle norme urbanistiche

ed edilizie attuali, il fabbricato da realizzare dovrà rispecchiare le caratteristiche edilizie adottate nel comparto ed essere di fatto la naturale prosecuzione del fabbricato definito “ steccone “.

La potenzialità edificatoria del lotto si estrinseca in mc. 47.400 complessivi che, tradotto in SUC considerando un'altezza interpiano lorda mt. 3,00, si contempla in mq. 15.800 di superficie da destinare ad uffici oltre a mq. 3.950 da realizzare ai piani interrati e da destinare a parcheggi (queste ultime non saranno poi considerate in fase di stima in quanto, come recita la D.C.C. n. 151/2003, *“corre l'obbligo di costituire a favore del Comune di Perugia, servitù reale perpetua ad uso pubblico a carico delle superfici destinate a parcheggio posti nei piani interrati dell'edificio nonché delle rampe di accesso ai medesimi le quali in futuro consentiranno l'accesso ai piani interrati, anch'essi destinati a parcheggio, dell'edificio destinato a servizi pubblici.”*

L'intera area oggetto della presente perizia è ben evidenziata nella foto aerea (all. 6) riquadrata di colore rosso ed internamente tratteggiata.

4) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Perugia – Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive – e l'Ufficio Urbanistica, per il compendio in oggetto, risulta quanto di seguito riportato.

Per tutte le rate di terreno da periziare è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 19/12/2019; in data 07/01/2020, il Comune di Perugia ha rilasciato il CDU n. 636/2019.

Dal CDU rilasciato, si evince che, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con DCC n. 83 del 24/06/2002 e successive Varianti di cui in ultimo, quella relativa alla DCC n. 31 del 12/03/2018, i terreni in oggetto sono completamente inseriti in zona “ **Comparto L** “ **regolato dall'art. 131 del TUNA/Disposizioni particolari per le zone di Fontivegge-Bellocchio.**

Tra le disposizioni particolari, quelle riguardanti la zona Fontivegge – Bellocchio, sono trattate in maniera specifica e a tal proposito si riporta di seguito lo stralcio fedeli di tali disposizioni come citate nell'art. 131:

Per le zone di ristrutturazione urbanistica suddivise in comparti, individuati e contrassegnati in cartografia con le lettere A – B- C- D ed E nella zona Bellocchio e I – L – M – N – O – S – T – U – nella zona di Fontivegge, si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti di ogni singolo Piano Attuativo o Atto Autorizzativo.

Nei suddetti Comparti e sub-Comparti, ove non diversamente stabilito nei singoli Piani Attuativi o Atti Autorizzativi sono ammesse le seguenti Destinazioni d'Uso: abitazioni, case albergo e residence, residenze collettive, direzionale pubblico e privato, ristorazione, esercizi commerciali, attività ricreative, enti privati senza fini di lucro, laboratori artigianali.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dagli accertamenti effettuati presso il SUAPE del Comune di Perugia è emerso quanto di seguito riportato.

Provvedimenti ed atti generali:

- Per la complessiva area di maggior consistenza sulla quale risultano inserite le aree in perizia, è risultante un Piano Particolareggiato approvato con DCC 324/1983 e per la cui esecuzione è stata stipulata giusta Convenzione a rogito Notaio Tei del 31/03/1983 (rep. 90081 racc. 17686) Registrata a Perugia in data 22/04/1983 e Trascritta a Perugia in data 18/05/1983 al n. 6613 r.p.);
- A seguito dell'intervenuta decadenza del P.P. precedente, è stato approvato un nuovo Piano Particolareggiato con DCC n. 53 del 13/03/1995;
- Il nuovo Piano Particolareggiato è stato oggetto di ulteriore Variante approvata con DCC n. 93 del 26/04/1999;
- Con DCC n. 151 del 13/10/2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 49 del 02/12/2003, il Comune di Perugia ha approvato una Variante al PRG Generale – Parte Operativa, riguardante, tra altre cose, il

completamento del sub-comparto L1 definendone le destinazioni d'uso, gli standards urbanistici e le modalità attuative, adeguando contestualmente e conseguentemente il PP approvato con DCC n. 93 del 26/04/1999;

- Con Atto ai rogito Notaio [REDACTED] del 25/02/2004 rep. 110218 racc. 14855 Trascritto a Perugia in data 12/03/2004 al n. 4958 r.p., è stata stipulata tra la soc. [REDACTED] ed il Comune di Perugia, Convenzione Urbanistica Integrativa con la quale tra l'altro, veniva citata la potenzialità edificatoria del comparto in oggetto e definita in 47.400 mc con destinazione direzionale.

Provvedimenti ed atti specifici rilasciati alla soc. [REDACTED]

- **Permesso di Costruire n. 948 del 04/06/2004** rilasciato a [REDACTED] “*avente ad oggetto: “Rinnovo per completamento lavori – Realizzazione blocchi B – C – D – con apportazione di Variante del Progetto per la costruzione di edificio residenziale, commerciale e direzionale – Comparto “ L “ zona 1 già assentito con la Concessione Edilizia n. 1611 del 15/06/1990 e successive Varianti “.*
- **Permesso di Costruire n. 1382 del 23/12/2008** rilasciato a [REDACTED] “*avente ad oggetto: “Esecuzione dei lavori sopra descritti in conformità al progetto assentito con P.C. 948 del 04/06/2004 nel rispetto delle modalità esecutive nello stesso riportate “*
- **Permesso di Costruire n. 362 del 28/10/2013** rilasciato a [REDACTED] “*avente ad oggetto: “Nuovo Permesso di Costruire per la realizzazione dei blocchi B – C e D di cui al Permesso di Costruire n. 948 del 04/06/2004 relativo alla costruzione di edificio residenziale, commerciale e direzionale (comparto L Zona 1 P.P. Fontivegge) e successivo rinnovo n. 1382 del 23/12/2008 “*

Tale ultimo Permesso di Costruire è stato dichiarato decaduto dal Comune di Perugia non avendo la soc. [REDACTED] “iniziato i lavori nei termini di legge come da comunicazione prot. 5137 del 08/01/2018.

Per pura informazione a completamento, si riporta che, a seguito dell'avvenuta decadenza del Permesso di Costruire n. 362/2013, la soc. "██████████" ha incardinato Ricorso presso il T.A.R. Umbria (R.G. n. 215/2018) contro il Comune di Perugia, per la restituzione delle somme di € 979.199,96 versate per Oneri Concessori.

In merito a ciò, si riporta la comunicazione del Comune di Perugia alla soc. "██████████" prot. 2019/0122501 del 23/05/2019 avente ad oggetto: Restituzione Contributo di Costruzione – Ricorso al TAR Umbria R.G. 215/2018 che recita quanto segue: *“In riferimento a quanto richiesto in oggetto con la presente, come già comunicato in data 18/12/2018 con nota protocollo 288544 e considerata l'avvenuta approvazione del Bilancio 2019 del Comune di Perugia, l'ufficio scrivente sta procedendo all'esatta determinazione dell'importo da rimborsare che verrà corrisposto previo sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi.*

Da una prima valutazione l'importo in questione è quantificabile in circa euro 800.00,00 “.

In definitiva, ai fini del calcolo del più probabile valore dell'area in oggetto, in considerazione che con l'ultimo Provvedimento Edilizio assentito (PC n. 362/2013) era stata riconosciuta una potenzialità edificatoria di mc. 47.353 ad uso esclusivamente Direzionale con realizzazione di parcheggi per mq. 3950 da soddisfare completamente all'interno dei piani interrati del blocco “ L1 “ e da quanto riportato nella Convenzione Urbanistica Integrativa (Atto ai rogiti Notaio ██████████ del 25/02/2004 rep. 110218 racc. 14855 Trascritto a Perugia in data 12/03/2004 al n. 4958 r.p.,) nella quale viene riportata una volumetria assentita di mc. 47.400 con destinazione esclusivamente residenziale, **si prenderà a riferimento una potenzialità edificatoria dell'area pari a mc. 47.400.**

**5) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dalle verifiche effettuate presso L' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

preliminarmente si rileva che i terreni facenti parte dell'intero compendio non hanno tutti la stessa provenienza ma sono stati acquisiti dalla soc. [REDACTED] in diverse fasi.

Si riportano di seguito le varie provenienze:

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Perugia del 09/08/2001 rep. n. 472 registrato a Perugia in data 21/08/2001 al n. 3002 e trascritto a Perugia in data 22/08/2001 al n. 112893 r.p. di formalità con il quale, in relazione al Fallimento n. 3002 RG Fall.; Cron. 3350 riguardante la soc. "[REDACTED]"; la Soc. "[REDACTED] acquisiva L'INTERA QUOTA dei beni distinti al C.E.U. del Comune di Perugia Foglio 252 part. 4557 sub. 192.

Per lo stesso Decreto di Trasferimento è stata operata una **Trascrizione per Rettifica in data 10/02/2006 al n. 2821 r.p. di formalità** da intendersi come integrativa della precedente, con la quale il bene oggetto di trasferimento è stato individuato anche al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 252 part. 5315.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio dott. [REDACTED] del 03/07/2002 rep. 104088 racc. 13647 registrato a Perugia in data 17/07/2002 al n. 1169 serie 1T e trascritto a Perugia in data 18/07/2002 al n. 12557 r.p. di formalità con il quale, la Soc. "[REDACTED] acquistava da "[REDACTED]";

L'INTERA QUOTA dei beni distinti come segue:

- al C.T. del Comune di Perugia **Foglio 252 partt. 1560 – 1562 – 5271 – 5277 – 5278**
- al C.E.U. del Comune di Perugia **Foglio 252 partt. 5272 – 5274 – 5276 – 5285**

Nell'atto in questione è specificato che le aree compravendute ricadono nel Piano Particolareggiato di esecuzione del Comparto " L " di Fontivegge; nelle convenzioni susseguenti al Piano Particolareggiato, è prevista la cessione gratuita delle stesse aree al Comune di Perugia appena terminata l'esecuzione delle opere di costruzione del fabbricato sull'area " Ex CODEFI ".

Tutte le altre provenienza sono ante ventennio.

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami il C.T.U. ha provveduto ad effettuare ispezione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare a tutto il 17/03/2020.

Vincoli e gravami:

- **ISCRIZIONE n. 4365 del 09/07/2003 - Ipoteca Volontaria** a favore di " [REDACTED] " e contro " [REDACTED] " per € 7.735.004,52 a garanzia di Apertura di Credito a termine per € 4.389.883,64 . Il titolo di riferimento è l'Atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 30/06/2003 rep. 107972.

L'iscrizione grava sui beni distinti come segue:

INTERA PROPRIETA':

- al C.U. di Perugia al Foglio 252 part. 4557 sub. 192

- **ISCRIZIONE n. 10052 del 10/11/2007 - Ipoteca Volontaria** a favore di " [REDACTED] " e contro " [REDACTED] " a garanzia di Mutuo Fondiario della durata di anni 3; l'iscrizione risulta di € 7.800.000,00 a garanzia di capitale per € 3.900.000,00 . Il titolo di riferimento è l'Atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 08/11/2007 rep. 111436 racc. 32691

L'iscrizione grava sui beni distinti come segue:

INTERA PROPRIETA':

- al C.U. di Perugia al Foglio 252 part. 4557 sub. 192
- al C.T. di Perugia al Foglio 252 part. 5315

- **TRASCRIZIONE. n. 246 del 08/01/2020 – Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di “ [REDACTED] contro [REDACTED].**

Il titolo di riferimento è l’Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 15/11/2019 rep. 8/2019.

In riferimento a tale atto, è stata eseguita una Trascrizione di Integrazione identificata con la **TRASCR. N. 4908 del 18/03/2020.**

Le Trascrizioni sopra riportate, unitamente tra loro, **gravano sull’INTERA PROPRIETA’ di tutti i beni facenti parte della presente perizia (compresi quelli relativi alle unità stimate facenti parte del complesso “ [REDACTED]**

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Perugia non ha effettuato la verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, etc, non può prescindere dalle potenzialità di “ trasformazione “ che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni quindi, è determinato non

tanto dalle condizioni fisiche in essere (area nuda) quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio (area costruita).

A parità di tutti gli altri elementi, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Fatta questa premessa iniziale, occorre precisare che la disciplina estimativa ha messo a punto due principali procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile:

- Criterio di stima diretto “ *sintetico – comparativo* “ che consiste nella determinazione del valore sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni avvenute nel breve periodo e relative a beni aventi caratteristiche assimilabili ed ubicazione in zona omogenea o comunque paritetica; il tutto in condizioni di libero mercato. Il criterio generalmente si basa sull'assunto che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità.
- Criterio di stima indiretto “ *stima in base al valore di trasformazione* “ ; tale criterio parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Questo criterio estimativo può a sua volta essere assunto secondo due procedimenti:

- Procedimento analitico che calcola il valore del terreno come differenza tra ricavi e costi della trasformazione e, più in specifico, il valore di mercato dell'area scaturirà dal più probabile valore di mercato del fabbricato realizzato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “ profitto normale “ scontando all'attualità tale differenza in previsione della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.
- Procedimento sintetico che calcola il valore dell'area in base all'incidenza percentuale dell'area stessa sul valore complessivo del fabbricato realizzato.

La stima per comparazione si applica in genere quando sono reperibili prezzi di mercato di aree con caratteristiche comparabili; questa condizione è riscontrabile in particolare nelle zone di nuovo insediamento dove esiste un mercato attivo dei terreni edificabili (esempio in zone lottizzate); al contrario nelle zone centrali dei centri urbani gli spazi edificabili sono pochi e le contrattazioni rare per cui, di norma, non riesce materialmente possibile reperire fonti comparabili attendibili.

Nello specifico, nonostante le ricerche effettuate, non si sono reperite comprabili adeguate ed atte allo scopo; tra l'anno 2016 e l'anno 2018 su Perugia sono state effettuate n. 2 transazioni riferite ad aree di grande consistenza e precisamente: l'area con fabbricato denominata " ex mattatoio " sita in via Palermo e l'area denominata " ex tabacchificio " sita in via Cortonese. Dalla lettura degli atti relativi si è appurato che le aree in questione non riguardavano la realizzazione di superfici esclusivamente direzionali ma invece, una di superfici commerciali e solo parzialmente residenziali e direzionali; una con prevalenza di edificazione di alloggi popolari.

Stante quanto sopra si ritiene, per il bene oggetto della presente perizia, non adottabile il metodo " sintetico comparativo " e perciò, per lo stesso, si adotterà la metodologia di stima indiretta "*in base al valore di trasformazione* ".

Si precisa che la stima riguarderà la sola area identificata al C.E.U. Foglio 252 part. 4557 sub. 192 (corrispondente al C.T. Foglio 252 part. 5315); tutte le altre aree, ancorchè propedeutiche alla realizzazione del complesso, non verranno stimate in quanto le stesse saranno poi, ad intervento ultimato, oggetto di cessione gratuita al Comune di Perugia.

STIMA

Prima di procedere con l'elaborazione della stima, si ritiene necessario e utile riportare le seguenti considerazioni preliminari riguardanti la specificità del bene.

- In primo luogo occorre tenere presente che l'area in oggetto fa parte di un comparto edificatorio già in massima parte realizzato e che prevede la realizzazione di un edificio pluripiano con destinazione esclusivamente

direzionale; tale circostanza, appare chiaro, limita in maniera consistente il possibile bacino di utenza di Ditte specializzate o di investitori che si troveranno nella condizione di non poter diversificare l'intervento edilizio con notevole rischio di dilatazione nei tempi di commercializzazione (a tal proposito nella presente stima sarà ponderato un arco temporale di intervento di anni 5).

- In relazione alla destinazione d'uso, si rileva che l'attuale volumetria assentita (47.400 mc) consente la realizzazione di una SUC pari a ca. 15.800 mq (considerando un 'altezza interpiano lorda di mt. 3,00); in considerazione dell'attuale momento di mercato, appare chiaro che la commercializzazione di uffici privati è da considerarsi alquanto problematica con rischio di grande dilatazione nel tempo con conseguenti aumenti degli oneri finanziari a carico dell'Impresa esecutrice (circostanza debitamente considerata nella fase di stima). A personale parere dello scrivente, l'intervento edilizio più idoneo sarebbe quello mirato alla realizzazione di uffici direzionali di pubblico interesse che consentirebbe indubbiamente una diminuzione del rischio di impresa e minori costi di commercializzazione; in caso di intervento mirato verso un'edilizia direzionale privata, si ritiene preferibile la ricerca di minor frammentazione possibile delle superfici da costruire;
- Sempre in relazione alla dimensione dell'intervento e in considerazione dell'attuale momento economico, non è sicuramente da trascurare la problematica legata alla finanziabilità dell'opera da parte di Istituti Bancari.

Esaurite queste considerazioni generali preliminari, atte soprattutto a inquadrare in linea generale la complessità dell'intervento edilizio, si illustra in dettaglio la metodologia di stima che verrà seguita.

La stima “ in base al valore di trasformazione “ con procedimento “ analitico “ si esprime con la seguente formula:

$$Va = [Vtr - (Kc + Cc + St + Sg + Sc + P)] : (1 + r)^5$$

Dove:

Va = Valore attuale dell'area

Vtr = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Kc = Costo di costruzione

Cc = Contributo di costruzione

St = Spese tecniche

Sg = Spese generali e imprevisti (oneri finanziari, imprevisti, etc.)

Sc = Spese per commercializzazione

P = Utile imprenditore

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione immobiliare in anni

Si analizzano ora le singole voci:

Vmt : in questa voce si riporta il calcolo del più probabile valore di mercato del fabbricato realizzato; a tal proposito si utilizzerà il metodo di stima diretto “ *sintetico comparativo* “.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto; nel caso in questione, stante la il mancato reperimenti di comparabili affidabili in tal senso, sono state prese a riferimento le richieste di prezzi per immobili simili o assimilabili offerti in vendita (asking price) che sono state poi rimodulate mediante coefficienti di ponderazione che tengono conto della localizzazione, stato di manutenzione, contesto edilizio e dotazione parcheggi.

A conforto, sono stati visionati i listini e pubblicazioni locali e precisamente il listino immobiliare OMI 2° semestre 2019 delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia del Territorio (microzona B8) e del 4° trimestre 2019 del listino della Camera di Commercio di Perugia.

Determinazione del valore finale unitario da attribuire al fabbricato:

EDIFICIO IN VALUTAZIONE

Parametri comparanti

vicinanza centri di interesse - comm/terz: buono.....	coefficiente	1,20
destinazione stabile: 100% terziaria.....	coefficiente	1,20
stato manutentivo: ottimo.....	coefficiente	1,20
dotazione parcheggi: buona.....	coefficiente	1,10

Edifici di comparazione:

Comparabile 1

Ufficio Via Cacciatori delle Alpi

Prezzo di vendita €. 1.750.000,00 (asking price)

Superficie mq. 1.400,00

Prezzo unitario richiesto €/mq. 1.250,00

Parametri comparabili

vicinanza centri di interesse - comm/terz: buono.....	coefficiente	1,20
destinazione stabile: mista (res/com/terz).....	coefficiente	1,00
stato manutentivo: mediocre	coefficiente	0,80
dotazione parcheggi: scarsa	coefficiente	0,70

Coefficiente di ragguglio 1,32

Prezzo unitario comparato €/mq. 1.650,00

Comparabile 2

Ufficio Via Mario Angeloni

Prezzo di vendita €. 160.000,00 (asking price)

Superficie mq. 120

Prezzo unitario richiesto €/mq. 1.333,33

Parametri comparabili

vicinanza centri di interesse - comm/terz: buono.....	coefficiente	1,20
destinazione stabile: mista (res/com/terz).....	coefficiente	1,00
stato manutentivo: normale	coefficiente	1,00
dotazione parcheggi: sufficiente.....	coefficiente	1,00

Coefficiente di ragguglio 1,13

Prezzo unitario comparato €/mq. 1.506,66

Comparabile 3

Ufficio Piazza del Bacio

Prezzo di vendita €. 180.000,00 (asking price)

Superficie mq. 130

Prezzo unitario richiesto €/mq. 1.384,62

Parametri comparabili

vicinanza centri di interesse - comm/terz: buono.....coefficiente 1,20

destinazione stabile: mista (res/com/terz)coefficiente 1,00

stato manutentivo: normale coefficiente 1,00

dotazione parcheggi: buonacoefficiente 1,10

Coefficiente di ragguglio 1,10

Prezzo unitario comparato €/mq. 1.523,08

Comparabile	A	B	C	D
1 – Via Cacciatori delle Alpi	€ 1.750.000,00	1.400	€ 1.250,00	€ 1.650,00
2 – Via Mario Angeloni	€ 160.000,00	120	€ 1.333,33	€ 1.506,66
3 – Piazza del Bacio	€ 180.000,00	130	€ 1.384,62	€ 1.523,08
prezzo unitario comparato medio				€ 1.559,91
A = prezzo noto (asking price)				
B = consistenza in mq. (Scv)				
C = prezzo unitario (€/mq)				
D = prezzo unitario comparato (€/mq)				

Divergenza massima: **9,51**

Prezzo unitario comparato medio: **€/mq 1.559,91**

Incidenza trattativa: **5%**

Prezzo unitario comparato finale: **€/mq 1.481,91**

Listini e pubblicazioni:

- OMI – Agenzia delle Entrate (II semestre 2019)

€/mq 1.000,00 – 1.500,00

- Camera di Commercio di Perugia (IV trimestre 2019)

€/mq 800,00 – 1.500,00

Prezzo unitario comparato acquisito €/mq 1.500,00

Sulla base di quanto sopra si ha:

Vtr = mq. 15.800,00 x 1.500,00 €/mq = € 23.700.000,00

Determinazione dei costi di costruzione:

Kc : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria di costi da sostenere per la realizzazione fisica del fabbricato; sulla base di quanto già edificato nel comparto in oggetto, l'edificio da realizzare sarà del tipo a pianta regolare rettangolare pluripiano con strutture di fondazione in cemento armato, strutture in elevazione del tipo reticolare in cemento armato e copertura praticabile del tipo in piano anche da adibire ad alloggiamento apparecchiature impianti; non si possono ora conoscere le finiture e dotazioni impiantistiche ma, all'attualità, per essere ambite nel mercato immobiliare, dovranno come minimo soddisfare la classe energetica " B " .

Sulla base dei costi parametrici desunti dalle pubblicazioni specifiche di settore (DEI 2014), interviste con operatori del settore ed utilizzando come ulteriore parametro varie pubblicazioni (Delibera di adozione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto riferita all'anno 2017 ; Facoltà Ingegneria Edile/Architettonica Politecnico di Milano anno accademico 2009/2010; etc) scaturisce **un costo di costruzione di 1.000,00 €/mq corrispondente a ca. 330,00 €/mc.**

Sulla base della SUC scaturita dalla volumetria assentita (mq. 15.800,00) si ha:

○ Mq. 15.800,00 x 1.000,00 €/mq..... € 15.800.000,00

Cc : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria di costi da sostenere per gli oneri concessori (Opere di Urbanizzazione Primaria, Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Percentuale sul Costo di Costruzione).

A tale scopo si prende a riferimento quanto disposto nella D.C.C. n. 103 /2016 del 11/07/2016; i coefficienti di riferimento per tale intervento sono quelli indicati nella tabella C allegata alla Delibera e previsti per " Nuova costruzione e ampliamento " con Indice fondiario If > 1 e precisamente:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria..... **24,36 €/mq**
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria..... **14,37 €/mq**
- Costo di Costruzione..... **5 %**

Sulla base della SUC scaturita dalla volumetria assentita (mq. 15.800,00) si ha:

- Oneri di Urb. Primaria mc. 15.800 x 24,36 = € 384.888,00
- Oneri di Urb. Secondaria mc. 15.800 x 14,37 = € 227.046,00
- Contr. Costo di Costruzione € 15.800.000 x 1,05 = € 790.000,00

Totale € 1.401.934,00

Sp : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria di costi da sostenere per la Progettazioni, Direzione Lavori, Sicurezza, etc. inerenti l'intervento; generalmente tali costi vengono computati in percentuale all'entità del realizzato e, di norma, a decrescere proporzionalmente all'entità.

In questo caso, vista l'entità del compendio da realizzare, si applica un 'aliquota del **6 %**.

Sulla base del Costo di Costruzione calcolato si ha:

$$€ 15.800.000,00 \times 0,06 = € \mathbf{948.000,00}$$

Sg : in questa voce si racchiude la possibile incidenza per spese impreviste occorrenti nell'arco temporale di esecuzione lavori, è di fatto una voce cautelativa ma necessaria negli appalti; nel caso in oggetti si ritiene congruo applicare un'aliquota del **8 %** sul costo di costruzione.

Sulla base del Costo di Costruzione calcolato si ha:

$$€ 15.800.000,00 \times 0,08 = € \mathbf{1.264.000,00}$$

Sc : in questa voce si racchiude l'onorario da corrispondere a Società specializzate per la commercializzazione delle superfici costruite; vista l'entità del compendio e la particolare proporzione da attuare, si ritiene congruo prevedere un 'incidenza pari al **2 % sul valore di trasformazione**.

Sulla base del Valore di trasformazione calcolato si ha:

$$€ 23.700.000,00 \times 0,02 = € \mathbf{474.000,00}$$

P : in questa voce si racchiude il possibile profitto da parte del soggetto attuatore riferito al valore di mercato dell'edificio edificato; nella prassi e sentiti anche operatori specializzati, per interventi di tale tipologia e consistenza, può attendersi un utile pari al **9 %**

Sulla base del Valore di trasformazione calcolato si ha:

$$€ 23.700.000,00 \times 0,09 = € 2.133.000,00$$

r : è il saggio di attualizzazione; ipotizzando una durata di intervento di anni 5 (doverosa per interventi di tale portata) si ritiene congruo applicare un tasso del **2 %** e così , sviluppando la formula $(1 + r)^5$ dove " n " è l'arco temporale di durata dell'intervento (5 anni).

CALCOLO VALORE FINALE

$$Va = [Vtr - (Kc + Cc + St + Sg + Sc + P)] : (1 + r)^n$$

Ricavi:

Vtr€

Costi:

Kc€

Cc€

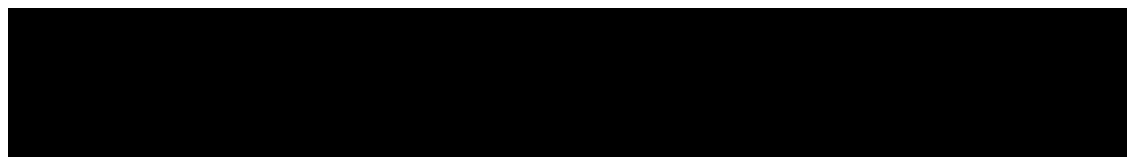
Sp€

Sg€

Sc€

P.€

Totale costi €



Valore definitivo LOTTO 1 €



CESPITE N. 2

GARAGE

8) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di PERUGIA

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	140	1	C/6	7	mq. 19	mq. 23	105,98
2)	251	2975	141	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
3)	251	2975	142	1	C/6	7	mq. 19	mq. 21	105,98
4)	251	2975	150	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
5)	251	2975	152	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
6)	251	2975	155	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
7)	251	2975	156	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
8)	251	2975	158	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
9)	251	2975	169	1	C/6	7	mq. 18	mq. 20	100,40
10)	251	2975	174	1	C/6	7	mq. 21	mq. 22	117,13
11)	251	2975	175	1	C/6	7	mq. 21	mq. 22	117,13
12)	251	2975	177	1	C/6	7	mq. 19	mq. 21	105,98
13)	251	2975	182	1	C/6	7	mq. 14	mq. 15	78,09
14)	251	2975	206	1	C/6	7	mq. 15	mq. 16	83,67
15)	251	2975	247	1	C/6	7	mq. 26	mq. 27	145,02
16)	251	2975	248	1	C/6	7	mq. 21	mq. 25	117,13
17)	251	2975	252	1	C/6	7	mq. 15	mq. 17	83,67
18)	251	2975	271	1	C/6	7	mq. 13	mq. 16	72,51
19)	251	2975	273	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
20)	251	2975	275	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
21)	251	2975	276	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
22)	251	2975	278	1	C/6	7	mq. 18	mq. 20	100,40
23)	251	2975	279	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55

24)	251	2975	282	1	C/6	7	mq. 15	mq. 17	83,67
25)	251	2975	283	1	C/6	7	mq. 24	mq. 27	133,87
26)	251	2975	285	1	C/6	7	mq. 21	mq. 24	117,13
27)	251	2975	286	1	C/6	7	mq. 15	mq. 18	83,67
28)	251	2975	287	1	C/6	7	mq. 15	mq. 17	83,67
29)	251	2975	290	1	C/6	7	mq. 20	mq. 24	111,55
30)	251	2975	291	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
31)	251	2975	292	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
32)	251	2975	293	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
33)	251	2975	294	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
34)	251	2975	295	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
35)	251	2975	296	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
36)	251	2975	297	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
37)	251	2975	298	1	C/6	7	mq. 22	mq. 24	122,71
38)	251	2975	300	1	C/6	7	mq. 18	mq. 19	100,40
39)	251	2975	301	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
40)	251	2975	302	1	C/6	7	mq. 19	mq. 20	105,98
41)	251	2975	303	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
42)	251	2975	305	1	C/6	7	mq. 18	mq. 20	100,40
43)	251	2975	306	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
44)	251	2975	307	1	C/6	7	mq. 19	mq. 20	105,98
45)	251	2975	308	1	C/6	7	mq. 17	mq. 18	94,82
46)	251	2975	309	1	C/6	7	mq. 18	mq. 20	100,40
47)	251	2975	310	1	C/6	7	mq. 19	mq. 21	105,98
48)	251	2975	311	1	C/6	7	mq. 20	mq. 24	111,55
49)	251	2975	312	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55
50)	251	2975	313	1	C/6	7	mq. 18	mq. 20	100,40
51)	251	2975	314	1	C/6	7	mq. 21	mq. 23	117,13
52)	251	2975	315	1	C/6	7	mq. 18	mq. 21	100,40
53)	251	2975	318	1	C/6	7	mq. 24	mq. 28	133,87
54)	251	2975	319	1	C/6	7	mq. 19	mq. 20	105,98

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/1) L'intestazione risulta corretta

9) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è situato in Comune di Perugia, via del Fosso.

La zona è intermedia tra la Stazione Centrale e la zona di “ Madonna Alta “; il residence denominato [REDACTED] si sviluppa su un ‘area riservata completamente perimetrata e recintata che si sviluppa nelle immediate vicinanze della stazione “ Madonna Alta “ della linea minimetrò cittadina che collega la zona di “ Pian di Massiano “ all’acropoli.

Dal punto di vista commerciale la zona può definirsi di ottima appetibilità anche in considerazione delle facilità a livello logistico alle quali è soggetta.

10) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Cespite immobiliare costituito da n. 54 garage ubicati ai piani 1° e 2° interrato** di un complesso immobiliare identificato come “[REDACTED]”; il tutto sito in Comune di Perugia, via del Fosso.

I garage in questione sono distribuiti su due livelli sottostrada e sottostanti l’area pertinenziale alle quattro torri residenziali con parco annesso di cui è costituito il contesto edilizio.

La descrizione generale e totale del complesso sarà meglio riportata nella relazione a firma della dott.ssa [REDACTED] alla quale si fa specifico e totale riferimento.

Per quanto concerne il cespite oggetto della presente perizia, si precisa che, saranno oggetto di stima n. 19 garage posti al P.1S e n. 35 posti al P.2S; di questo n. 7 sono attualmente locati con corrispondenti appartamenti situati nelle soprastanti torri.

L’accesso ai piani interrati del contesto avviene da un’area esterna che si sviluppa da via del fosso e che lambisce una zona parcheggio ad uso pubblico estesa ai margini della recinzione del residence dove poi è posizionato il cancello di ingresso principale. Da questa area si snoda una rampa di accesso al

piano 1S la quale poi, diramandosi, concede l'accesso al piano 2S; le rampe di uscita sono poste sull'altro lato rispetto all'ingresso e sfociano poi direttamente su via del Fosso.

Giova precisare che l'accesso pedonale direttamente dalle torri è garantito per il solo piano 1S (asservito sia da scala interna che da ascensore per ciascuna torre) mentre l'accesso pedonale al piano 2S è possibile solo dall'esterno mediante apposito cancello.

11) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E STIMA

- **Cespite immobiliare costituito da n. 54 garage ubicati ai piani 1° e 2° interrato** di un complesso immobiliare identificato come ““; il tutto sito in Comune di Perugia, via del Fosso.

Si procederà di seguito alla descrizione delle singole componenti del compendio; per ciascun garage sarà riportata una scheda contenente: i dati catastali, l'inquadramento catastale sul contesto complessivo, la descrizione analitica, lo stato di possesso, la stima.

Più in specifico, per ciascun garage, saranno riportati:

- i dati catastali;
- l'inquadramento sull'elaborato planimetrico generale;
- un 'estratto della planimetria catastale quotata secondo il rilievo effettuato;
- una relazione descrittiva particolareggiata;
- la stima;

Calcolo superficie:

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla misurazione interna di ogni singolo garage con un dispositivo “ Laser Disto “ al fine della perfetta determinazione della superficie interna.

La superficie commerciale è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv);

secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

Per semplicità e uniformità, per la determinazione della superficie commerciale, si è presa a riferimento la superficie interna netta così come rilevata e si è adottato un incremento del 10 %.

Criteri di stima:

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “ *sintetico – comparativo*”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale e delle caratteristiche intrinseche di ciascun garage.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato illustrato nel precedente paragrafo.

Per quanto concerne la definizione del “ valore base “ a mq. da adottare, si sono prese a riferimento le compravendite che si sono succedute nell'ultimo anno nel contesto edilizio oggetto di stima che hanno di fatto avuto la funzione di perfetta “ comparabile “; dall'esame di tali atti (che per semplicità non vengono riportati), si è appurato che, il “ valore medio “ adottabile come base di calcolo ai fini della stima di ciascun garage e riferito al piano 1S è di **700,00 €/mq.**

Per il calcolo del “ valore medio “ da adottare per il piano 2S, si è adottata una percentuale di deprezzamento sul valore medio riferito al piano 1S per tenere

conto della dislocazione più disagiata riferita soprattutto alla mancanza di collegamento con ascensore e scala direttamente dalle torri residenziali; oltre a ciò bisogna tenere in debito conto il fatto che, rispetto agli alloggi ancora invenduti, il numero di garage ancora da collocare sul mercato è esuberante e, la commerciabilità di ciascuno (vista la collocazione su residence) limita probabilmente l'utenza a quella interna allo stesso.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene congruo operare un abbattimento del 35 % del valore base riferito al piano 1S al fine di determinare quello del piano 2S.

Si fa ulteriormente notare che alcuni garage (e propriamente quelli ricompresi tra i subb. 290 e 298) sul lato di fondo, confinano con un'intercapedine areata che sicuramente può permettere un'areazione migliore dei singoli garage rispetto a quelli completamente interclusi da pareti chiuse; da ciò si è ritenuto opportuno e congruo applicare una premialità del 10 % rispetto al " valore base " stabilito per il piano 2S.

Riassumendo, ai fini della stima, si prenderanno a riferimento i seguenti " valori base":

- Piano 1 Seminterrato 700,00 €/mq
- Piano 2 Seminterrato..... 455,00 €/mq
- Piano 2 Seminterrato (per i subb. 290 – 298) 500,00 €/mq

Come precedentemente detto, per la stima di ciascun garage, sono stati adottati dei coefficienti percentuali correttivi (in diminuzione o in aumento) per tenere conto di alcune caratteristiche intrinseche ritenute propedeutiche alla migliore e/o peggiore fruibilità.

Più in specifico si sono esaminate le seguenti caratteristiche:

- 1) Posizionamento del garage nel contesto generale e riferibile alla comodità di accesso e manovra;
- 2) Ampiezza del garage in termini di superficie interna netta;
- 3) Larghezza della basculante di ingresso ai fini di un migliore e/o peggiore accesso;
- 4) Stato di conservazione;

Non è stato operato alcun correttivo per lo stato libero e/o occupato in quanto le locazioni attuali sono tutte con canone congruo al mercato e perciò non si ritiene debbano comportare alcun deprezzamento.

Di seguito l'esame approfondito di ciascuna voce:

1) Posizionamento

In questa voce si è voluta esaminare la maggior o minore pregiatezza del contesto sulla base del suo posizionamento all'interno della superficie generale; più in specifico si è tenuto in considerazione la comodità di accesso, il posizionamento lungo la corsia condominiale, la larghezza della corsia condominiale. A tal proposito si sono distinti i seguenti parametri correttivi:

- Terminale alla corsia e/o con accesso diretto..... + 5%
- Localizzazione su corsia con solo una fila di garage.. + 2 %
- Posizioni intermedie su corsia di larghezza mt. 5,00 0 %
- Posizionamento su corsia di larghezza mt. 5,40 + 2 %

2) Ampiezza garage

In questa voce si è voluta esaminare la maggior o minore pregiatezza del contesto sulla base della sua superficie interna unitamente alla distribuzione della superficie stessa; a tal proposito si sono distinti i seguenti parametri correttivi:

- Garage con superficie interna > mq. 20..... + 5 %
- Garage con superficie interna tra mq. 16 e mq. 20... + 2 %
- Garage con superficie interna mq. 16..... 0 %
- Garage con superficie interna < 16..... - 5 %

3) Larghezza basculante di ingresso

In questa voce si è voluta esaminare la maggior o minore pregiatezza del contesto sulla base della larghezza della basculante di ingresso che permette una diversa modalità e comodità di accesso oltre che la fruibilità con determinati tipi di autovetture; a tal proposito si sono distinti i seguenti parametri correttivi:

- Larghezza > mt. 2,95..... + 5 %
- Larghezza tra mt. 2,75 e mt. 2,95..... + 2 %
- Larghezza mt. 2,75..... 0 %
- Larghezza tra mt. 2,50 e mt. 2,75..... - 2 %
- Larghezza < mt. 2,50..... - 5 %

4) Stato di conservazione

In questa voce si è voluta esaminare la maggior o minore pregiatezza del contesto sulla base del suo stato di conservazione (vista la problematicità riscontrata su alcuni garage a causa di infiltrazioni e umidità). A tal proposito si sono distinti i seguenti parametri correttivi:

- Garage asciutto e fruibile..... 0 %
- Garage leggermente umido (soffitti e pareti)..... -10 % - € 1.000,00
- Garage copiosamente umido (soffitti e pareti)..... -15 % - € 1.500,00
- Garage allagato..... - 30 %

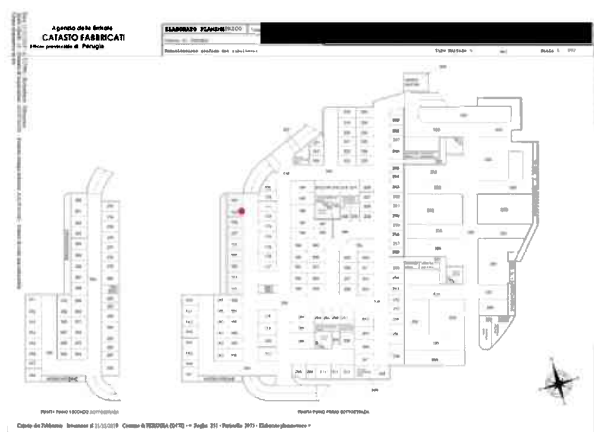
L'elencazione dei garage seguirà il seguente ordine:

- Garage piano 1° Interrato : subb. 140 - 141 - 142 - 150 - 152 - 155 - 156 - 158 - 169 - 174 - 175 - 177 - (182 + 271) - 206 - 247 - 248 - 252 - 319.
- Garage piano 2° Interrato: subb. 273 - 275 - 276 - 278 - 279 - 282 - 283 - 285 - 286 - 287 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 300 - 301 - 302 - 303 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 318.

GARAGE SUB. 155 PIANO 1S

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	155	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 20,80 (5,62 x 3,70); altezza mt. 2,74 e basculante di larghezza mt. 2,75; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ F “) avente larghezza di mt. 5,10 ed è posizionato come penultimo a sx percorrendola dal lato di ingresso. Il garage (come ben visibile dalle foto allegate), si rileva con copiose tracce di umidità sul soffitti mentre nel pavimento non sono visibili in quanto colmo di materiali vari.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante in lamiera zincata.

Il garage confina su un lato con intercapedine, su due lati con altri garage e su un lato con corsia comune.

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,302 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca € 16.000,00 Capitale..... € 8.000,00

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva occupato completamente con materiali di risulta;

Stima:

Partendo dal valore base di 700,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfettarie:

- Superficie mq. 20,80 x 1,10 mq. 22,88 arr mq. 22,90
- Posizione + 2 %
- Ampiezza + 5%
- Basculante 0%
- Stato di conservazione - 10%

Calcolo valore:

- Valore unitario [REDACTED]
- Superficie commerciale mq. 22,90

Valore: [REDACTED]

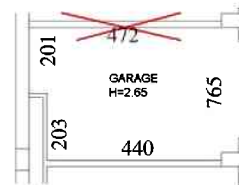
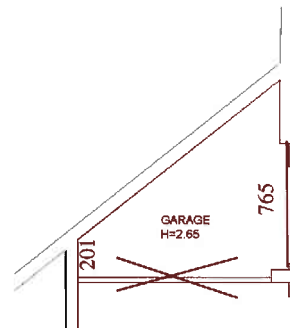
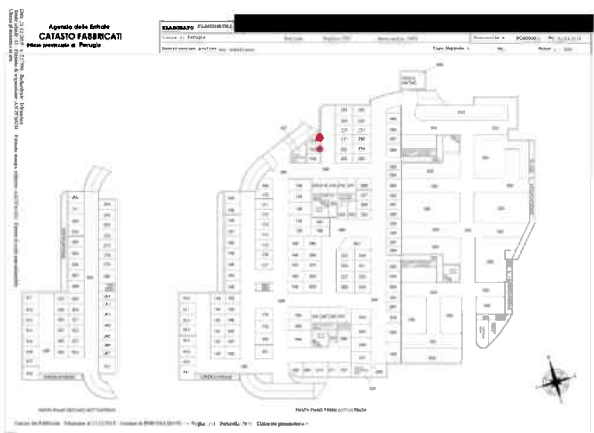
In considerazione delle criticità riscontrate a causa dell'umidità (di cui non si sono accertate cause e provenienza) che ne limitano il miglior utilizzo attuale (la tempistica di ripristino non si è in grado di definirla), si ritiene congruo operare un ulteriore abbattimento forfettario e arrotondare il valore di stima a € [REDACTED]



GARAGE SUB. 182 + 271 PIANO 1S

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	182	1	C/6	7	mq. 14	mq. 15	78,09
2)	251	2975	271	1	C/6	7	mq. 13	mq. 16	72,51



Descrizione Analitica:

Il garage, allo stato attuale, accorpa gli originari due garage (il tutto eseguito senza autorizzazione edilizia); è stata eliminata la basculante originaria del sub. 271 ed è stato demolito il muro divisorio originario tra i due garage. All'attualità è stato creato un unico garage a forma sviluppato su una superficie interna calcolata di mq. 26,95 $[(4,04+7,65) \times 4,72] : 2 - (2,03 \times 0,32)$; altezza mt. 2,74 e basculante di larghezza mt. 2,60.

Prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto " E ") avente larghezza di mt. 5,40 ed è posizionato come ultimo percorrendola dal lato di ingresso. Il garage si presenta

perfettamente asciutto e, la sua forma particolare permette comunque l'alloggiamento di una sola auto ma permettendo altresì di creare uno spazio accessorio per moto o con funzione ripostiglio.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante in lamiera zincata.

Il garage confina su un lato con rampa esterna, su un lato con locale contatori comuni, su un lato con altro garage e su un lato con corsia condominiale

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,450 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca sub. 182	€ 12.000,00	Capitale.....	€ 6.000,00
- Ipoteca sub. 271	€ 12.000,00	Capitale.....	€ 6.000,00

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva LIBERO da materiali.

Stima:

Partendo dal valore base di 700,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfettarie:

- Superficie	mq. 26,95 x 1,10	mq. 29,64	arr .	mq. 29,65
- Posizione		+ 7 %		
- Ampiezza		+ 5 %		
- Basculante		+ 2 %		
- Stato di conservazione		0 %		

Calcolo valore:

- Valore unitario € 700,00 x 1,14 = 798,00 €/mq
- Superficie commerciale mq. 29,65

Valore: [REDACTED]

Ai fini della regolarizzazione edilizia (altrimenti non è fattibile la vendita) occorre presentare :

- Pratica Edilizia per accorpamento unità immobiliari;
- Pratica catastale “ DOCFA “ per fusione catastale;
- Pratica edilizia denominata “ in luogo dell’agibilità “

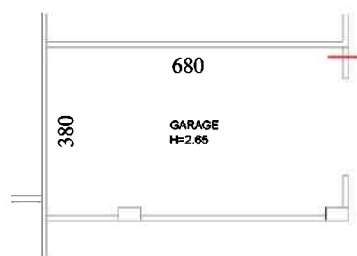
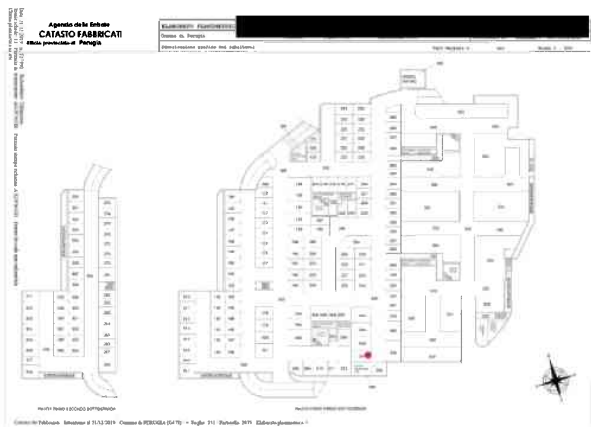
Per tali pratiche, si stima un costo complessivo onnicomprensivo (da gravare sulla procedura) di € 2.500,00



GARAGE SUB. 247 PIANO 1S

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	247	1	C/6	7	mq. 26	mq. 27	145,02



Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 25,84 (6,80 x 3,80); altezza variabile da min. mt. 2,33 e max. mt. 2,57 e basculante di larghezza mt. 3,10; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ A “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato come ultimo a dx alla stessa. Il garage si presenta perfettamente asciutto ed agibile; data la notevole superficie associata a misure ragguardevoli sia in larghezza che in lunghezza oltre che della basculante di ingresso, può alloggiare anche auto di grosse dimensioni e permetterne anche un parziale uso di cantina/ripostiglio.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti rasate e verniciate, basculante in lamiera zincata.

Il garage confina su un lato con altro garage, su due lati con corsie comuni e su un lato con locale contatori comuni.

Incidenza millesimale:

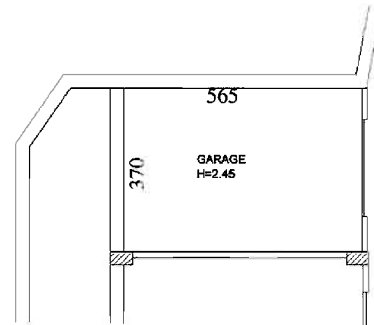
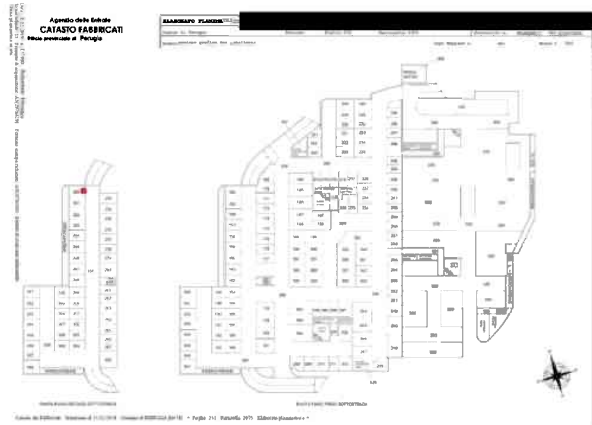
In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,263 millesimi**.



GARAGE SUB. 290

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	290	1	C/6	7	mq. 20	mq. 24	111,55



PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOSTRADA

Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 20,90 (5,65 x 3,70); altezza mt. 2,45 e basculante assente; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ M “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato come primo a dx alla stessa.

Il garage risulta perfettamente asciutto e fruibile; si precisa che il garage risulta sprovvisto di basculante che, a norma di prescrizione dei VV.FF., deve essere realizzata con lamelle distanziate per permettere l'areazione dell'intera corsia.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate.

Il garage confina su un lato con altro garage, su un lato con corsia comune, su un lato con terrapieno e su un lato con intercapedine areata; a tal proposito si precisa che tale intercapedine ha la funzione di areazione dell'intera corsia e pertanto (come per tutti i garage posti sullo stesso lato), la stessa areazione dovrà essere garantita anche con la posa in opera di nuova basculante.

Incidenza millesimale:

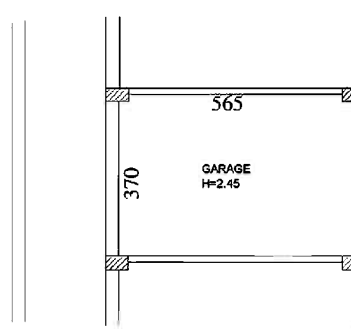
In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,193 millesimi**.



GARAGE SUB. 297

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	297	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55



PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOSTRADA

Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 20,90 (5,65 x 3,70); sulla parte terminale si segnala uno zoccolo in CA di ca. 40 cm; altezza mt. 2,45 e basculante di larghezza mt. 3,25; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ M “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato intermedio a dx alla stessa.

Il garage risulta perfettamente asciutto e fruibile.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante attualmente realizzata con profili in alluminio e parete in rete metallica; tale tipologia è dettata dalla necessità di garantire areazione alla corsia condominiale.

Il garage confina su un lato con altro garage, su un lato con corsia comune, su un lato con terrapieno e su un lato con intercapedine areata; a tal proposito si precisa che tale intercapedine ha la funzione di areazione dell'intera corsia e pertanto (come per tutti i garage posti sullo stesso lato), la stessa areazione dovrà essere garantita anche con la posa in opera di eventuale nuova basculante a lamelle inclinate.

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,181 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca	€ 16.000,00	Capitale.....	€ 8.000,00
-----------------	-------------	---------------	------------

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva LIBERO da materiali.

Stima:

Partendo dal valore base di 500,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfettarie:

- Superficie	mq. 20,90 x 1,10	mq. 23,00
- Posizione			0 %
- Ampiezza			+ 5 %
- Basculante			+ 5 %
- Stato di conservazione			0 %

Calcolo valore:

- Valore unitario € 500,00 x 1,10 =	550,00 €/mq
- Superficie commerciale	mq. 23,00

Valore:



In considerazione che il garage attualmente ha in dotazione una tipologia di basculante che permette , dall'esterno, di avere la visibilità interna del garage stesso e ne limita la commerciabilità.

Per una ottimale fruibilità dell'unità è consigliabile la sostituzione dell'attuale basculante con altra del tipo ad alette distanziate per permettere l'areazione delle parti comuni; per tale operazione, atta anche a migliorare la commerciabilità dell'unità, si ritiene congruo paventare una spesa orientativa di € 1.500,00 che sarà decurtata dal valor di stima e così:

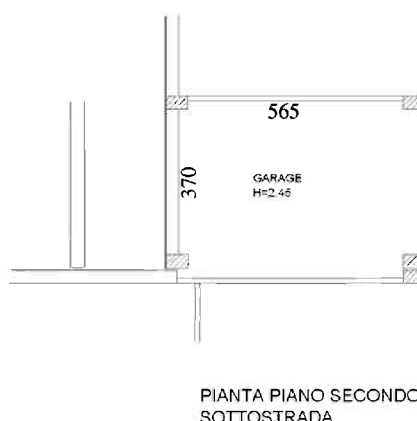
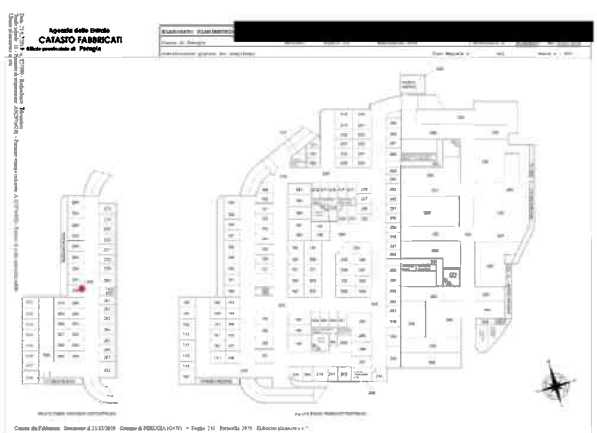
Valore: [REDACTED]



GARAGE SUB. 298

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	298	1	C/6	7	mq. 22	mq. 24	122,71



Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 20,90 (5,65 x 3,70); sulla parte terminale si segnala uno zoccolo in CA di ca. 40 cm; altezza mt. 2,45 e basculante di larghezza mt. 3,25; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ M “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato intermedio a dx alla stessa.

Il garage risulta perfettamente asciutto e fruibile.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante attualmente realizzata con profili in alluminio e parete in rete metallica; tale tipologia è dettata dalla necessità di garantire areazione alla corsia condominiale.

Il garage confina su un lato con altro garage, su un lato con corsia comune, su un lato con terrapieno e su un lato con intercapedine areata; a tal proposito si precisa che tale intercapedine ha la funzione di areazione dell'intera corsia e pertanto (come per tutti i garage posti sullo stesso lato), la stessa areazione dovrà essere garantita anche con la posa in opera di eventuale nuova basculante a lamelle inclinate.

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,197 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca € 18.000,00 Capitale..... € 9.000,00

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva LIBERO da materiali.

Stima:

Partendo dal valore base di 500,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfetarie:

- Superficie mq. 20,90 x 1,10 mq. 23,00
- Posizione 0 %
- Ampiezza + 5 %
- Basculante + 5 %
- Stato di conservazione 0 %

Calcolo valore:

- Valore unitario € 500,00 x 1,10 = 550,00 €/mq
- Superficie commerciale mq. 23,00

Valore: ██

In considerazione che il garage attualmente ha in dotazione una tipologia di basculante che permette , dall'esterno, di avere la visibilità interna del garage stesso e ne limita la commerciabilità.

Per una ottimale fruibilità dell'unità è consigliabile la sostituzione dell'attuale basculante con altra del tipo ad alette distanziate per permettere l'areazione delle parti comuni; per tale operazione, atta anche a migliorare la commerciabilità dell'unità, si ritiene congruo paventare una spesa orientativa di € 1.500,00 che sarà decurtata dal valor di stima e così:

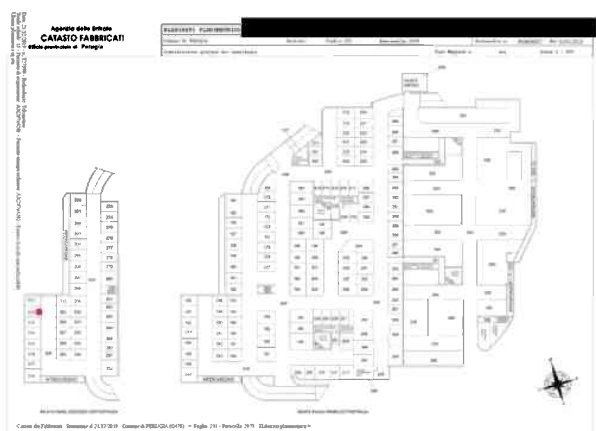
Valore: [REDACTED]



GARAGE SUB. 312

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	312	1	C/6	7	mq. 20	mq. 22	111,55



PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOSTRADA

Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 19,91 (5,50 x 3,62); altezza mt. 2,45 e basculante di larghezza mt. 2,75; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ L “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato penultimo alla stessa sul lato sx.

Il garage risulta perfettamente asciutto e fruibile.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante in lamiera zincata.

Il garage confina su due lati con altri garages, su un lato con corsia comune e su un lato con terrapieno.

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,179 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca € 16.000,00 Capitale..... € 8.000,00

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva OCCUPATO da materiali vari che dovranno essere rimossi.

Stima:

Partendo dal valore base di 455,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfettarie:

- Superficie mq. 19,91 x 1,10 mq. 21,90
- Posizione 0 %
- Ampiezza + 2 %
- Basculante 0 %
- Stato di conservazione 0 %

Calcolo valore:

- Valore unitario € 455,00 x 1,02 = 464,00 €/mq
- Superficie commerciale mq. 21,90

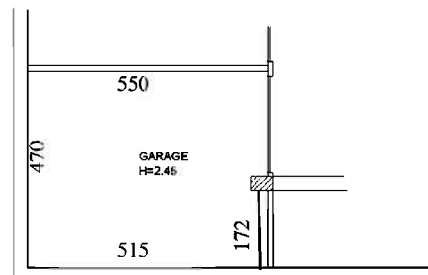
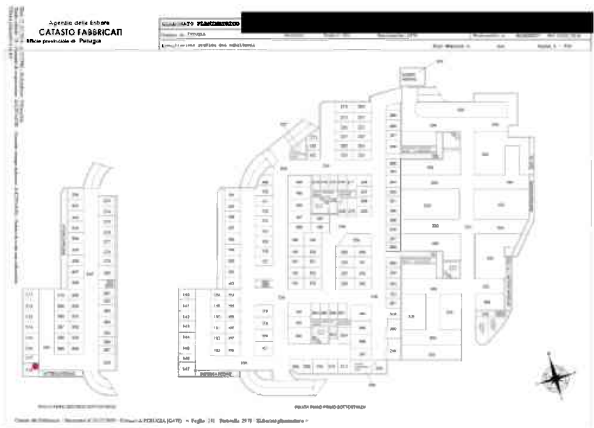
Valore: [REDACTED]



GARAGE SUB. 318

Dati catastali – CEU Comune di Perugia

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Cons. mq	Sup. Cat. mq.	Rendita €
1)	251	2975	318	1	C/6	7	mq. 24	mq. 28	133,87



PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOSTRADA

Descrizione Analitica:

Il garage di forma rettangolare si sviluppa su una superficie interna calcolata di mq. 25,15 (5,50 x 2,70) + (5,15 x 2,00); altezza mt. 2,45 e basculante di larghezza mt. 2,40; prende accesso da una corsia condominiale (denominata dal sottoscritto “ I “) avente larghezza di mt. 5,00 ed è posizionato frontale alla stessa in intersezione con la corsia “ L “.

Il garage confina, sul lato sx, con la zona di alloggiamento dell’impianto depurazione piscina condominiale; è presumibile che proprio da tale zona siano riconducibili le problematiche di umidità presenti nel garage.

Come ben visibile dalle fotografie, il garage presenta il soffitto completamente umido così come la parete laterale sx ed il pavimento pressochè allagato (i segni di allagamento si estendono anche sul tratto di corsia comune. L’attuale stato di conservazione legato alle problematiche esposte (di cui comunque non si è accertata la provenienza), rendono di fatto inagibile il garage stesso che, prima di qualsiasi utilizzo, dovrà essere ripristinato.

Dal punto di vista delle finiture, si rileva pavimentazione in battuto di cemento spolverato al quarzo, pareti non rasate e verniciate, basculante in lamiera zincata.

Il garage confina su un lato con altro garage, su un lato con corsia comune, su un lato con terrapieno e su un lato con vano alloggiamento impianto di depurazione piscina condominiale.

La planimetria catastale depositata presenta una piccola anomalia grafica (riportata in colore rosso sulla planimetria sopra riportata)

Incidenza millesimale:

In base alla Tabella millesimale riferita all'intero complesso, per l'unità in oggetto risulta un'incidenza pari a **0,230 millesimi**.

Ipoteca e quota di mutuo:

Si riporta la quota di iscrizione ipotecaria e di mutuo in linea capitale come risultante dall'ANN. 6680 del 16/12/2008:

- Ipoteca € 22.000,00 Capitale..... € 11.000,00

Stato di occupazione:

Il garage è attualmente LIBERO da contratti di locazione.

Internamente si rileva LIBERO da cose.

Stima:

Partendo dal valore base di 455,00 €/mq e considerando le caratteristiche rilevate, si apportano i seguenti parametri correttivi e decurtazioni forfetarie:

- Superficie mq. 25,15 x 1,10 mq. 27,67
- Posizione + 5 %
- Ampiezza + 5 %
- Basculante - 5 %
- Stato di conservazione - 30 %

Calcolo valore:

- Valore unitario € 455,00 x 0,75 = 341,00 €/mq
- Superficie commerciale mq. 27,67

Valore: [redacted]



12) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per quanto concerne la conformità edilizia del contesto edilizio ove sono poste le unità in oggetto si fa ampio riferimento alla perizia redatta dalla dott.ssa

Per quanto riguarda le criticità riscontrate nei garage esaminate, come già riportato in fase descrittiva si segnala quanto segue:

I garage identificati con i subb. 182 e 271 sono stati di fatto uniti mediante la demolizione del divisorio interno; oltre a ciò è stata eliminata la basculante insistente sul sub. 271 lasciando come unico accesso quella esistente sul subalterno 182.

Tale fusione non risulta essere stata regolarizzata né a livello edilizio né a livello catastale, ragion per cui, ai fini di una corretta commercializzazione, si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche (da effettuarsi a cura della proprietà antecedentemente alla vendita:

- Pratica Edilizia per accorpamento unità immobiliari;
- Pratica catastale “ DOCFA “ per fusione catastale;
- Pratica edilizia denominata “ in luogo dell’agibilità “

Per tali pratiche, si stima un costo complessivo omnicomprendivo (da gravare sulla procedura) di € **3.500,00**

13) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Per tutte i riferimenti riguardanti la provenienza e la storia ventennale del contesto, si fa completo riferimento alla relazione a firma della dott.ssa Pegiati Maria Teresa.

Per quanto riguarda lo stato di possesso delle singole unità esaminate, si precisa che, per alcune, sono in corso di validità dei Contratti di Locazione (

ricomprensivi oltre al singolo garage anche l'appartamento ad esso associato)
come emersi sia dalla documentazione fornita dalla proprietà che dalla Visura
effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia..

Gli estremi dei contratti in questione sono già stati riportati nel capitolo dedicato
alla descrizione dei singoli garage; in questo capitolo si ribadiscono
esclusivamente i subalterni dei garage oggetto di locazione e che sono:

Garage P.1S: subb. 140 – 169 – 247;

Garage P.2S: subb. 285 – 287 – 301 – 302 – 307

14) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami (esclusi in contratti di locazione) si fa
completo riferimento alla relazione a firma della dott.ssa Pegiati Maria Teresa.

In questa relazione si fa esclusivo riferimento alle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE n. 3788 del 16/05/2005 - Ipoteca volontaria** a
favore di "████████████████████" e contro "████████████████████" per €
44.000.000,00 a garanzia di € 22.000.000,00 di capitale. L'atto di riferimento è
a rogito del Notaio ████████████████████ del 13/05/2005 rep. 101818 racc.
27993.

L'iscrizione è stata iscritta sulla piena proprietà dei beni distinti:

- al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 251 part. 102 – 114 – 115 –
503 – 506 – 681 – 683 – 1135 – 1136 – 1137 -1139 -1140 – 2617 –
2618 –
- al C.U. del Comune di Perugia al Foglio 251 partt. 506 sub. 2

Sui cespiti ipotecati è poi sorto il complesso edilizio nel quale sono inserite le
unità oggetto della presente perizia.

Successivamente all'Iscrizione Ipotecaria, sono poi seguite le seguenti
Formalità:

- **ANNOTAMENTO n. 4583 del 17/07/2006** - Erogazione parziale;
- **ANNOTAMENTO n. 2991 del 28/05/2007** - Erogazione parziale;
- **ANNOTAMENTO n. 750 del 01/02/2008** - Erogazione parziale;
- **ANNOTAMENTO n. 6287 del 21/11/2008** - Restrizione dei beni;
- **ANNOTAMENTO n. 6677 del 16/12/2008** - Riduzione di somma;
- **ANNOTAMENTO n. 6678 del 16/12/2008** - Restrizione dei beni;
- **ANNOTAMENTO n. 6679 del 16/12/2008** - Erogazione a saldo;
- **ANNOTAMENTO n. 6680 del 16/12/2008** - Frazionamento in quota;

Allo stato attuale, sui beni oggetto di perizia, risulta gravare l'iscrizione ipotecaria derivante dall'Atto ai rogiti Notaio Dott. [REDACTED] del 21/11/2008 rep. 114451 racc. 34415; Registrato a Perugia in data 02/12/2008 e Trascritto a Perugia in data 16/12/2008 ai nn. 6677 – 6678 – 6679 – 6680 di formalità.

Con l'Annotamento n. 6680 del 16/12/2008, si è proceduto al frazionamento del mutuo ripartito tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio; nel presente elaborato, nelle pagine dedicate a ciascuna unità periziata, sarà riportata la quota ipotecaria e la quota di mutuo in linea capitale assegnata.

Non avendo avuto accesso all'attuale situazione finanziaria presso l'Istituto Bancario mutuante, non si è in grado di riportare l'attuale quota di mutuo residuo gravante su ciascuna unità.

Prima di procedere alla vendita di ciascuna unità, sarà necessario richiedere all'Istituto Mutuante l'effettiva quota di capitale residuo.

- **TRASCRIZIONE. n. 246 del 08/01/2020** – Decreto di Ammissione **Concordato Preventivo** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Il titolo di riferimento è l'Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 15/11/2019 rep. 8/2019.

In riferimento a tale atto, è stata eseguita una Trascrizione di Integrazione identificata con la **TRASCR. N. 4908 del 18/03/2020.**

Le Trascrizioni sopra riportate, unitamente tra loro, **gravano sull'INTERA PROPRIETA' di tutti i beni facenti parte della presente perizia (compresi**

quelli relativi alle unità stimate facenti parte del complesso di terreni in via Mario Angeloni).

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Perugia non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON é gravato da Censo e Livello.

15) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Per la situazione condominiale generale si fa completo riferimento alla relazione a firma della dott.ssa [REDACTED]

In questa relazione si è fatto riferimento esclusivamente all'incidenza millesimale riferita a ciascun garage esaminato e che è stata riportata nelle pagine descrittive riferite a ciascun garage.

16) RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione di valore per ciascun garage:

GARAGE PIANO 1S

GARAGE PIANO 2S

<u>Ident. Cat.</u> <u>SUB.</u>	<u>Sup.</u> <u>Comm.</u> <u>mq.</u>	<u>Valore</u> <u>€</u>		<u>Ident. Cat.</u> <u>SUB.</u>	<u>Sup.</u> <u>Comm.</u> <u>mq.</u>	<u>Valore</u> <u>€</u>
140	20,90	€ [REDACTED]		273	23,00	€ [REDACTED]
141	21,80	€ [REDACTED]		275	23,00	€ [REDACTED]
142	20,60	€ [REDACTED]		276	23,00	€ [REDACTED]
150	18,90	€ [REDACTED]		278	20,42	€ [REDACTED]
152	18,90	€ [REDACTED]		279	22,66	€ [REDACTED]

155	22,90	€		282	16,90	€	
156	22,90	€		283	28,07	€	
158	22,90	€		285	24,70	€	
169	18,26	€		286	18,60	€	
174	22,60	€		287	17,60	€	
175	22,60	€		290	23,00	€	
177	20,95	€		291	23,00	€	
182+271	29,65	€		292	23,00	€	
206	13,95	€		293	23,00	€	
247	28,40	€		294	23,00	€	
248	24,36	€		295	23,00	€	
252	17,50	€		296	23,00	€	
319	20,07	€		297	23,00	€	
				298	23,00	€	
Totale	411,04	€		300	20,40	€	
				301	18,92	€	
				302	21,03	€	
				303	18,92	€	
				305	20,60	€	
				306	18,85	€	
				307	21,16	€	
				308	18,85	€	
				309	20,35	€	
				310	20,80	€	
				311	22,62	€	
				312	21,90	€	
				313	20,57	€	
				314	23,00	€	
				315	20,57	€	
				318	27,67	€	
				Totale	761,16	€	

● CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

CESPITE **N. 1 – TERRENI VIA MARIO ANGELONI**

- Valore di stima compendio ██████████

CESPITE **N. 2 – GARAGE COMPLESSO OIKOS RESIDENCE PARK**

- Valore di stima compendio ██████████

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 207 pagine interamente editate al computer e parte della 208ª completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

● ALLEGATI TERRENI VIA MARIO ANGELONI

1. Copia atti di provenienza e relative Note di trascrizione;
2. Note Iscrizioni Ipotecarie;
3. Copia Convenzione Urbanistica e Nota di Trascrizione;
4. Visura catastale singole unità immobiliari;
5. Estratto di mappa attuale;
6. Inquadramento aereo terreno;
7. Estratto Elaborato planimetrico;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
9. Estratto di PRG – tav. PO 8/15 Operativo;
10. Estratto di PRG – tav. 4/7 Beni Strutturale;
11. Copia P.C. 948/2004;
12. Copia P.C. 1382/2008;
13. Copia P.C. 362/2013 (scaduto);
14. Relazione fotografica;

● ALLEGATI GARAGE “ OIKOS RESIDENCE PARK “

15. Visura catastale singole unità immobiliari;
16. Estratto di mappa attuale;
17. Estratto elaborato planimetrico;
18. Estratto elaborato planimetrico con corsie e garage evidenziati;
19. Planimetrie catastali;

20. Contratti di Locazione (garage locati unitamente ad appartamenti);

- a) sub. 285
- b) sub. 247
- c) sub. 175
- d) sub. 302
- e) sub. 301
- f) sub. 169
- g) sub. 140

21. Inquadramento aereo [REDACTED]

22. Relazione fotografica generale garage;

Perugia li 25/03/2020

Il CTU

Geom. Massimo Mezzasoma