

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 28 NOV. 2012.....

Perugia, 27 novembre 2012

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## FALLIMENTO N. 42/12

OMISSIS

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Allegati n. 74  
e documentazione fotografica

Il CTU  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

[REDACTED]

## **PREMESSA**

Con comunicazione del 26 marzo 2012 il Curatore Dott. [REDACTED] nominava, per la stima dei beni di proprietà della società e dei soci della ditta fallita, il sottoscritto Dr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in [REDACTED] iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] (Allegato n. 1).

## **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 27 marzo 2012 il sottoscritto prestava il giuramento di rito innanzi alla Dott.ssa [REDACTED] per il conferimento del seguito incarico:

*Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare i beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione. Specifici se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Specifici i gravami, con riferimento al singolo lotto. Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita. Autorizza l'accesso a tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio. Provveda il C.T. a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico. (Allegato n. 2)*

## **CIO' 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.

---

[REDACTED]

OMISSIS

<b>DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI</b>
--

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, **lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in N. 14 LOTTI**, e precisamente:

Lotto n. 1: piena proprietà di appartamento al piano primo sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 2: piena proprietà di appartamento al piano primo sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 3: piena proprietà di appartamento al piano secondo sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 4: piena proprietà di appartamento al piano secondo sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 5: piena proprietà di appartamento al piano terzo sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 6: piena proprietà di appartamento al piano quarto sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 7: piena proprietà di appartamento al piano terra sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Viale della Resistenza n. 18, oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 8: piena proprietà di area edificabile di mq 1.280 sita in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Via Palmiro Togliatti;

Lotto n. 9: [REDACTED]

[REDACTED], oltre a diritti proporzionali su spazi comuni;

Lotto n. 10: terreno agricolo di superficie pari a mq 45.890 destinato in parte a bosco ed in parte ad oliveto, sito in [REDACTED];

Lotto n. 11: terreno prevalentemente edificabile ed in minima parte agricolo di superficie complessiva pari a mq 1.648 sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Via G. Galilei;

Lotto n. 12: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto n. 13: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

Lotto n. 14: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto, per facilitarne la vendita, ha ritenuto opportuno procedere al frazionamento della particella n. 207 del foglio n. 68, in quanto la stessa ricade all'interno di un'area edificabile con una capacità edificatoria tale da consentire la realizzazione di un ulteriore fabbricato.

# LOTTO N.1

*OMISSIS*

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano primo di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici.

L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano primo dell'edificio sopra descritto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna e l'ascensore. Lo stesso è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 4 camere, n. 3

bagni e terrazza (Allegato n. 4 – planimetria catastale). Considerando la superficie della terrazza al 25%, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 190 circa; l'altezza interna utile è pari a m 2,78.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (foto n. 6 e n. 7), ad eccezione del pavimento della cucina che è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto n. 8). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, ad eccezione di due bagni provvisti di impianto di aspirazione forzata. Gli infissi sono in legno, provvisti di vetri termoacustici e serrande in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- H Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- H Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- H Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia posizionata in terrazza; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia ed i corpi scaldanti sono in ghisa.

In soggiorno è presente un impianto di aria condizionata con pompa di calore.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 14** – Cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 9 vani – Rendita € 581,01 (Allegato n. 5)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

## **FORMALITÀ**

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:
  - N. 6110 R.P. del 21/10/2010: Ipoteca legale a favore di ██████████ ██████████ con sede in Foligno, contro OMISSIS
- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
  - N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

## **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13);

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma non ai progetti approvati; nello specifico l'unità immobiliare è stata ampliata tramite una porzione dell'unità adiacente, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni ed è stata ampliata la superficie dell'appartamento tramite tamponatura di una porzione del terrazzo. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Panicale si è accertato che tali difformità sono regolarizzabili tramite Permesso di costruire in sanatoria. Il costo stimato complessivamente (contributo di urbanizzazione più costo di costruzione più diritti di segreteria più spese tecniche) è pari ad € 2.000,00 circa.

OMISSIS

<b>PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA</b>
---

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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni è compreso nella valutazione dell'appartamento.

Dalla valutazione complessiva dell'unità immobiliare sono detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 190,00 x €/mq 1.400,00 = € 266.000,00 - € 2.000,00 =  
€ 264.000,00

**Tale importo, pari a € 264.000,00 (Duecentosessantaquattromila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

## LOTTO N.2

*OMISSIS*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano primo di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici.

L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano primo dell'edificio sopra descritto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna e l'ascensore. Lo stesso è suddiviso in ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno

e terrazza (Allegato n. 14 – planimetria catastale). Considerando la superficie della terrazza al 25%, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 90 circa; l'altezza interna utile è pari a m 2,78.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (foto n. 9), i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica (foto n. 10). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di vetri termoacustici e serrande in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Í Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- Í Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Í Termico: di tipo autonomo; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia ed i corpi scaldanti sono in ghisa.

Nel soggiorno ed in una delle camere è presente un impianto di aria condizionata con pompa di calore.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 15** – Cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 290,51 (Allegato n. 15)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

### **FORMALITÀ**

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 6110 R.P. del 21/10/2010: Ipoteca legale a favore di ██████████  
██████████ con sede in Foligno, contro OMISSIS

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

### **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);

- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13);

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma non ai progetti approvati; nello specifico la superficie dell'unità immobiliare è stata ridotta tramite accorpamento di una porzione all'unità adiacente, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni ed è stata tamponata una porzione del terrazzo. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Panicale si è accertato che tali difformità sono regolarizzabili tramite Permesso di costruire in sanatoria. Il costo stimato complessivamente (contributo di urbanizzazione più costo di costruzione più diritti di segreteria più spese tecniche) è pari ad € 1.000,00 circa.

OMISSIS

### **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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni è compreso nella valutazione dell'appartamento. Dalla valutazione complessiva dell'unità immobiliare sono detrat-  
ti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 90,00 x €/mq 1.400,00 = € 126.000,00 - € 1.000,00 = € 125.000,00

**Tale importo, pari a € 125.000,00 (Centotrentacinquemila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**



## LOTTO N. 3

*OMISSIS*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano secondo di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici.

L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano secondo dell'edificio sopra descritto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna e l'ascensore. Lo stesso è suddiviso in ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, studio, di-

impegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, guardaroba, lavanderia e terrazza (Allegato n. 16 – planimetria catastale). Considerando la superficie della terrazza al 25%, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 205 circa; l'altezza interna utile è pari a m 2,75.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (foto n. 11 e n. 12), ad eccezione dei pavimenti di cucina, dispensa e lavanderia che sono in gres porcellanato (foto n. 13); i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto n. 14). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione (ad eccezione del guardaroba) con infissi in legno, provvisti di vetri termoacustici e serrande in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- H Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- H Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- H Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia posizionata in terrazza; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia ed i corpi scaldanti sono in ghisa. In soggiorno è inoltre presente una stufa a parete con rivestimento in ceramica alimentata a legna.
- H Condizionamento: limitatamente alle camere da letto.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 17** – Cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 9 vani – Rendita € 581,01 (Allegato n. 17)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

## **FORMALITÀ**

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:
  - N. 3929 R.P. del 8/07/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS
- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
  - N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

## **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- D.I.A. prot. n. 11843 del 23/08/2005 per realizzazione di modifiche interne con redistribuzione delle unità immobiliari (Allegato n. 18);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13.);
- Certificato di Agibilità n. 8613 del 26/06/2008 (Allegato n. 19).

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali e ai progetti approvati.

OMISSIS

### **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 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 urba-

nistica. 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I

valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni è compreso nella valutazione dell'appartamento.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 205,00 x €/mq 1.400,00 = € 287.000,00

**Tale importo, pari a € 287.000,00 (Duecentottantasettemila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

## LOTTO N.4

*OMISSIS*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano secondo di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici.

L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano secondo dell'edificio sopra descritto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna e l'ascensore. Lo stesso è suddiviso in ingresso-cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazza

(Allegato n. 20 – planimetria catastale). Considerando la superficie della terrazza al 25%, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 53 circa; l'altezza interna utile è pari a m 2,75.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (foto n. 15 e n. 16), il rivestimento del bagno è in ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di vetri termoacustici e serrande in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Í Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- Í Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Í Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia posizionata in terrazza; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia ed i corpi scaldanti sono in ghisa.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 16** – Cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 2,5 vani – Rendita € 161,39 (Allegato n. 21)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).



## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 3929 R.P. del 8/07/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n.8);
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 91);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);

- D.I.A. prot. n. 11843 del 23/08/2005 per realizzazione di modifiche interne con redistribuzione delle unità immobiliari (Allegato n. 18);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13);
- Certificato di Agibilità n. 8613 del 26/06/2008 (Allegato n. 19).

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali e ai progetti approvati.

OMISSIS

### **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 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:

- Í posizione logistica dell'immobile;
- Í consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- Í anno di costruzione/ristrutturazione;

- Í impianti ed accessori presenti (o assenti);
- Í stato di conservazione e manutenzione;
- Í conformità alle norme edilizie;
- Í disponibilità del bene, libero o meno;
- Í valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- Í 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

### **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni sono compresi nella valutazione dell'appartamento.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 53,00 x €/mq 1.400,00 = € 74.200,00

**Tale importo, pari a € 74.200,00 (Settantaquattromiladuecento/00 euro),  
va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

## LOTTO N. 5

*OMISSIS*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano terzo di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne. Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici.

L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano terzo dell'edificio sopra descritto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna e l'ascensore. Lo stesso è suddiviso in ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, corridoio, n. 4 camere, n. 2 guardaroba, n. 4 bagni, terrazza con ripostiglio (Allegato n. 22 – planimetria catastale). Considerando la superficie della terrazza al 25%,

l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 325 circa; l'altezza interna utile è pari a m 2,70. Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (foto n. 17, n. 18 e n. 19), ad eccezione dei pavimenti di cucina e dispensa che sono in gres porcellanato; i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato (foto n. 20). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione (ad eccezione di uno dei bagni) con infissi in legno, provvisti di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Í Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- Í Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Í Termico: di tipo autonomo a pavimento, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia posizionata in terrazza. In soggiorno è inoltre presente una stufa a parete con rivestimento in ceramica alimentata a legna.
- Í Condizionamento.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 11** – Cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 12,5 vani – Rendita € 968,36 (Allegato n. 23)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 2487 R.P. del 7/05/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

- N. 18977 R.P. del 24/11/2010: Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);

- Permesso di Costruire prot. n. 4418 del 5/10/2004 per variante alla c.e. 1257/03 per ristrutturazione con sopraelevazione dei piani terzo e quarto (Allegato n. 24);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- Certificato di Agibilità n. 1227 del 21/04/2005 relativo ai piani terzo e quarto (Allegato n. 25);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13).

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali ed ai progetti approvati.

OMISSIS

<b>PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA</b>
---

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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni è compreso nella valutazione dell'appartamento.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 325,00 x €/mq 1.400,00 = € 455.000,00

**Tale importo, pari a € 455.000,00 (Quattrocentocinquantacinquemila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

## LOTTO N. 6

*OMISSIS*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento sito al piano quarto di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne. Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici. L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900.

L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al quarto ed ultimo piano dell'edificio sopra descritto e vi si accede dal pianerottolo del piano terzo tramite scale interne di proprietà esclusiva (foto n. 21). Lo stesso è suddiviso in ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno (Allegato n. 26 – planimetria catastale). L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 159 cir-

ca; l'altezza interna utile va da un massimo di m 2,70 ad un minimo di m 1,25. Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parquet (fotto n. 22, n. 23 e n. 24); il rivestimento del bagno è in ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione (ad eccezione del bagno) con infissi in legno, provvisti di vetri termoacustici e serrande in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- H Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- H Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- H Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia ed i corpi scaldanti sono in acciaio;
- H Condizionamento.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato complessivamente buono.

La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

<b>RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO</b>
--

**Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 12** – Cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7 vani – Rendita € 542,28 (Allegato n. 27)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 2487 R.P. del 7/05/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

- N. 18977 R.P. del 24/11/2010: Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);

- Permesso di Costruire prot. n. 4418 del 5/10/2004 per variante alla c.e. 1257/03 per ristrutturazione con sopraelevazione dei piani terzo e quarto (Allegato n. 24);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- Certificato di Agibilità n. 1227 del 21/04/2005 relativo ai piani terzo e quarto (Allegato n. 25);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13).

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali ed ai progetti approvati.

OMISSIS

### **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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni sono compresi nella valutazione dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si tiene conto delle diverse altezze.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Appartamento: mq 159,00 x €/mq 1.100,00 = € 174.900,00

**Tale importo, pari a € 174.900,00 (Centosettantaquattromilanovecento/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**



## LOTTO N.7

OMISSIS

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto, avente destinazione residenziale, è sita al piano terra di un edificio plurifamiliare ubicato in Comune di Panicale, Viale della Resistenza n. 18, nel centro abitato di Tavernelle (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed esterne. Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra (foto n. 1) ed è situato in una zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici. L'immobile è provvisto di un accesso carrabile tramite cancello ad apertura automatizzata e di un accesso pedonale tramite cancelletto metallico ad apertura elettrificata, i quali da Viale della Resistenza immettono nel piazzale antistante il fabbricato (foto n. 2). Allo stato attuale la corte occupa anche l'area della part. n. 1989 (lotto n. 8) ed è interamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso carrabile da Via Togliatti (foto n. 3). In seguito al frazionamento del 12/11/2012 n. 325853.1 la superficie di pertinenza del lotto in oggetto ha una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 1.900. L'accesso al fabbricato si ha tramite un portone in alluminio e vetri che immette nel vano scala (foto n. 4); i piani da terra al terzo sono serviti da una scala centrale e da un ascensore con accesso dall'esterno (foto n. 5).

L'edificio è costruito con struttura portante in cemento armato e le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si trova al piano terra dell'edificio sopra descritto e vi si accede tramite n. 3 portoni d'ingresso in legno e vetri, due dei quali si trovano sulla facciata principale dell'edificio e l'altro sul retro (foto n. 25). La stessa è composta da salone, cucina e dispensa; è inoltre presente un sopralco suddiviso in n. 3 bagni con antibagno. Con accesso dall'esterno si ha poi la centrale termica ed un ripostiglio (Allegato n. 28 – planimetria catastale). Conside-

rando la superficie della centrale termica e del ripostiglio al 20%, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 275 circa; l'altezza interna utile è pari a m 3,90, mentre il soppalco ha un'altezza pari a m 2,22. Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate e i pavimenti sono in graniglia (foto n. 26, n. 27 e n. 28); il soffitto del salone da pranzo è provvisto di elementi in listelli di legno. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto n. 29 e n. 30). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione con infissi in legno; le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- H Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- H Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- H Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a gas metano; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia con piastre radianti a soffitto; è inoltre presente una stufa a parete con rivestimento in ceramica alimentata a legna.

Si precisa che gli impianti sono stati realizzati a norma e non sono stati oggetto di successive modifiche. Lo stato di manutenzione è risultato complessivamente buono. La proprietà comprende anche diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sulla corte, adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

OMISSIS

## **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 207 – sub. 8** – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 9,5 vani – Rendita € 515,17 (Allegato n. 29)

Le parti comuni del fabbricato ed esterne sono individuate nel C.F. con la particella n. 207 sub. 18 (Allegato n. 6 – elaborato planimetrico).

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 3690 R.P. del 29/06/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS
- N. 3711 R.P. del 29/06/2010: Ipoteca convenzionale a favore di [REDACTED] con sede in Montefiascone, contro OMISSIS
- N. 3801 R.P. del 2/07/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

È stato inoltre accertato che contro OMISSIS è stata iscritta ipoteca legale N. 942 R.P. del 11/02/2008 a favore di [REDACTED] con sede in Foligno OMISSIS

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS
- N. 12612 del 9/08/2000: Convenzione edilizia per lottizzazione a favore del Comune di Panicale OMISSIS

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Panicale, si è rilevato che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 847 del 22/03/1975 (Allegato n. 7);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità pratica n. 24/75 del 9/06/1978 (Allegato n. 8);

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1257 del 12/03/2003 (Allegato n. 9);
- Concessione edilizia n. 850 del 12/03/2003 per costruzione ascensore esterno (Allegato n. 10);
- D.I.A. prot. n. 14232 del 5/10/2004 per variante alla c.e. n. 850/03 (Allegato n. 11);
- Certificato di agibilità prot. n. 1226 del 21/04/2005 relativo all'ascensore (Allegato n. 12);
- D.I.A. prot. n. 8916 del 25/06/2007 per tinteggio facciate (Allegato n. 13);

In seguito al sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali ed ai progetti approvati.

OMISSIS

### **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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H anno di costruzione/ristrutturazione;
- H impianti ed accessori presenti (o assenti);
- H stato di conservazione e manutenzione;
- H conformità alle norme edilizie;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 dalla norma ex UNI 10750 del 2005.

## **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dei diritti proporzionali sugli spazi comuni sono compresi nella valutazione dell'appartamento.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Unità immobiliare: mq 275,00 x €/mq 900,00 = € 247.500,00

**Tale importo, pari a € 247.500,00 (Duecentoquarantasettemilacinquecento/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

## LOTTO N. 8

OMISSIS

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene consiste in una rata di terreno edificabile di superficie pari a mq 1.280, sito in Comune di Panicale, Via Togliatti, in zona residenziale caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Allo stato attuale tale rata costituisce la corte pertinenziale del fabbricato ricadente sulla particella n. 207 ed è in parte adibita a giardino ed in parte a viabilità e parcheggio (foto n. 31 e n. 32). L'area è interamente recintata ad eccezione del lato a confine con la particella n. 207 ed è dotata di accesso carrabile tramite cancello automatizzato.

OMISSIS

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

#### Catasto Fabbricati del Comune di Panicale

- **Foglio n. 68 – Part. n. 1989** – Categoria Area urbana – Consistenza 1.280 mq (Allegato n. 30)

### FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
  - N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS
  - N. 12612 del 9/08/2000: Convenzione edilizia per lottizzazione a favore del Comune di Panicale contro OMISSIS

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Panicale in data 4/05/2012 (Allegato n. 31) il P.R.G. vigente, approvato con Delibera del C.C. n. 33 del 02/07/2012, classifica la particella n. 207, dalla quale deriva la particella n. 1989 in oggetto, come **Zona B3** – Zona residenziale di completamento, disciplinata dagli Artt. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa.

OMISSIS

## 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 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:

H posizione logistica dell'immobile;



- Í consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- Í disponibilità del bene, libero o meno;
- Í valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- Í 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 riferito alla superficie del lotto edificabile, pari a mq 1.280.

### **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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

**Terreno edificabile**  
Mq.            1.280 X    €/Mq            170,00 =            € 217.600,00

**Tale importo, arrotondato a € 217.600,00 (Duecentodiciassettemila-seicento/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

**LOTTO N.9**

*OMISSIS.*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

OMISSIS

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

**FORMALITÀ**

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE**



## LOTTO N. 10

OMISSIS

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo di superficie pari a mq 45.890 a giacitura collinare e attualmente destinato in parte ad oliveto ed in parte a bosco, sito in Comune di Panicale, loc. Mongiovino (foto n. 43). Il terreno in oggetto è raggiungibile dal centro abitato di Tavernelle percorrendo Via Mozart (Allegato n. 42 – estratto di mappa). L'oliveto ha una superficie pari a mq 27.992 ed è costituito da 450 piante circa con sesto regolare (foto n. 44 e n. 45); durante il sopralluogo si è verificato che negli anni sono state svolte regolarmente le ordinarie cure colturali. La restante superficie è investita a bosco misto (foto n. 46).

OMISSIS

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

#### **Catasto Terreni del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 53 – Part. n. 51** – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 708 mq – R.D. € 2,93 – R.A. 3,11 / Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 1.282 mq – R.D. € 3,97 – R.A. 2,65 (Allegato n. 43)
- **Foglio n. 53 – Part. n. 78** – Porz. AA – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 1.604 mq – R.D. € 6,63 – R.A. 7,46 / Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 10.426 mq – R.D. € 32,31 – R.A. 21,54 (Allegato n. 44)
- **Foglio n. 53 – Part. n. 79** – Porz. AA – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 1.173 mq – R.D. € 4,85 – R.A. 5,45 / Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 7.487 mq – R.D. € 23,20 – R.A. 15,47 (Allegato n. 45)
- **Foglio n. 53 – Part. n. 150** – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.190 mq – R.D. € 13,18 – R.A. 14,00 (Allegato n. 46)



- **Foglio n. 53 – Part. n. 151** – Porz. AA – Qualità seminativo arborato – Classe 3  
– Superficie 900 mq – R.D. € 3,72 – R.A. 4,18 / Porz. AB – Qualità uliveto – Classe  
2 – Superficie 4.980 mq – R.D. € 15,43 – R.A. 10,29 (Allegato n. 47)

- **Foglio n. 53 – Part. n. 152** – Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie 2.810 mq  
– R.D. € 4,35 – R.A. 1,31 (Allegato n. 48)

- **Foglio n. 53 – Part. n. 155** – Qualità pascolo cespugliato – Classe U – Superfi-  
cie 1.970 mq – R.D. € 0,51 – R.A. 0,41 (Allegato n. 49)

- **Foglio n. 53 – Part. n. 172** – Qualità bosco ceduo – Classe 3 – Superficie 9.360  
mq – R.D. € 2,90 – R.A. 0,48 (Allegato n. 50)

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla socie-  
tà Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano  
gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 3690 R.P. del 29/06/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

- N. 3801 R.P. del 2/07/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di  
Panicali in data 4/05/2012 (Allegato n. 31) il P.R.G. vigente classifica l'area in og-  
getto come segue:

- Particelle nn. 51/parte, 78, 79/parte, 150, 151, 152, 155/parte, 172/parte: **Zona E** – Aree agricole prive di particolare interesse, sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004 e disciplinate dagli Artt. 57 e 60 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale.
- Particelle nn. 51/parte, 79/parte, 155/parte, 172/parte: **Zona E2** - Area boscata, sottoposta a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004 e disciplinata dall'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale.
- 

OMISSIS

### **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 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:

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

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

**Oliveto**  
Mq.            27.992    X    €/Mq            2,50 =            € 69.980,00

**Bosco**

$$\text{Mq.} \quad 17.898 \quad \times \quad \text{€/Mq} \quad 0,50 = \quad \underline{\underline{\text{€ 8.949,00}}}$$

**Sommano € 78.929,00**

**Tale importo, arrotondato a € 79.000,00 (Settantanovemila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

# LOTTO N. 11

*OMISSIS*

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

Il bene consiste in un appezzamento di terreno, prevalentemente edificabile ed in minima parte agricolo, di superficie pari a mq 1.648, sito in Comune di Panicale, Fraz. Tavernelle – Via G. Galilei. Trattasi di un terreno pianeggiante e di forma irregolare, attualmente utilizzato come area di sosta per gli automezzi (foto n. 47); ad esso si accede da Via Galilei tramite la strada di lottizzazione (Allegato n. 51 – estratto di mappa).

Il lotto in questione, ad eccezione della porzione agricola di mq 372, è oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 27/09/2000 e n. 47 del 30/05/2001; in data 12/04/2002 è stata stipulata apposita Convenzione edilizia con il Comune di Panicale, a rogito Notaio Filippo Duranti, rep. n. 42012, con la quale i lottizzanti si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione previste e a cederle gratuitamente in proprietà al Comune (Allegato n. 52). In riferimento agli obblighi assunti dalla lottizzante, in data 18/12/2003 al prot. n. 16126, il direttore dei lavori Dott. Arch. ██████████ ha dichiarato che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono stati ultimati in data 12/12/2003 in conformità ai progetti esecutivi approvati e allegati alla convenzione stessa, chiedendone il collaudo per procedere poi alla cessione delle aree e delle opere all'amministrazione comunale (Allegato n. 53). Il Comune di Panicale in data 20/08/2004 ha risposto che per procedere alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento gratuito sarebbe stata necessaria l'integrazione di ulteriore documentazione da parte del direttore dei lavori (Allegato n. 54). Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Panicale è risultato che tale documentazione non è mai stata prodotta. Successivamente in data 5/09/2007 i lottizzanti hanno di nuovo richiesto un sopralluogo per l'accertamento della regolare esecuzione delle opere e successiva consegna delle stesse al Comune (Allegato n. 55); il Comune ha

risposto richiedendo nuovamente ai lottizzanti la documentazione mancante (Allegato n. 56). Essendo decorso il termine ultimo di 10 anni dalla stipula della convenzione è necessario procedere alla regolarizzazione del collaudo e della cessione delle aree all'amministrazione comunale.

Si precisa che nella presente valutazione si prendono in considerazione le sole aree edificabili dei lotti e non quelle oggetto di cessione al Comune.

## OMISSIS

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

#### **Catasto Terreni del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 65 – Part. n. 1701** – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie 943 mq – R.D. € 6,33 – R.A. 5,36 (Allegato n. 57)

- **Foglio n. 65 – Part. n. 1620** – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie 127 mq – R.D. € 0,85 – R.A. 0,72 (Allegato n. 58)

- **Foglio n. 65 – Part. n. 1626** – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie 117 mq – R.D. € 0,79 – R.A. 0,66 (Allegato n. 59)

- **Foglio n. 65 – Part. n. 1688** – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie 89 mq – R.D. € 0,60 – R.A. 0,51 (Allegato n. 60)

- **Foglio n. 65 – Part. n. 1795** – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie 372 mq – R.D. € 2,50 – R.A. 2,11 (Allegato n. 61)

### FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 942 R.P. del 11/02/2008: Ipoteca legale a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS

- N. 3690 R.P. del 29/06/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS
- N. 3801 R.P. del 2/07/2010: Ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in Foligno, contro OMISSIS
  - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
    - N. 7575 R.P. del 2/05/2002: Convenzione edilizia a favore del Comune di Panicale OMISSIS
    - N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Panicale in data 4/05/2012 (Allegato n. 31) il P.R.G. vigente classifica l'area in oggetto come segue:

- Particella n. 1795: **Zona E** – Aree agricole prive di particolare interesse, sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004 e disciplinate dagli Artt. 57 e 60 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale.
- Particelle nn. 1701-1620-1626-1688: **Zona D/pap** – Zone a disciplina pregressa, per le quali valgono le norme dell'art. 25 delle NTA – Parte Operativa; ogni intervento è subordinato al rispetto del Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui ai progetti allegati alla Convenzione Urbanistica n. 42.012 di rep. del 12/04/2002 a rogito Notaio [REDACTED]. Le particelle n. 1620-1688-1701 sono destinate al lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione di superficie pari a 1.400 mq, per una superficie coperta max pari a mq 700, altezza media pari a m 10 e volume max mc 4.200.

OMISSIS

<b>PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA</b>
---

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 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:

- H posizione logistica dell'immobile;
- H consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- H disponibilità del bene, libero o meno;
- H valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- H 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 riferito alla superficie del lotto edificabile, così come desunta dal Piano attuativo approvato, pari a mq 1.400.



## 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.

Infine nella determinazione dei valori di stima dei beni immobili si ha riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

La valutazione si riferisce alla superficie edificabile del lotto, pari a mq 1.400, comprensiva anche del valore della restante superficie.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

<b>Terreno edificabile</b>						
Mq.	1.400	X	€/Mq	45,00	=	<u>€ 63.000,00</u>

**Tale importo, pari ad € 63.000,00 (Sessantatremila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.**

**LOTTO N. 12**

*OMISSIS*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**





**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE**



**LOTTO N. 13**

*OMISSIS.*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**



**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

**FORMALITÀ**

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE**



**LOTTO N. 14**

*OMISSIS*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

**FORMALITÀ**

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE**





## SIGNIFICAZIONI E NOTE

Dei beni afferenti al fallimento fa parte anche una rata di terreno, di superficie pari a mq 30, censita al C.F. del Comune di Panicale al foglio n. 68 part. n. 1941 (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Tale rata risulta di pertinenza di OMISSIS e dal rilievo topografico effettuato è emerso che è occupata dal marciapiede e dalla strada di lottizzazione.

OMISSIS

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale**

- **Foglio n. 68 – Part. n. 1941** – Categoria Area urbana – Consistenza 30 mq (Allegato n. 74)

### FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 24/04/2012, redatta dalla società Quantica su incarico del sottoscritto CTU, la rata di terreno risulta gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
  - N. 11308 R.P. del 6/07/2012: Sentenza dichiarativa di fallimento OMISSIS
  - N. 12612 del 9/08/2000: Convenzione edilizia per lottizzazione a favore del Comune di Panicale OMISSIS

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Panicale in data 4/05/2012 (Allegato n. 31) il P.R.G. vigente, approvato con Delibe-

ra del C.C. n. 33 del 02/07/2012, classifica la particella n. 1941 come **Zona B3** – Zona residenziale di completamento, disciplinata dagli Artt. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa.

OMISSIS

<b>NOTE</b>
-------------

Essendo la rata di terreno in oggetto occupata da marciapiede e strada pubblica, il sottoscritto ritiene di non attribuirle alcun valore; la stessa dovrà infatti essere ceduta al Comune di Panicale.

<b>RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI</b>
-------------------------------------

LOTTO N. 1:	€ 264.000,00
LOTTO N. 2:	€ 125.000,00
LOTTO N. 3:	€ 287.000,00
LOTTO N. 4:	€ 74.200,00
LOTTO N. 5:	€ 455.000,00
LOTTO N. 6:	€ 174.900,00
LOTTO N. 7:	€ 247.500,00
LOTTO N. 8:	€ 217.600,00
LOTTO N. 9:	██████████
LOTTO N. 10:	€ 79.000,00
LOTTO N. 11:	€ 63.000,00
LOTTO N. 12:	██████████
LOTTO N. 13:	██████████
LOTTO N. 14:	██████████
<b>TOTALE</b>	██████████

**RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- 92 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 74 ALLEGATI
- 50 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 27 novembre 2012

IL CTU  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

