

Perugia, 7 giugno 2022

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63/2014

➤ [REDACTED] con sede in Perugia, Fraz. San Marco – Via del Poligono
n. 3

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Allegati
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]



PREMESSA

Con comunicazione del 10/01/2022 il G.D. [REDACTED] nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in [REDACTED], iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] per la stima del valore dei beni immobili ubicati in Comune di Perugia, oggetto di dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui alla sentenza n. 285/2021 pubblicata in data 18/02/2021 (Allegato n. 1).

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 18/01/2022 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D., qui di seguito riportato:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni immobili della procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 4) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica.”

CIÒ PREMESSO

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

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: Perugia, Fraz. San Marco – Via del Poligono n. 3

C.F.: [REDACTED]

P. IVA [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di una porzione di edificio bifamiliare elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Perugia, via del Poligono n. 3 (Allegato n. 2 – estratto di mappa). Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da scale, ingresso e corte (Allegato n. 3 – elaborato planimetrico ed elenco sub).

L'immobile è ubicato in Loc. Monte Pacciano, zona a destinazione residenziale, a breve distanza dai principali servizi ubicati in Fraz. San Marco (Allegato 4 – foto aeree).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura mista (pietra e tufo), tetto a falde inclinate e facciate in parte con pietra faccia a vista ed in parte intonacate.

L'accesso alla corte comune si ha dalla pubblica via tramite un cancelletto pedonale metallico ad apertura elettrificata ed uno carrabile metallico ad apertura automatizzata.

La corte comune è in parte pavimentata con mattoncini autobloccanti ed in parte sistemata a verde con presenza di essenze arbustive ed arboree. La porzione di corte esclusiva identificata con la part. n. 607 si presenta inerbita e vi insistono n. 10 piante di olivo; l'altra porzione, identificata con la part. n. 604, è rappresentata da una striscia di terreno sistemata a verde e posta in adiacenza al fabbricato.

Il piano primo sottostrada è suddiviso in una parte a destinazione abitativa (sub 9) ed una destinata ad autorimessa (sub 8) (Allegato n. 5 – planimetrie catastali).

Il sub 8 ha accesso dall'esterno tramite una porta sezionale ad apertura automatizzata; rispetto alla planimetria catastale, al suo interno sono stati realizzati dei tramezzi in laterizio che hanno portato alla creazione di un disimpegno, di un bagno e di una lavanderia. La porzione adibita a rimessa presenta pavimento in cemento battuto, pareti intonacate e impianto elettrico. La stessa è collegata tramite una porta in metallo e vetro al disimpegno che conduce al bagno ed alla lavanderia. Tali locali sono provvisti di pavimenti in gres, pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, impianto elettrico e idrico-sanitario. Nel locale adibito a lavanderia è presente la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il sub 9 ha accesso sia dall'esterno, tramite una porta finestra ubicata all'interno del portico, sia dal vano scala. Si precisa che, rispetto alla planimetria catastale, l'ingresso è stato spostato inglobando il bene comune ai sub 8 e 9, censito con il sub 15. Il vano principale è adibito a soggiorno-pranzo-cucina ed è provvisto di pavimento in gres; è presente un grande



camino e la cucina è in muratura. Il vano catastalmente destinato a fondo è ad oggi utilizzato come camera ed è provvisto di pavimento in listelli di parquet. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite termoconvettori alimentati dal termocamino a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia ubicata nella lavanderia sopra descritta.

Il piano terra (sub 12) ospita un appartamento così suddiviso: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere; sono inoltre presenti tre terrazzi coperti (Allegato n. 6 – planimetria catastale). Quanto alle finiture, i pavimenti della zona giorno sono in parte in gres ed in parte in parquet, quelli della zona notte sono in parquet; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono normalmente accessoriati. Le porte interne sono in legno e le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico-sanitario; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia posta al piano sottostante, alimentata a gpl. L'impianto di riscaldamento, in parte con radiatori ed in parte con termoconvettori, allo stato attuale non è funzionante ed era alimentato da una caldaia posta in soffitta. Tramite la scala interna si raggiunge il piano primo ospitante la soffitta, suddivisa in due vani con finiture al grezzo.

Il compendio immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto confinano con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano occupate dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

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

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 171 – particella 109 - sub. 8 – Indirizzo Via del Poligono n. 3 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 65 mq – Sup. totale 77 mq – Rendita € 100,71



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Foglio 171 – particella 109 – sub. 9 – Indirizzo Via del Poligono n. 3 – Piano S1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Sup. totale 76 mq – Rendita € 189,80

Foglio 171 – particella 109 – sub. 12 (graffata con part. 604 e part. 607) – Indirizzo Via del Poligono n. 3 – Piano T-1 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 7,5 vani – Sup. totale 224 mq – Rendita € 484,18

Si evidenzia che l'intestazione catastale non è stata aggiornata a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED], con estinzione per morte del diritto di usufrutto.

C.T. del Comune di Perugia

Foglio 171 - particella 109 – Categoria/Classe ente urbano – Superficie 1.363 mq

Foglio 171 - particella 604 – Categoria/Classe ente urbano – Superficie 161 mq

Foglio 171 - particella 607 – Categoria/Classe ente urbano – Superficie 1.749 mq

(Allegato n. 7 – visure catastali)

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 171 – particella 109 – sub. 15 – bene comune non censibile – Piano S1

Foglio 171 – particella 109 – sub. 17 – bene comune non censibile – Piano S1-T-1

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nel Certificato notarile ipocatastale redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 07/06/2022, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato n. 8):

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna

- TRASCRIZIONI

- N. 15263 R.P. del 06/08/2007: servitù coattiva di fognatura in favore del Comune di Perugia;

- N. 15549 R.P. del 18/09/2012: costituzione fondo patrimoniale revocato con sentenza del Tribunale di Perugia n. 285/2021, annotata di inefficacia parziale a margine della trascrizione suddetta il 29/04/2021 al n. 1447 di formalità.



SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Perugia, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie (Allegato n. 9):

- Licenza di costruzione n. 1190 del 27/10/1972 per costruire un edificio di abitazione;
- Concessione a costruire n. 1516 del 13/10/1979 per apportare varianti al progetto di cui alla precedente licenza n. 1190/72;
- Concessione a costruire n. 1369 del 25/06/1987 per eseguire la recinzione e l'apertura di un passo pedonale e carrabile;
- Certificato di abitabilità n. 595/419, prot. n. 34612 del 17/12/1979.

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla planimetria catastale e all'ultimo progetto approvato, ad eccezione delle seguenti difformità:

- a. diversa distribuzione degli spazi interni del locale ad uso rimessa, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed una lavanderia;
- b. spostamento della porta di accesso al soggiorno/pranzo del piano seminterrato, inglobando una porzione del vano scala comune;
- c. il locale destinato a fondo è adibito a camera, con accesso dal soggiorno anziché dal vano scala, come autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti b. e c. dovrà essere ripristinato lo stato assentito; quanto al punto a. sarà necessario presentare ai competenti uffici del Comune di Perugia adeguato titolo abilitativo e successivamente procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Il più probabile valore di stima del bene in oggetto terrà implicitamente conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale che dovrà sostenere il futuro acquirente.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al sig. [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Dichiarazione di successione da [REDACTED] apertasi il 19/09/1983, accettata con beneficio di inventario con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 15/11/1983, trascritto a Perugia il 02/12/1983 al n. 15516 di formalità;
- Atto di donazione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 29/07/2011, rep. n. 19.145, trascritto a Perugia il 05/08/2011 al n. 14.237 di formalità (Allegato n. 10);



- Atto di divisione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 29/07/2011, rep. n. 19.146, trascritto a Perugia il 05/08/2011 ai nn. 14.238 e 14.239 di formalità (Allegato n. 11).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

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

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

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

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

- il 100% delle superfici calpestabili;



- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile e pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie della porzione abitativa del piano seminterrato viene computata nella misura del 70 per cento.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. La valutazione espressa è comprensiva del valore dei diritti proporzionali sulla corte comune.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale; tali costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come onnicomprensiva.



RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Descrizione	Sup. mq	Coef. Rag.	Sup. rag. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Rimessa P1S	75	0,50	37,50	1.100,00	361.449,00
Soggiorno-pranzo P1S	54	0,70	37,80		
Fondo P1S	17,50	0,50	8,75		
Portico P1S	7,60	0,30	2,28		
Appartamento PT	147	1,00	147		
Loggia PT	4,20	0,30	1,26		
Loggia PT	6,90	0,30	2,07		
Loggia PT	2	0,30	0,60		
Soffitta P1	80,50	0,50	40,25		
Particella 604	161	0,10	16,10		
Particella 607	1.749	0,02	34,98		

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 9 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 38 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 7 giugno 2022

IL CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

