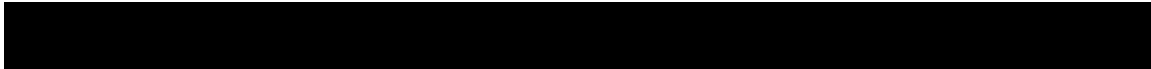


Perugia, 18/01/2022

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 37/2012



GIUDICE Delegato Dott.ssa Stefania MONALDI

Curatore Fallimentare:
Rag. Catia SCORTICHINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Beni Immobili

*EDIFICIO INDUSTRIALE DA ULTIMARE ADIBITO A MAGAZZINO SITO IN VIA GIUSEPPE
DI VITTORIO - PIERANTONIO DI UMBERTIDE (PG)*

Il C.T.U.
Dott. Ing. Pietro Barberini



INDICE

OPERAZIONI PERITALI

STIMA IMMOBILIARE

- A1. DATI SALIENTI SOCIETÀ
- A2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- A3. CONFINI DELLA PROPRIETÀ
- A4. DISPONIBILITÀ
- A5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- A6. SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA
- A7. DESTINAZIONE URBANISTICA
- A8. PROVENIENZA
- A9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- A10. CRITERI E METODI DI STIMA
- A11. ATTRIBUZIONE DEL VALORE
- A12. CONCLUSIONI STIMA IMMOBILIARE

CONCLUSIONI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Stefania MONALDI,

il sottoscritto Ing. Pietro Barberini, veniva nominato C.T.U. dal Curatore inizialmente nominato del Fallimento, Dott. [REDACTED].

Accettato l'incarico, allo scrivente veniva assegnato il seguente quesito:

"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili ed 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 ad effettuare la redazione del bando di vendita; 4) Provveda 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. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. 6) Alleghi altresì la perizia su supporto informatico."



OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente provvedeva a determinare l'esatta consistenza immobiliare in carico alla Società Fallita [REDACTED], mediante l'analisi di tutti gli atti di compravendita presenti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente, quindi, verificava innanzitutto la natura ed ubicazione dei beni identificati, anche al fine di programmare tempi e modalità di sopralluogo ai beni ed accesso agli Uffici urbanistici per le opportune indagini.

Venivano effettuati sopralluoghi presso tutti i beni oggetto di Stima, previa acquisizione dei relativi documenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e dell'Agenzia delle Entrate; venivano anche realizzati dei dettagliati rilievi fotografici.

In definitiva, acquisiti tutti gli elementi tecnici necessari, compiute le opportune indagini di tipo urbanistico ed estimativo, lo scrivente riporta qui di seguito il lavoro svolto per determinare il più probabile valore di mercato per i beni individuati.

Si precisa che il presente elaborato tratterà la valutazione, del solo immobile industriale/artigianale in corso di costruzione, sito in Pierantonio di Umbertide (PG), alla Via Giuseppe di Vittorio, edificato dalla società fallita su terreno in origine di proprietà indivisa oltre che della stessa fallita, anche della società [REDACTED] e che recentemente ha avuto la definitiva scissione delle quote indivise a seguito di atto a firma



████████████████████ trascritto a Perugia il 11/08/2020
al n. 11783 di formalità.

Si precisa inoltre che le relazioni estimative dei restanti beni in carico alla procedura fallimentare in epigrafe sono state redatte e depositate presso la competente Cancelleria del Tribunale di Perugia in data 06/09/2012 e 12/10/2012.

In definitiva, acquisiti tutti gli elementi tecnici necessari, compiute le opportune indagini di tipo urbanistico ed estimativo ritenute opportune, lo scrivente riporta qui di seguito il lavoro svolto

STIMA IMMOBILIARE

A1. DATI SALIENTI SOCIETÀ

Ad evasione dell'incarico ricevuto, con la presente relazione verrà individuata ed elencata la consistenza immobiliare della società ██████████
████████████████████ (con sede in Pierantonio di Umbertide, ██████████
████████████████████) in fallimento, alla data del 15/10/2021, con indicazione della provenienza di ciascun bene e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Come premesso, oggetto della presente stima è solo il fabbricato industriale/artigianale sede della società fallita e sito in Pierantonio di Umbertide con ingresso dalla pubblica via Giuseppe di Vittorio.





Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata nel 2006, si presenta ultimato per la quasi totalità ad eccezione di alcune opere accessorie esterne e alcuni impianti interni, comunque necessari e da eseguirsi al fine di addivenire al certificato ultimo di agibilità. Nello specifico dovranno essere realizzate opere per il collegamento di detto corpo di fabbrica al limitrofo fabbricato di proprietà Fair snc, distanti l'uno dall'altro in misura inferiore ai limiti di legge.

Le strutture portanti dello stabile sono in cemento armato prefabbricato con solo modeste porzioni realizzate in cemento armato gettato in opera e presenta rivestimento esterno in pannelli di cemento con un grande infisso in alluminio e vetri presente lungo il prospetto principale.

Internamente le finiture utilizzate appaiono in media con analoghi spazi adibiti a magazzini e in generale a fabbricati artigianali.

Si precisa che la società fallita, benché l'immobile non fosse ultimato come già anticipato, prima della cessazione dell'attività aveva iniziato ad utilizzare lo stabile come sala espositiva per arredi e mobili in legno.



Lo stabile, di pianta rettangolare 15x41ml, si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra con altezza interna di circa 4,25ml per il piano terra e di circa 2,90ml per il piano primo (sotto trave prefabbricata).

Si precisa che, benché le superfici sia del piano terra che del piano primo risultino al momento adibite a mostra e in parte ad uffici, oltre servizi, la valutazione del fabbricato verrà condotta tenendo in considerazione la reale destinazione d'uso dei locali così come assentita dal competente Ufficio Urbanistico del Comune di Umbertide e cioè come *magazzino*, sebbene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più comuni per superfici commerciali.

Le pavimentazioni presenti risultano parte in cemento con finitura industriale e parte in porcellana con infissi in alluminio.

Al momento del sopralluogo lo stabile è apparso dotato di impianto elettrico al piano terra completo e da completare al piano primo ma non è stato possibile eseguire alcuna prova di funzionamento.

I servizi wc del piano primo risultano non ultimati.

Sul fronte nord dello stabile sono presenti due saracinesche motorizzate carrabili e anche in questo caso non è stato possibile verificarne il funzionamento.

A servizio del fabbricato, vi è la corte esterna esclusiva che si sviluppa, tra coperto e scoperto, per complessivi mq 1.732 catastali con passo carrabile autorizzato e realizzato verso via G. di Vittorio.



A3. DISPONIBILITÀ

Lo scrivente provvedeva a verificare presso i competenti Uffici dell'Agenda delle Entrate, l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o comodato d'uso relativi all'immobile in stima. A seguito di tale ricerca si può affermare come gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o altro.

A4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intero fabbricato posto nel Comune di **Umbertide**, (Località Pierantonio), catastalmente Viale Giuseppe di Vittorio senza civico, censito:

nel **Catasto Fabbricati al:**

Foglio 152, particella 1251 sub 3, p.T, cat.C/2, classe 1, di mq.400, rendita euro 702,38;

Foglio 152, particella 1251 sub 4, p.1, cat.C/2, classe 1, di mq.400, rendita euro 702,38;

- spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al

- **Foglio 252, particella 1251 sub 1**, p.T; corte, comune ai sub 2-3-4 della particella 1251;

- **Foglio 252, particella 1251 sub 2**, p.T-1; vano scala e montacarichi, comune ai sub 3-4 della particella 1251;



- l'area coperta dal fabbricato oggetto di attestazione e la corte circostante annessa, esclusive, risultano censite nel catasto terreni al
- **Foglio 152, particella 1251** (ex 1231; ex 1230; ex 375), ente urbano di mq.1.170;

Intero fabbricato posto nel Comune di **Umbertide**, (Località Pierantonio), catastalmente Viale Giuseppe di Vittorio senza civico, censito:

nel **Catasto Fabbricati** al:

Foglio 152, particella 1279 sub 2, p.T, cat.C/2, classe 1, di mq.180, rendita euro 316,07;

Foglio 152, particella 1279 sub 3, p.1, cat.C/2, classe 1, di mq.177, rendita euro 310,80;

- spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al

- **Foglio 252, particella 1279 sub 1**, p.T; corte, comune ai sub 2-3 della particella 1279;

- l'area coperta dal fabbricato oggetto di attestazione e la corte circostante annessa, esclusive, risultano censite nel catasto terreni al

- **Foglio 152, particella 1279** (ex 1252; ex 1230; ex 375), ente urbano di mq.562;



A5. SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA

L'immobile, come anticipato, edificato intorno al 2006, otteneva dal Comune di Umbertide (PG) i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 362/2001 del 28/05/2003 rilasciata a [REDACTED] e avente per oggetto "i lavori per ampliamento di un opificio artigianale".
- Permesso di costruire n. 354/2005 del 20/12/2005 rilasciato a [REDACTED] e avente per oggetto "i lavori per realizzazione di un passo di accesso carrabile lunga la s.p. 169 del Pantano".
- Permesso di costruire n. 18/2007 del 29/07/2007 rilasciato a [REDACTED] e avente per oggetto "i lavori per ampliamento di un opificio artigianale - rinnovo e variante alla c.e. n. 362/2001 del 28/05/2003 per la porzione di immobile della soc. [REDACTED] srl".

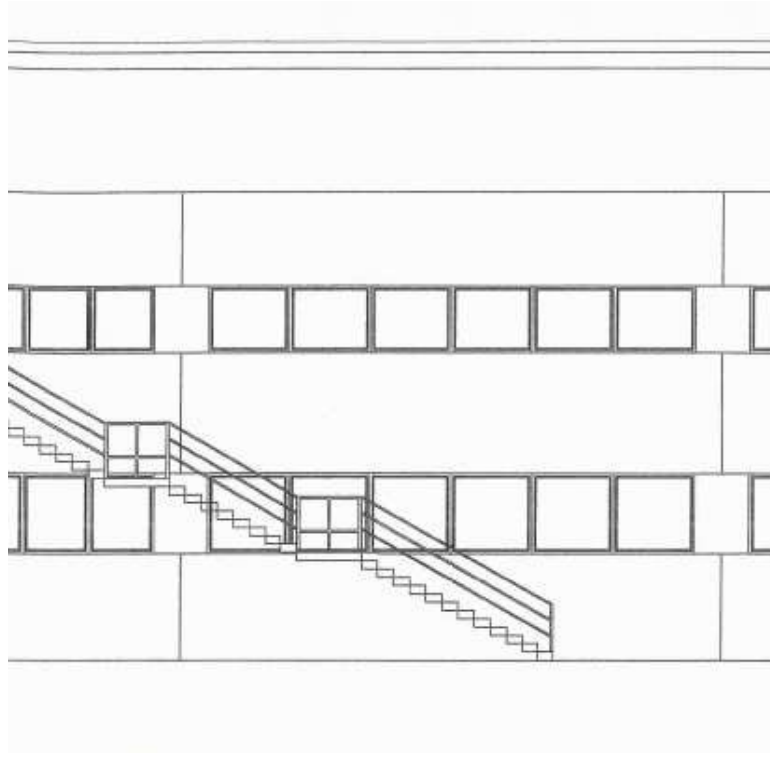
Inoltre si evidenzia come il collaudo statico del fabbricato sia stato redatto e regolarmente depositato presso gli Uffici della Provincia di Perugia – controllo costruzioni al prot. n. 164133 del 18/05/2007.

Per completezza si riporta come la società [REDACTED] otteneva in proprio il permesso di costruire 170/2007 del 29/06/2007 che si allega alla presente relazione, in quanto vengono riportate all'interno degli allegati tecnici, i grafici con evidenziati e confermati gli elementi di unione tra i due corpi di fabbrica edificati, che dovranno essere comunque realizzati. A seguito delle indagini condotte, lo scrivente può affermare come il fabbricato risulti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali



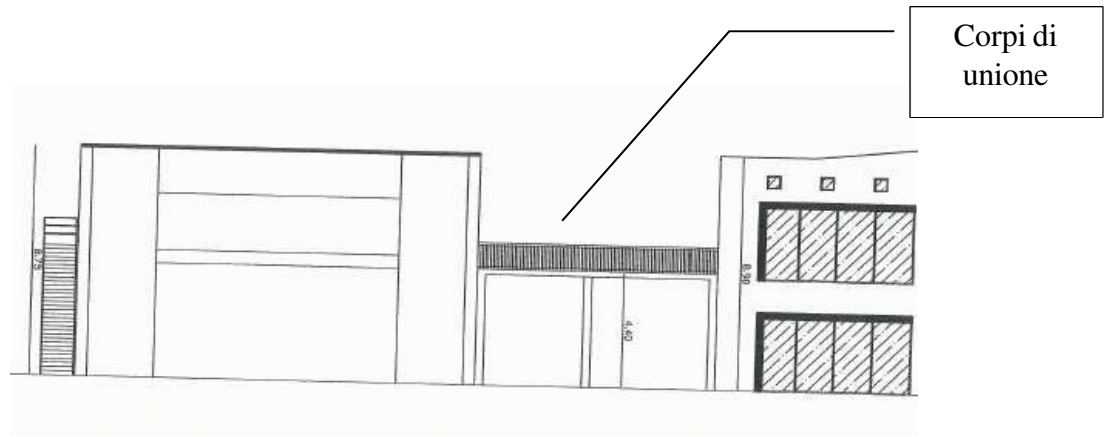
presenti in atti e rispetto i progetti allegati ai citati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Umbertide, ad eccezione:

- Assenza delle scale esterne di accesso e fuga del piano primo, lungo il prospetto ovest del fabbricato;



- Assenza dei corpi di collegamento tra il fabbricato in stima e quello della soc. ██████ sia lungo il fronte sud che nord dei fabbricati. A riguardo si precisa che con nota del 25/06/2012 prot. 11257 il Comune di Umbertide confermava come la realizzazioni di tali corpi di unione dovrà e potrà essere fatta dal futuro acquirente del fabbricato in stima, prima della richiesta del certificato di agibilità.





- Differenti dimensioni del locale tecnico del piano terra rispetto le planimetrie in atti e da ultimare;
- Superficie del magazzino al piano terra inferiore rispetto quanto autorizzato, ma conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti: parte della tamponatura lato sud posta più all'interno rispetto il filo esterno del manufatto e leggermente tondeggiante (configurazione e quindi aspetto prospettico conforme ai render grafici in atti ma difformi da progetti);
- Presenza di partizioni interne sia al piano terra che al piano primo non presenti nelle planimetrie e diversa distribuzione degli spazi interni in particolare nella partizione tra i magazzini del piano terra e dimensione dei wc;
- Assenza di montacarichi;
- Presenza di porta-finestra al piano terra lungo fianco Est non presente nei progetti approvati e planimetrie in atti;
- Partizione delle finestre a nastro esterne con montanti posti in modo differente rispetto i progetti approvati (più fitti);
- Una delle porte presenti su prospetto Ovest non è vetrata ma tamponata.





L'area nella quale sorge l'immobile in stima, risulta classificata nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Umbertide – parte operativa come Zona D – D3-ADP/P “Ambiti a disciplina pregressa produttiva”, e come tali disciplinati dall'art. 36 del TUNA (ex area PIP).

Sull'area inoltre insistono i seguenti vincoli:

- Unità di Paesaggio: art. 47 NTA strutturale “UNITA' DI PAESAGGIO DELLA PIANURA PLUVIALE DEL TEVERE (UdP1)”;
- Vulnerabilità Acquiferi: art. 24 NTA strutturale “AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA”;
- Tutela Ambientali corsi d'acqua: art. 23 NTA strutturale “AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA”.



A7. PROVENIENZA

Con riferimento a quanto riportato nel certificato notarile in atti a firma del

██████████ di Perugia del 26/10/2021:

- ante ventennio risultavano essere di proprietà dei signori ██████████

██████████ in ragione di 1/2

ciascuno, per essere ad essi pervenute in virtù di atto notarile pubblico di

Compravendita a rogito ██████████ Notaio in Perugia, del

██████████ di formalità; (atto con il quale la società ██████████

██████████ vendeva ai signori ██████████

██████████ in ragione di 1/2 ciascuno, la rata di

corte urbana posta in Comune di Umbertide, Località Pierantonio, censita

nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5**, con

consistenza e redditi da attribuirsi di ufficio giusta Denuncia di Variazione

n.22885.900/1991 del 19/04/1991 – in atti dal 28/08/1998);

- con atto notarile pubblico di Conferma a rogito ██████████,

██████████ e trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data

██████████, a favore dei signori ██████████

██████████, in ragione



di 1/2 ciascuno, ed a carico della società [REDACTED]
con sede in Umbertide, e nella fattispecie il signor [REDACTED], ai
sensi dell'art.30, comma 4 bis del D.P.R. 380/2011, dichiarava di voler
confermare l'atto di Compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED], registrato a Perugia in data
11/06/1991 e trascritto a Perugia il 05/06/[REDACTED], al
quale non era stato allegato il relativo Certificato di Destinazione
Urbanistica, ed all'uopo produce un Certificato contenente le prescrizioni
urbanistiche riguardanti l'area interessata al giorno in cui era stata
stipulata la vendita stessa (27 maggio 1991), Certificato rilasciato dal
comune di Umbertide in data 16/06/2008, che si allega al presente atto
sotto la lettera A; relativo all'area urbana posta in Comune di Umbertide,
Strada Pierantonio-Ascagnano, censita nel catasto fabbricati al **Foglio
152, particella 375 sub 5, p.T, cat.F/1;**

- con atto notarile pubblico di Conferimento in Società a [REDACTED]
[REDACTED] e trascritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Perugia in data 26/01/2009 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] tutti i
diritti ad esso spettanti, pari a 1/2 di piena proprietà, sull'area urbana
posta in Comune di Umbertide, Strada



Pierantonio-Ascagnano, censita nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5, p.T, cat.F/1;**

- con atto notarile pubblico di Conferimento in Società [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 26/01/2011 al n.1550 di formalità, il signor [REDACTED] a definitiva copertura ed a completa liberazione del deliberato aumento di capitale sociale, conferisce nella società [REDACTED] **i diritti di 1/2 di piena proprietà** dell'appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Umbertide, Località Pierantonio, Strada Pierantonio-Ascagnano, di mq.2.340, censito nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5, p.T, cat.F/1;**

- con atto notarile pubblico di Divisione a rogito del 30/07/2020 [REDACTED] e trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] le società [REDACTED] e "[REDACTED] già proprietarie in ragione di 1/2 ciascuna, volendo addivenire alla divisione consensuale del comune compendio immobiliare procedevano alle seguenti assegnazioni:



**a) – alla società [REDACTED] – in
Fallimento”:**

- **la piena proprietà** delle porzioni immobiliari poste in Comune di Umbertide, Frazione Pierantonio, Viale G. Di Vittorio senza civico, e precisamente:

-- porzione di fabbricato elevato su due livelli, con annessa corte pertinente di mq.1.170 al lordo del sedime del fabbricato, comprendente magazzino, due bagni con anti e vano scala al piano terra; magazzino e due bagni con anti al primo piano; ed il tutto censito nel catasto fabbricati al

- **Foglio 152, particella 1251 sub 3**, p.T, cat.C/2, classe 1, di mq.400, rendita euro 702,38;

- **Foglio 152, particella 1251 sub 4**, p.1, cat.C/2, classe 1, di mq.400, rendita euro 702,38;

- spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al

- **Foglio 252, particella 1251 sub 1**, p.T; corte, comune ai sub 2-3-4 della particella 1251;

- **Foglio 252, particella 1251 sub 2**, p.T-1; vano scala e montacarichi, comune ai sub 3-4 della particella 1251;

- l’area coperta dal fabbricato oggetto di attestazione e la corte circostante annessa, esclusive, risultano censite nel catasto terreni al

- **Foglio 152, particella 1251**, ente urbano di mq.1.170;



-- porzione di fabbricato elevato su due livelli, con annessa corte pertinenziale di mq.562 al lordo del sedime del fabbricato, comprendente due magazzini e ripostiglio al piano terra e magazzino al primo piano; ed il tutto censito nel catasto fabbricati al

- **Foglio 152, particella 1279 sub 2**, p.T, cat.C/2, classe 1, di mq.180, rendita euro 316,07;
- **Foglio 152, particella 1279 sub 3**, p.1, cat.C/2, classe 1, di mq.177, rendita euro 310,80;
- **Foglio 152, particella 1250 sub 4**, p.1, cat.F/3, senza rendita;
- spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al
- **Foglio 252, particella 1279 sub 1**, p.T; corte, comune ai sub 2-3 della particella 1279;
- l'area coperta dal fabbricato oggetto di attestazione e la corte circostante annessa, esclusive, risultano censite nel catasto terreni al
- **Foglio 152, particella 1279**, ente urbano di mq.562.

A8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento a quanto riportato nel certificato notarile in atti a firma del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX el 26/10/2021, si rileva come alla data del 15/10/2021 a carico della società fallita in relazione al cespite in stima non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre:



- **n.14263 dell'8/08/2002 – Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio** a favore del Comune di Umbertide; ed a carico dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED]; atto con il quale le società [REDACTED] e "[REDACTED] irrevocabilmente ed unilateralmente di impegnano: a) – a ritirare la Concessione Edilizia relativa al completamente dell'edificio da edificare nell'area urbana posta in Comune di Umbertide, Località Pierantonio, censita nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5**, previo versamento degli oneri di cui alla Legge 10/77; b) – iniziare i lavori entro i termini in essa contenuti ed a completarli entro il termine di validità della stessa;

c) – richiedere il certificato di agibilità prima della scadenza della Concessione Edilizia suddetta;

- **Ipoteca Giudiziale** [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed a carico della società [REDACTED] per Euro 122.000,00 di cui Euro 61.000,00 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia - Sezione di Città di Castello [REDACTED] [REDACTED] gravante su:



a) – la piena proprietà su immobili posti in Comune di Umbertide, Località Zona Industriale Pierantonio, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 152, particella 419 sub 3; e nel catasto terreni al Foglio 152, particella 419, particella 414;

b) – diritti di 1/2 di piena proprietà su immobile posto in Comune di Umbertide, Strada Pierantonio-Ascagnano, censito nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5;**

- **Ipoteca Giudiziale** [REDACTED] a favore della società

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; ed a carico della società [REDACTED] con

sede in Umbertide; per Euro 52.433,54 di cui Euro 26.216,77 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia - Sezione di Città di Castello [REDACTED]; gravante su:

a) – la piena proprietà su immobili posti in Comune di Umbertide, Località Zona Industriale Pierantonio, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 152, particella 419 sub 3; e nel catasto terreni al Foglio 152, particella 419, particella 414;

b) – diritti di 1/2 di piena proprietà su immobile posto in Comune di Umbertide, Strada Pierantonio-Ascagnano, censito nel catasto fabbricati al **Foglio 152, particella 375 sub 5;**

Ipoteca Giudiziale [REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED]



quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento) e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo. Tuttavia, tenuto conto della finalità del presente elaborato e quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per il singolo cespite, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Per la stima degli immobili di Pierantonio, lo scrivente ha ritenuto corretto procedere con procedimento estimativo per confronto diretto, esistendo una casistica sufficientemente ampia e probante di compravendite di complessi simili per caratteristiche e dimensioni. Lo scrivente, perciò, ha effettuato un'indagine di mercato volta al reperimento di valori e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica. Si tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo sui valori, come ad esempio la necessità di completare le opere per la realizzazione della scala esterna e dei corpi di collegamento con il fabbricato limitrofo di cui già si è riferito, interventi questi accompagnati da relativa pratica tecnica nonché di tutti gli oneri e spese da sostenere per le



regolarizzazioni urbanistiche e catastali di cui si è riferito. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile 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 commerciale; trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

A10. ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Per addivenire al più probabile valore di mercato, si deve per prima cosa andare a calcolare la superficie commerciale degli immobili in oggetto; una volta determinata la consistenza, si potrà procedere con il metodo estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento come anticipato, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per



portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari delle zone predette, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Per il computo delle superfici commerciali, si sono seguiti i criteri dettati dalla norma UNI 10750:

- Somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con le relative percentuali ($\Sigma = 100\%$ delle superfici calpestabili + 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti + 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali);
- Superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini (25% dei balconi e terrazze scoperti di dimensioni limitate; 35% dei balconi e terrazze coperti, dove per coperto si intende chiuso su tre lati; 35% dei patii e porticati; 10% di corti e giardini);
- Quote percentuali delle superfici delle pertinenze ed accessori (cantine, posti auto coperti, box, ecc.).

Le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso



referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Umbertide ecc... specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni (nonché la valutazione del periodo storico che si sta vivendo con l'emergenza Covid-19 ancora in atto). In ragione di ciò, si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze e valori determinati:



**GIUDIZIO DI STIMA DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE DA ULTIMARE ADIBITO A MAGAZZINO
SITO IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO - PIERANTONIO DI UMBERTIDE (PG)**

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	note	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Umbertide	152	1251 sub 3 1279 sub 2		T	339,00	magazzino/servizi	€ 300,00	€ 101.700,00
				T	261,00	magazzino (mostra)	€ 375,00	€ 97.875,00
				T	4,00	locale tecnico/ rip.	€ 100,00	€ 400,00
			1251 sub 4 1279 sub 3	1	609,00	magazzino (mostra)	€ 350,00	€ 213.150,00
TOTALE CESPITE					1.213,00			€ 413.125,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO								€ 413.125,00

Firmato Da: BARBERINI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG.CA.3 Serial#: 33bee421216194b585e2c3ecbbe2fddd



Si precisa che nel valore appena determinato si è tenuto implicitamente conto del valore dell'area e dei BCNC esistenti nonché di tutte le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere (cautelativamente si prevede che dovrà sostenerle senza il contributo del confinante [REDACTED]) per la realizzazione del corpo di collegamento tra i limitrofi fabbricati [REDACTED], nonché di tutte le opere mancanti e non ancora realizzate (si rimanda a quanto riportato nei precedenti paragrafi) e di tutte le spese tecniche/amministrative necessarie per le regolarizzazioni urbanistiche-catastali e per addivenire al certificato di agibilità.

La stima effettuata deve comunque intendersi come a corpo e omnicomprensiva e pertanto non potrà variare in base all'effettiva spesa che il futuro acquirente sosterrà.

A11. CONCLUSIONI STIMA IMMOBILIARE

In conclusione e alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, si individua come il più probabile valore si mercato per la piena proprietà dei i beni in oggetto di Via Giuseppe di Vittorio, Pierantonio di Umbertide, il valore arrotondato di Euro 413.000,00 (diconsi Euro quattrocentotredicimila,00).



CONCLUSIONI

TUTTO CIÒ PREMESSO, A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI, VERIFICHE E RILIEVI EFFETTUATI, ADOTTANDO I CRITERI E LE METODOLOGIE ENUNCIATE, IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IN CARICO ALLA SOCIETÀ FALLITA [REDACTED] E SITI IN PIERANTONIO DI UMBERTIDE, VI GIUSEPPE DI VITTORIO È RISULTATO PARI AD € 413.000,00 (VALORE STIMATO PER LA PIENA ED ESCLUSIVA PIENA PROPRIETÀ).

Tanto di doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



Elenco Allegati Stima Immobiliare:

- A.1. Documentazione fotografica beni immobili
- A.2. Visure Catastali beni immobili
- A.3. Estratto di mappa catastale
- A.4. Planimetrie catastale ed elaborato planimetrico
- A.5. Precedenti edilizi rilasciati dal Comune di Umbertide
- A.6. Collaudo statico fabbricato
- A.7. Autorizzazione VV.FF. di Perugia
- A.8. Estratto P.R.G. del Comune di Umbertide
- A.9. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di
Perugia
- A.10. Atto d'obbligo a favore Comune di Umbertide
- A.11. Atto di divisione notaio Brunelli del 30/07/2020



Perugia, 30/06/2023

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 37/2012

GIUDICE Delegato Dott.ssa Stefania MONALDI

Curatore Fallimentare:
Rag. Catia SCORTICHINI

**PERIZIA TECNICA PER L'AGIBILITA' STATICA
DELL'IMMOBILE A SEGUITO DELL'EVENTO SISMICO
DEL 09/03/2023**

Beni Immobili

*EDIFICIO INDUSTRIALE DA ULTIMARE ADIBITO A MAGAZZINO SITO IN VIA GIUSEPPE
DI VITTORIO - PIERANTONIO DI UMBERTIDE (PG)*

Il Perito
Dott. Ing. Giuseppe De Mase



Su incarico della Curatrice fallimentare Rag. Catia Scortichini, il sottoscritto ing. Giuseppe De Mase, residente a Corciano (PG) in via Borgonuovo n° 16, iscritto al n° 1856 della sezione A dell'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia di Perugia ha svolto la presente Perizia Tecnica il cui scopo, attraverso l'esecuzione di sopralluoghi e di ricerche documentali è definire la metodologia per ripristinare l'agibilità statica dell'immobile danneggiato dall'evento sismico del 09/03/2023 dichiarato inagibile a seguito dell'Ordinanza Sindacale n° 259 del 24/03/2023 e definirne i costi in forma estimativa.

Si precisa che per l'agibilità urbanistica dell'immobile dovranno essere espletate le procedure già riportate nella CTU del collega Dott. Ing. Pietro Barberini di cui se ne condividono i contenuti.

STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato industriale/artigianale è ubicato nel comune di Umbertide in località Pierantonio con ingresso dalla pubblica via Giuseppe Di Vittorio.

La sua costruzione è iniziata nel 2006 e ad oggi si presenta ultimato per la quasi totalità ad eccezione di alcune opere accessorie esterne ed alcuni impianti interni. Le strutture portanti dello stabile sono in cemento armato prefabbricato con solo modeste porzioni realizzate in cemento armato gettato in opera quali il corpo scale e l'ascensore interni. Il rivestimento esterno è in pannelliprefabbricati di cemento a sviluppo verticale sul fronte anteriore ed orizzontali sui fronti laterali. Nel prospetto anteriore su via Di Vittorio c'è un grande infisso in alluminio e vetri: vedi Foto dalla 01 alla 08 - Allegato 1).

Lo stabile, di pianta rettangolare delle dimensioni di circa 15x41 m, si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra con altezza interna di circa 4,25 m al piano terra e di circa 2,90 m al piano primo

(sotto trave prefabbricata di copertura a forma di π). Le pavimentazioni presenti risultano parte in cemento con finitura industriale e parte in porcellana con infissi in alluminio. Al momento del sopralluogo lo stabile è apparso dotato di impianto elettrico al piano terra completo e da completare al piano primo. I servizi wc del piano primo risultano non ultimati. Sul fronte nord dello stabile sono presenti due saracinesche motorizzate di accesso al capannone. A servizio del fabbricato, vi è la corte esterna esclusiva che si sviluppa, tra coperto e scoperto, per complessivi m^2 1'732 con passo carrabile autorizzato e realizzato verso via G. Di Vittorio.

Dal sopralluogo è emerso che l'edificio ha subito il terremoto del 09/03/2023 riportando diverse lesioni.

La struttura portante dell'immobile è composta da 5+5 colonne in c.a.p. laterali e da 1 colonna centrale posta sul lato corto a nord e 2 colonne poste sul lato corto a sud. Le colonne sono incastrate alla base su plinti in c.a.. Le travi perimetrali in c.a.p. sono poggiate alle colonne tramite mensole tipo Gerber. Il solaio del piano primo è composto da lastre prefabbricate tipo spiroll con getto di completamento in opera mentre la copertura è realizzata con coppelle poggiate alle travi perimetrali ed affiancate far loro a forma di π .

Per verificare la tipologia strutturale e per avere certezza dei collegamenti tra gli elementi prefabbricati è stata fatta una ricerca documentale con la quale si è risaliti alla ditta esecutrice dell'opera ed alla ditta prefabbricatrice delle colonne, dei solai e delle coperture: è emerso che la [REDACTED] ha realizzato le opere in c.a.p. e che ad oggi tale ditta non esiste più.

Sono stati contattati i tecnici di riferimento del Gruppo [REDACTED]

[REDACTED] Dal confronto con i tecnici più anziani del gruppo è emerso che il capannone di Pierantonio è stato calcolato con il Decreto 9 Gennaio 1996 «Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato normale e precompresso e per

le strutture metalliche» quindi è stato calcolato con la schematizzazione dell'azione sismica tra le altre di progetto.

E' ulteriormente emerso che le travi principali in c.a.p. sono collegate alle colonne prefabbricate tramite 4 perni di diametro $\phi 20$ di classe 8.8 e che parimenti gli elementi di copertura poggianti sulle travi sono bloccati con 4 squadrette in acciaio per ogni elemento π di copertura, mentre i pannelli di tamponatura sono fissati alle colonne prefabbricate tramite profili incavi bloccati con 2 perni di diametro $\phi 14$ di classe 8.8.

All'osservazione visiva attraverso i residui spazi tra copertura/travi e tra pannelli di tamponatura/colonne si intravedono i dispositivi di collegamento ma non si può intuire la consistenza di tali sistemi. I sistemi di collegamento tra gli elementi strutturali primari e secondari sono quindi dotati di dispositivi antisismici di prevenzione allo sfilamento ed alla rottura.

I pannelli di tamponatura durante lo scuotimento sismico hanno subito dei movimenti orizzontali dovuti alle tolleranze dei sistemi di collegamento a perni ma non hanno subito deformazioni permanenti o danni strutturali. I movimenti di assestamento dei pannelli hanno provocato il distacco di una minima parte dei giunti siliconati e di alcuni infissi in alluminio (vedi Foto 18 e 19): tali danni si possono ritenere non significativi.

Per quanto suddetto si può affermare che la struttura prefabbricata è stata calcolata con le azioni sismiche di progetto, che non ha subito danni strutturali permanenti e che ad oggi versa in condizioni statiche idonee al suo scopo.

L'immobile è composto oltre che dalle strutture prefabbricate in c.a.p. anche da un corpo scala ed un vano ascensore interni in c.a.o. cioè in calcestruzzo gettato in opera. Durante la realizzazione delle opere di finitura dei tramezzi, dei bagni, dei controsoffitti e dei relativi intonaci e tinteggi intorno al vano scala ed all'ascensore non è stato rispettato il giunto sismico o giunto tecnico.

In sintesi, gli intonaci ed i cartongessi sono stati realizzati a diretto contatto tra le opere prefabbricate in c.a.p. e le strutture fatte in opera in c.a.o. senza lasciare il dovuto giunto tecnico di deformazione relativa. Durante il terremoto del 09/03/2023 le due strutture si sono deformate autonomamente provocando la rottura di tutte le parti di finitura a contatto tra di loro: vedi Foto dalla 09 alla 14.

In tal senso le Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 definiscono il criterio di calcolo della distanza tra le costruzioni secondo il seguente criterio: “La distanza tra costruzioni contigue deve essere tale da evitare fenomeni di martellamento e comunque non può essere inferiore alla somma degli spostamenti massimi determinati per lo SLV e tenendo conto, laddove significativo, dello spostamento relativo delle fondazioni delle due costruzioni contigue... La distanza tra due punti di costruzioni che si fronteggiano non potrà in ogni caso essere inferiore a 1/100 della quota dei punti considerati, misurata dallo spiccatto della fondazione o dalla sommità della struttura scatolare rigida di cui al § 7.2.1, moltiplicata per $2 a_g S/g$ ”.

Nel caso dell’edificio in esame si hanno i seguenti dati:

$$h_{\max} = 8 \text{ m} = 800 \text{ cm circa}$$

$$a_g / g = 0.25 \text{ circa (SLV) ipotesi cautelativa}$$

$$S = S_s \times S_t = 1.17 \text{ (suolo B, ipotesi cautelativa)} \times 1 = 1.17$$

$$D = h/100 \times 2 a_g S/g = 800/100 \times 2 \times 0.25 \times 1.17 = 4.68 \text{ cm}$$

Pertanto, il giunto tecnico orizzontale per essere efficace dovrebbe avere una ampiezza in copertura pari a circa 4,68 cm mentre all’interno dell’immobile il giunto non è stato realizzato.

La causa dei danni evidenziati alle opere di finitura è quindi da attribuire ad una cattiva esecuzione del giunto sismico.

La riparazione del danno deve quindi passare attraverso la creazione di un giunto sismico tra il vano scala, il vano ascensore, i locali dei bagni e le strutture prefabbricate in c.a.p. quali la copertura, le colonne e le travi per una ampiezza pari ad almeno 5 cm in senso orizzontale e non meno di 3 cm in

senso verticale.

Per ripristinare l'agibilità statica del fabbricato è quindi necessario riparare i danni presenti alle opere di finitura secondarie e ripristinare il giunto sismico.

Ultimo aspetto emerso dal sopralluogo è la presenza di una porta di emergenza al piano prima che apre verso il vuoto cioè verso la scala esterna in acciaio che ad oggi non è stata ancora realizzata. La porta è protetta da alcune tavole di legno (vedi Foto 20) ma così come è oggi non può considerarsi in sicurezza. Per avere l'agibilità dell'immobile o si realizza la scala in acciaio esterna oppure si pone davanti alla porta una ringhiera in ferro fissata alle tamponature laterali. Nella stima dei costi allegata alla presente perizia è stato inserito il costo minore cioè la realizzazione di una ringhiera in ferro che impedisce la caduta nel vuoto.

STIMA DEI COSTI

Per ripristinare il giunto tecnico tra le strutture interne del corpo scala, del vano ascensore, dei bagni realizzati al piano primo e la copertura del capannone bisognerà eseguire dei lavori di demolizione parziale e di ricostruzione di alcune finiture interne e di alcuni tramezzi danneggiati.

Si suggerisce inoltre di coprire il giunto sismico con una scossalina in rame detta appunto coprifilo collegata ad una sola delle due parti strutturali contigue che darà un aspetto omogeneo al giunto.

E' stata eseguita una stima delle lavorazioni necessarie e degli apprestamenti di cantiere propedeutici alla sicurezza delle lavorazioni sulla base delle misure prese durante i sopralluoghi effettuati. La stima economica, elaborata con il prezzario regionale Umbria OOPP 2023, è allegata alla presente relazione (Allegato 2): l'importo è pari ad € 16'670,49 oltre Iva di legge.

Ai lavori vanno aggiunte le spese tecniche per autorizzare e per eseguire gli stessi da parte di un tecnico abilitato che si possono stimare a loro volta in maniera preliminare in € 2'500,00 oltre cassa previdenziale ed oneri di legge.

CONCLUSIONI

Per le verifiche fin qui svolte e per ottenere l' idoneità statica dell' immobile posso affermare quanto segue:

- i sistemi di collegamento tra gli elementi strutturali primari e secondari sono dotati di dispositivi antisismici di prevenzione allo sfilamento ed alla rottura;
- la struttura prefabbricata non ha subito danni strutturali permanenti e ad oggi versa in condizioni statiche idonee al suo scopo;
- bisogna riparare i danni causati dalla cattiva esecuzione del giunto sismico interno e ripristinarne la funzionalità che da un calcolo effettuato deve essere pari ad almeno 5 cm in direzione orizzontale e circa 3 cm in direzione verticale.

Si sottolinea, infine, che non ci sono altre strade percorribili per il ripristino della certificazione statica dell' immobile.

Tanto era dovuto in ottemperanza all' incarico ricevuto.

Perugia li 30-06-2023

IL PERITO

Ing. Giuseppe De Mase



ALLEGATO 1)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20