

DOTT. ING. PIETRO BARBERINI

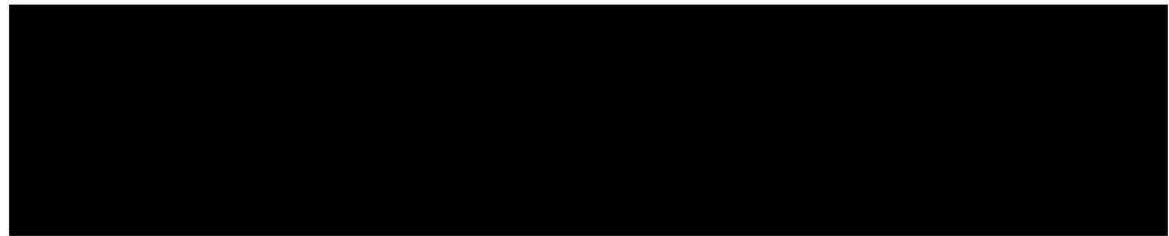
TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 14/2016



GIUDICE DELEGATO:

DR.SSA

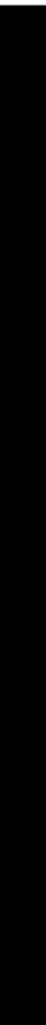


CURATORE FALLIMENTARE:

DR.SSA

IL C.T.U.

DR. ING. PIETRO BARBERINI



INDICE

OPERAZIONI PERITALI

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI SOCIETÀ
2. PREMESSA
3. CRITERI E METODI DI STIMA
4. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI
 - 4.1 LOTTO N. 1
 - 4.2 LOTTO N. 2
 - 4.3 LOTTO N. 3
5. CONCLUSIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa [REDACTED]

Il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Barberini, veniva nominato dal Curatore Fallimentare Dr.ssa [REDACTED] C.T.U. e invitato dalla S.V. con comunicazione del 09.10.2019 ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito, accettazione depositata telematicamente dallo scrivente in data 21.10.2019.

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 e 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 e di una bozza dell'ordinanza 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. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico .

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente provvedeva a determinare l'esatta consistenza immobiliare in carico alla Società fallita ed ai soci, mediante l'analisi di tutti gli atti di compravendita presenti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Veniva verificata 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 indagini di tipo urbanistico ed estimativo ritenute opportune, lo scrivente riporta qui di seguito il lavoro svolto.

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEI SOCI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, con la presente relazione verrà individuata ed elencata la consistenza immobiliare della società fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] nonché dei soci [REDACTED] e [REDACTED] con indicazione della provenienza di ciascun bene e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

2. PREMESSA

I beni oggetto di stima e che nel seguito verranno individuati, descritti ed infine valutati, sono rappresentati da:

- Diritti di piena proprietà per ½ su appartamento ubicato al piano terzo di edificio residenziale plurifamiliare sito in Comune di Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Adriatica n.59/A, oltre a garage al piano primo sottostrada;



- Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato residenziale indipendente elevato su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo n. 8, oltre a corte pertinenziale esclusiva;
- Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno edificabile, di superficie catastale pari a mq 1.010, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo.

3. CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni e allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di predisporre vendite giudiziarie, la stima terrà conto dell'aspetto economico del valore di mercato attualizzato.

A tal proposito vale la pena richiamare la definizione del *valore di mercato*, inteso come il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) 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 ogni singolo cespite omogeneo, si terrà a



riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, valutando l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Per i beni immobili in stima, ubicati nel Comune di Perugia, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento 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).

Riguardo alle **consistenze di tutti i cespiti** si è fatto generalmente riferimento alla **superficie convenzionale vendibile (Scv)** calcolata con i criteri identificati dalla norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Ovvero per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;



- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
- Quote percentuali delle superfici delle pertinenze ed accessori (cantine, posti auto coperti, box, ecc.).

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.

Tutto ciò premesso, il giudizio di stima è finalizzato alla identificazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

4. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Di seguito vengono riportati tutti i cespiti in carico al fallimento, raggruppandoli in LOTTI come in premessa distinti.



4.1 - LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per ½ su appartamento ubicato al piano terzo di edificio residenziale plurifamiliare sito in Comune di Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Adriatica n.59/A, oltre a garage al piano primo sottostrada

Descrizione e consistenze:

Oggetto della presente stima è un appartamento ubicato al piano terzo di un edificio residenziale plurifamiliare sito in Comune di Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Adriatica n.59/A, oltre a garage al piano primo sottostrada. Trattasi di zona residenziale caratterizzata da ottima dotazione di servizi ed infrastrutture. Il fabbricato si eleva su nove piani fuori terra ed un piano interrato ed è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo, raggiungibile tramite scala condominiale e/o due ascensori al servizio di tutti i piani; l'unità immobiliare, alla quale si accede tramite portone in legno, è suddivisa in ingresso, tinello con angolo cottura, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, n. 3 camere, doppi servizi; sono inoltre presenti tre terrazzi. La superficie lorda è pari a mq. 145 circa e l'altezza interna dei locali è di 2,70 ml.

Quanto alle finiture, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I bagni sono normalmente accessoriati. Tutti i vani, ad eccezione del wc e del ripostiglio, risultano dotati di infissi apribili realizzati in legno con vetri semplici e serrande avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia alimentata a gas metano posta in cucina.
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia e radiatori a piastra.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il garage oggetto della presente stima è ubicato al piano primo sottostrada e vi si accede dalla corsia comune tramite porta metallica basculante; è provvisto di pareti e



soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento al quarzo ed impianto elettrico su canaletta.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie lorda (mq)	note	coefficiente	superficie conv. (mq)
Perugia	290	141	23	3	145	appartamento	1,00	145
Perugia	290	141	23	3	27	terrazzi	0,25	6,75
Perugia	290	141	84	1S	23	garage	0,40	9,20
<i>Tot. Sup. Conv.</i>								<i>160,95</i>

Identificazione Catastale:

Foglio 290, particella 141 sub 23, piano 3, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale 145 mq, rendita euro 503,55;

Foglio 290 particella 141 sub 84, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 22,78.

Spettano alle unità immobiliari sopra descritte i diritti pro quota sui beni comuni. L'area coperta dal fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta censita nel catasto terreni al Foglio 290 particella 141 ente urbano di mq 1.700.

Proprietà e provenienza:

I beni in stima risultano essere di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, per essere loro pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 11/03/1981, trascritto a Perugia in data 28/03/1981 al n. 4363 di formalità.

Situazione condominiale:

In data 28/09/2020 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'amministratore di condominio Rag. [REDACTED] formale richiesta di informazioni



relativamente agli immobili in carico alla procedura; nonostante i ripetuti solleciti inviati alla stessa, ad oggi non è stata ancora fornita alcuna risposta in merito, pertanto nulla si può riferire circa la situazione condominiale, ad eccezione delle seguenti informazioni, reperite direttamente sul posto, relative al riparto preventivo per la gestione ordinaria 2018:

Spese generali proprietà		Spese generali abitanti		Ascensore		Manutenzione scala		Manutenzione corsia box		Totale preventivo
MM	Quota	MM	Quota	MM	Quota	MM	Quota	MM	Quota	
21,510	283,72	21,510	83,67	22,470	112,350	20,940	160,190	2,130	14,860	654,790

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] ivi residente come comprovato dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Perugia in data 09/03/2020.

Verifiche urbanistiche:

Durante le verifiche condotte presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia sono stati reperiti solamente i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione a sanatoria n. 194 del 15/03/1988** avente per oggetto "realizzazione di un ampliamento su locale destinato a magazzino";
- **Concessione a sanatoria n. 9576 del 23/05/1996** avente per oggetto "realizzazione di sistemazioni esterne";
- **D.I.A. n. 368 A, prot. n. 27132 del 10/02/2010** avente per oggetto "sistemazione ventilazione autorimessa, adeguamento norme prevenzione incendi e sistemazioni esterne".

In data 11/11/1981 il Comune di Perugia rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 435/297, prot. n. 48394.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, si verificava la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, mentre nulla si può riferire in merito alla corrispondenza urbanistica, in quanto non è stato possibile reperire in Comune titoli abilitativi e/o tavole di progetto oltre quelle sopra citate, che si allegano.



Gravami:

A seguito degli accertamenti esperiti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia di Perugia si è rilevato come alla data del 14/10/2019 a carico della società fallita, in relazione ai beni oggetto di stima, non risultino altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre:

- **Ipoteca Legale n.5269 del 30/06/2006** a favore [REDACTED] con sede in Foligno contro [REDACTED] nato a Perugia il 19/11/1956, per Euro 115.422,76 di cui Euro 57.711,38 per sorte, del Pubblico Ufficiale Servizio riscossione tributi Conc. Provincia di Perugia [REDACTED] di Foligno in data 28/06/2006 rep.43078. Si precisa che l'unità immobiliare censita al Fg. 290 part. 141 sub 23 è stata erroneamente indicata come part. 23 sub 2.

- **Ipoteca Legale n.7257 del 13/11/2008** a favore [REDACTED] con sede in Foligno contro [REDACTED] nato a Perugia il 19/11/1956, per Euro 53.352,60 di cui Euro 26.676,30 per sorte, del Pubblico Ufficiale Equitalia Perugia S.p.a. di Foligno in data 11/11/2008 rep.58612.

Per l'esatta individuazione dei gravami si rimanda comunque alla relazione notarile commissionata dal Curatore e che verrà dallo stesso autonomamente depositata presso la competente Cancelleria.

Determinazione del valore di stima:

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta andando a considerare i valori di riferimento ottenuti attraverso il metodo per confronto diretto considerando in modo implicito anche gli oneri per la manutenzione ordinaria da eseguirsi.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato (visibilità, facilità di accesso, illuminazione naturale, ecc...) fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

$$\text{Mq } 160,95 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 128.760,00 \times 1/2 = \text{€ } 64.380,00$$

Trattandosi di vendita di quote differenti rispetto alla piena proprietà, si ritiene corretto decurtare il valore appena determinato di una quota pari al 20%:



$$€ 64.380,00 \times 0,8 = € 51.504,00$$

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità della quota delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 è risultato pari ad € 51.500,00 (valore approssimato).



4.2 - LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo n. 8, oltre a corte pertinenziale esclusiva

Descrizione e consistenze:

Oggetto della presente stima è un abitazione indipendente, elevata su tre piani fuori terra, sita in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo n. 8, oltre a corte pertinenziale esclusiva. Trattasi di zona residenziale caratterizzata da discreta dotazione di servizi ed infrastrutture, posta a circa 15 km dal capoluogo. L'accesso alla proprietà si ha direttamente dalla pubblica via; la porzione di corte pertinenziale posta fronte strada è in parte lastricata e in parte bitumata ed è adibita a parcheggi; la restante parte è occupata da vegetazione spontanea.

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con struttura portante mista, parte con elementi in cemento armato e parte in muratura; le facciate sono intonacate e tinteggiate. Internamente è così suddiviso:

- al piano terra: garage, n. 3 locali destinati a fondi e cantine, locale tecnico con accesso dall'esterno, ingresso e vano scala che conduce all'abitazione al piano primo; è inoltre presente un portico.
- al piano primo: ingresso-soggiorno, tinello con angolo cottura, bagno, disimpegno, n. 3 camere, bagno; sono inoltre presenti due terrazzi ed una loggia (terrazzo coperto).
- al piano secondo: locali ad uso soffitta, oltre a n. 3 terrazzi.

La superficie lorda è pari a mq. 286 circa.

Quanto alle finiture, il garage ed i locali al piano secondo sono allo stato grezzo, mentre i restanti locali del piano terra presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento al piano primo presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti parte in graniglia e parte in parquet. I bagni sono normalmente accessoriati e provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, come anche la cucina. Tutti i vani risultano dotati di infissi apribili realizzati in legno con vetri semplici e persiane in legno. Le porte interne sono in legno.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia posta nel locale tecnico a piano terra



- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenziano numerose tracce di infiltrazioni di acqua e umidità diffuse in quasi tutto il fabbricato, visibili anche dai numerosi distacchi del pavimento in legno del piano primo.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie lorda (mq)	note	coefficiente	superficie conv. (mq)
Perugia	164	252	2	T	111,45	fondi e c.t.	0,4	44,58
Perugia	164	252	2	T	31,44	portico	0,35	11,00
Perugia	164	252	1	T	49,56	garage	0,5	24,78
Perugia	164	252	2	1	160	abitazione	1	160,00
Perugia	164	252	2	1	15	terrazzi	0,25	3,75
Perugia	164	252	2	1	38,47	loggia	0,35	13,46
Perugia	164	252	2	2	71,72*	soffitta	0,3	21,52
Perugia	164	252	2	2	27,54	terrazzi	0,25	6,89
<i>Tot Sup. Conv.</i>								<i>285,98</i>

*Il coefficiente utilizzato per calcolare la superficie convenzionale della soffitta ha tenuto in debito conto della presenza di porzioni con altezza inferiore a 1,5 ml.

Identificazione Catastale:

Foglio 164, particella 252 sub 2, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale 239 mq, rendita euro 433,82;



Foglio 164 particella 252 sub 1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, superficie catastale 52 mq, rendita euro 43,38.

La corte è censita nel catasto terreni al Foglio 164 particella 252 ente urbano di mq 1.310 (al lordo dell'area di sedime del fabbricato).

Si precisa che catastalmente i beni sono ancora intestati a [REDACTED]
[REDACTED] deceduto in data 04/11/2007.

Proprietà e provenienza:

I beni in stima risultano essere in carico alla procedura in virtù della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 29/06/2016, trascritta a Perugia il 05/09/2016 al n. 14861 di formalità. Si precisa che i beni risultano ancora catastalmente intestati al sig. [REDACTED] deceduto in data 04/11/2007, al quale erano pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 13/12/1973, trascritto a Perugia in data 12/01/1974 al n. 925 di formalità.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED] ivi residente come comprovato dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Perugia in data 09/03/2020.

Verifiche urbanistiche:

Dalle verifiche condotte si è desunto come il fabbricato in stima veniva edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia:

- **Licenza edilizia n. 1726 del 27/11/1976** per costruire un edificio di abitazione in Perugia, Loc. Colombella;
- **Concessione a costruire n. 1370 del 15/07/1978** per apportare varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio in Perugia Loc. Colombella;
- **Concessione a costruire n. 1759 del 14/10/1983** per apportare varianti al progetto di costruzione di un edificio sito in Loc. Colombella.

A seguito del rilascio dei citati titoli, il Comune di Perugia rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 67/42, prot. n. 10458 del 17/02/1984.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, si verificava la corrispondenza dello



stato dei luoghi rispetto ai progetti allegati ai succitati titoli abilitativi ed alle planimetrie catastali, verificando come vi siano numerose difformità, quali:

1) le scale di collegamento tra la zona giorno e la zona notte del piano primo non sono riportate in planimetria catastale;

2) assenza del muro divisorio del terrazzo sul prospetto est, presente sia nei progetti approvati che nelle planimetrie catastali;

3) prospetti differenti rispetto ai progetti approvati per diverse altezze e differenti parapetti dei terrazzi;

4) intero piano sottotetto si presenta difforme per posizione dei muri, terrazzo a tasca e altezze, presentando in particolare una maggior altezza del piano di circa 40-50 cm, visibile anche dall'aspetto esteriore del fabbricato;

5) presenza di una tettoia in metallo (non autorizzata) a copertura di uno sbancamento di terreno tra il garage ed il confine con altra proprietà; nei progetti autorizzati tale sbancamento è rappresentato con dimensioni ridotte rispetto quanto verificato in loco;

6) parziale tamponatura del portico frontale mediante infisso;

7) presenza di una tettoia in lamiera non autorizzata sul prospetto posteriore.

La regolarizzazione urbanistica e catastale (ed eventualmente presso Regione Umbria – Servizio Sismico, se necessario) delle difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) dovrà essere attuata dal futuro acquirente sostenendone i relativi costi, che verranno implicitamente tenuti in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in vendita e che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per dette regolarizzazioni.

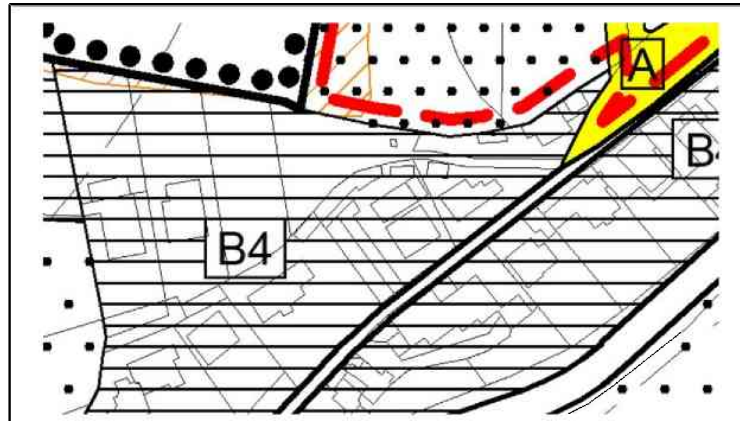
Quanto alle difformità di cui ai punti 4), 5), 6) e 7) non avendo certezza di poterle regolarizzare dal punto di vista urbanistico, si ritiene corretto ipotizzare in modo cautelativo che tali opere abusive dovranno essere rimesse in pristino come già autorizzate, a cura del futuro acquirente del bene, sostenendone i relativi costi (lavori, spese tecniche, ecc.), che verranno implicitamente tenuti in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in vendita, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per dette rimesse in pristino.

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. 417/20 rilasciato dal Comune di Perugia in data 26/10/2020, l'area ove è edificato il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n.83 del



24/6/02 e successive varianti come Zona di completamento "B4" (artt.18-118 del TUNA) con minima sovrapposizione del bosco del PTCP (art.55 del TUNA).

Per i vincoli si rimanda al Cdu allegato.



Gravami:

A seguito degli accertamenti esperiti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia di Perugia si è rilevato come alla data del 25/10/2019, in relazione ai beni oggetto di stima, non risultino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Per l'esatta individuazione dei gravami si rimanda comunque alla relazione notarile commissionata dal Curatore.

Determinazione del valore di stima:

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta andando a considerare i valori di riferimento ottenuti attraverso il metodo per confronto diretto considerando in modo implicito anche gli oneri per la manutenzione ordinaria da eseguirsi, nonché le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per le regolarizzazioni e le rimesse in pristino di cui si è già riferito. Il valore unitario che si è individuato tiene conto inoltre del valore della corte esterna al fabbricato.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato (visibilità, facilità di accesso, illuminazione naturale, ecc...) fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.



$$\text{Mq } 285,98 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 114.392,00$$

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto delle somme che si renderanno necessarie per le regolarizzazioni del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 2 è risultato pari ad € 114.000,00 (valore approssimato).



4.3 - LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno edificabile, di superficie catastale pari a mq 1.010, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo.

Descrizione e consistenze:

Oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno, di superficie catastale pari a mq 1.010, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via del Cantalupo, posto a pochi metri di distanza dal lotto 2 descritto al punto precedente. Il lotto si presenta di forma irregolare, declive e ricoperto da vegetazione spontanea. Sovrastante il terreno è presente un manufatto in muratura, riportato anche nella mappa catastale, che, da quanto riferito, proteggeva un antico pozzo/fonte, ad oggi non più utilizzato. Parte della proprietà in vendita risulta adibita a pubblica viabilità.

Identificazione Catastale:

Foglio 164, particella 253, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 1.010 mq, R.D. euro 4,69, R.A. euro 4,96.

Proprietà e provenienza:

I beni in stima risultano essere in carico alla procedura in virtù della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 29/06/2016, trascritta a Perugia il 05/09/2016 al n. 14861 di formalità. Si precisa che i beni risultano ancora catastalmente intestati al sig. [REDACTED], deceduto in data 04/11/2007, al quale erano pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 10/05/1973, trascritto a Perugia in data 07/06/1973 al n. 6961 di formalità.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato libero.

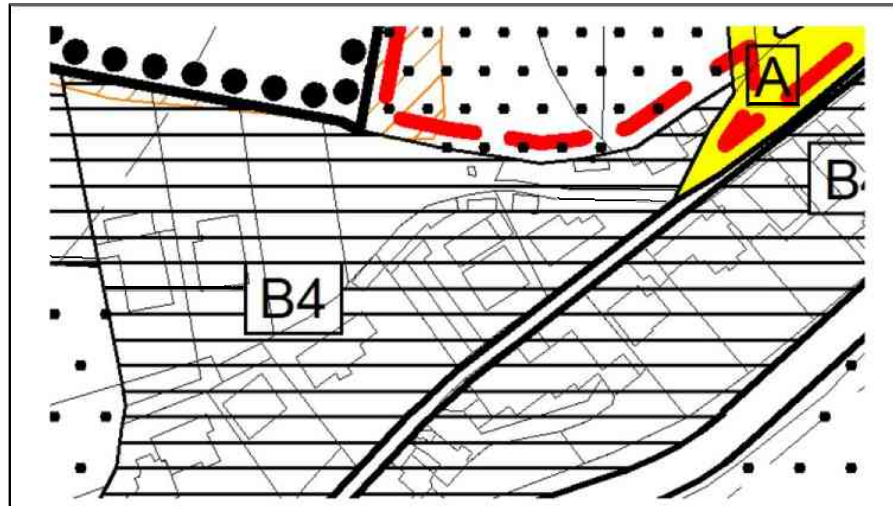
Verifiche urbanistiche:

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. 417/20 rilasciato dal Comune di Perugia in data 26/10/2020, l'area in oggetto è classificata dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n.83 del 24/6/02 e successive



varianti come Zona di completamento "B4" (artt.18-118 del TUNA) con minima sovrapposizione del bosco del PTCP (art.55 del TUNA).

Per i vincoli si rimanda al Cdu allegato.



“ART. 118 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità. Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso: a) pubblica amministrazione b) sedi di imprese finanziarie c) uffici privati d) esercizi di ristorazione e) esercizi alberghieri f) esercizi commerciali di vicinato e medie strutture inferiori (M1) g) servizi ricreativi e per il benessere fisico h) enti privati senza fine di lucro i) edifici per il culto l) presidi locali di pubblica sicurezza e militari m) parcheggi pubblici n) autorimesse private o) laboratori artigianali p) servizi socio-sanitari limitatamente a poliambulatori e a servizi di microresidenzialità e comunitari quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale Le suddette attività extraresidenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto

a quello riservato alle residenze. Nella realizzazione di nuovi edifici, le destinazioni d'uso extraresidenziali di cui al comma precedente, con esclusione del punto p) per cui non è previsto alcun limite, sono ammesse, all'interno di ogni lotto, in percentuali max. delle volumetrie ammesse variabili in relazione all'appartenenza alle zone e precisamente:

- 20% per le zone B2, B3, B3° e B4;
- 30% per le zone B5 e B6;
- 35% per le zone B7 e B8.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%, ad esclusione del punto p) per cui non è previsto alcun limite. Per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse e sopra indicate, si applicano le disposizioni di cui all'art.174 oltre a quanto previsto dalla LR 1/2015.

Indici edificatori

La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B deve rispettare le densità fondiari massime di seguito indicate:

B1 : mc/mq 0,20

B2 : mc/mq 0,50

B3 : mc/mq 0,75

B3°:mc/mq 1,00

B4 : mc/mq 1,50

B5 : mc/mq 2,25

B6 : mc/mq 3,00

B7 : mc/mq 3,75

B8 : mc/mq 4,50

Altezze massime degli edifici:

- nella zona B1: h max. m. 6,50
- nella zona B2: h max. m. 8,50
- nelle zone B3 e B3°: h max. m. 9,50
- nelle zone B4: h max. m. 13;
- nelle zone B5: h.max. m. 16;
- nelle zone B6, B7 e B8: h.max. m. 22.

Nelle zone B4, B5 e B6 possono essere autorizzate altezze superiori, pari ad un piano, previa approvazione di un piano attuativo che persegua una organizzazione degli spazi



aperti tale da rappresentare un notevole miglioramento della funzionalità urbanistica.

Sono fatte salve le limitazioni alle altezze di seguito riportate:

- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 1 a n. 15: h max. m. 30,00*
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 16 a n. 31: h max. m. 22,00*
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 32 a n. 49: h max. m. 15,00*
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 50 a n. 64: h max. m. 9,50*

Tipologie edilizie

*All'interno di ogni comparto definito nelle cartografie di PRG deve essere, di norma, perseguita la medesima tipologia edilizia ovvero quella prevalente. **Modalità attuative***
L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinata al solo rilascio di atto abilitativo singolo salvo che per le zone B7 e B8, per le quali è prescritta la previa approvazione di un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche da estendere anche agli altri lotti ineditati - ove esistenti - compresi nella stessa zona omogenea perimetrata in cartografia. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione, a carico del richiedente, contestualmente all'intervento edilizio; a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere deve essere prodotta una fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Gravami:

A seguito degli accertamenti esperiti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia di Perugia si è rilevato come alla data del 25/10/2019, in relazione ai beni oggetto di stima, non risultino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Per l'esatta individuazione dei gravami si rimanda comunque alla relazione notarile commissionata dal Curatore.

Determinazione del valore di stima:

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta andando a considerare i valori di riferimento ottenuti attraverso il metodo per confronto diretto considerando in modo implicito anche gli oneri per la manutenzione ordinaria da eseguirsi, nonché della ridotta superficie della proprietà libera per l'edificazione ed i relativi indici edificatori.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona specializzate in



compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

$$\text{Mq } 1.010 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 30.300,00$$

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 3 è risultato pari ad € 30.000,00 (valore approssimato).



CONCLUSIONI

In conclusione, riepilogando i valori dei singoli Lotti così come proposti e valutati si ha:

QUADRO RIASSUNTIVO PROPRIETÀ IMMOBILIARI DEL FALL. N. 14-2016		
rif. Lotto	Descrizione	Valore di Stima approssimato
LOTTO 1	DIRITTI DI ½ DELLA PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE OLTRE A GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - VIA ADRIATICA N. 59/A PERUGIA	€ 51.500,00
LOTTO 2	DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO DI ABITAZIONE INDIPENDENTE - VIA DEL CANTALUPO N. 8 PERUGIA	€ 114.000,00
LOTTO 3	DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO DI TERRENO EDIFICABILE - VIA DEL CANTALUPO PERUGIA	€ 30.000,00

Tutto ciò premesso, a seguito degli accertamenti, verifiche e rilievi effettuati, adottando i criteri e la metodologia enunciata, il valore complessivo dei beni ceduti nel Fallimento 14-2016

è risultato pari ad € 195.500,00.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 03/05/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini

Allegati Stima Immobiliare:

1. Nomina C.T.U.
2. Visure catastali aggiornate presso Agenzia delle Entrate
3. Estratti di mappa e planimetrie catastali presso Agenzia delle Entrate
4. Atti di provenienza
5. Quote condominiali
6. Certificati di residenza
7. Precedenti Edilizi Comune di Perugia
8. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Perugia
9. Gravami
10. Documentazione fotografica beni immobili divisa per lotti

