
TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 68/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore: Dott. Carlo Ducci

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Bertini

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A3111
iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Spoleto al n° 26 cat. Ingegneri
Cod. Fisc. BRT NCL 82P17 D653 C – Part. IVA 03084050545

Viale Chiavellati n. 5 – Foligno (PG)
Tel. 0742340900 – 3200135202
E-mail Pec: nicola.bertini2@ingpec.eu

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicola Bertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3111 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto al n. 26 cat. Ingegneri, con studio in Foligno Viale Chiavellati n. 5, in forza dell'incarico conferito dal Dott. Carlo Ducci, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa del Fallimento della Società con sede in _____, nonché dei soci illimitatamente responsabili, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 14/10/2022, il sottoscritto eseguiva sopralluogo presso l'abitazione oggetto di stima, di proprietà del sig. _____, al fine di eseguire la verifica di conformità dell'immobile ai titoli abilitativi rilasciati, riscontrare le planimetria catastali prelevate presso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, al fine delle valutazioni di conformità catastale ed acquisire una ampia documentazione fotografica. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia i beni immobili

oggetto di valutazione risultano essere dislocati in unico plesso, in Via Marzabotto n.20, nel Comune di Bastia Umbra. Trattasi di edificio plurifamiliare di recente costruzione, realizzato in una zona di espansione nelle vicinanze dell'incrocio tra la S.R. 147 e la strada di collegamento all'abitato di Petrignano, all'interno del quale il sig. _____ è proprietario di un appartamento al piano terra con portico esterno, corte esclusiva e garage al piano interrato.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'oggetto della attuale valutazione è rappresentato da un appartamento posto al piano terra, con portico esterno, corte esclusiva e garage al piano interrato separatamente accatastato, di un edificio di maggiore consistenza a destinazione residenziale, sito in Via Marzabotto n. 20. L'intero lotto è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Bastia Umbra, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
8	1543	5	A/2	4°	3,5vani	58Mq	€ 307,29
8	1545	graffata					
8	1543	24	C/6	2°	21Mq	21Mq	€ 46,64

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato in una zona di espansione nelle vicinanze dell'incrocio tra la S.R. 147 e la strada di collegamento all'abitato di Petrignano. La zona risulta ben servita da tutti i servizi primari ed ottimamente connessa sia alla viabilità locale che allo svincolo della

vicina Strada Statale.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1.1 APPARTAMENTO

(C.F. BASTIA UMBRA FOGLIO 8 PART. 1543 SUB 5 E PART. 1545 GRAFFATE)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare in analisi risulta posizionata al piano terra dell'edificio con accesso sia dalla scala condominiale sia dall'esterno attraverso la corte esclusiva (part.1545) che confina con il parcheggio pubblico.

L'edificio risulta costruito con struttura portante in c.a., tamponata in laterizio intonacato e parzialmente con mattone faccia a vista. Nel complesso l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione sia dal punto di vista estetico che funzionale. L'appartamento del piano terra, al quale si accede dal vano scala condominiale, si sviluppa in una zona di ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura a vista, una camera matrimoniale, un bagno e due locali ripostiglio. Il soggiorno è collegato alla corte esclusiva esterna attraverso un portico in muratura. Le finiture e gli impianti tecnologici, trattandosi di edificio di recente costruzione, sono in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare della superficie commerciale di circa Mq 48, oltre Mq 20 di portico e Mq 30 di corte esclusiva, risulta attualmente occupata dal Sig.

A.3.1.2 GARAGE

(C.F. BASTIA UMBRA FOGLIO 8 PART. 1543 SUB 24)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare in analisi è ricavata nel piano garage interrato dell'edificio per una superficie di circa Mq 21.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

(C.F. BASTIA UMBRA FOGLIO 8 PART. 1543 SUB 5 E PART. 1545 GRAFFATE)

(C.F. BASTIA UMBRA FOGLIO 8 PART. 1543 SUB 24)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, ovvero l'appartamento del piano terra e garage al piano interrato risultano in proprietà a [] nato a [] il [] Prop. 1/1;
in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita con atto del 20/09/2016 rogato dal Notaio Cogliandro Roberto Dante in Perugia Rep. 6689/4269, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/10/2016 al numero 17517 di R.P.;

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare su tutti i cespiti indicati in premessa ed oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro n. 3066 R.P. del 20/02/2017 – Preliminare di compravendita rogato dal Notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi Rep. 264700/60114 del 18/02/2017;

- Iscrizione Contro n. 2112 di R.P. del 30/05/2017 - Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 702 del 03/04/2017 emesso dal Tribunale di Ancona a favore di _____ per € 77.042,63 di capitale, € 107.042,63 di garanzia ipotecaria.

Tutte le iscrizioni e trascrizioni elencate colpiscono i beni di proprietà del Sig. _____ in ragione del diritto di piena proprietà.

A.6.1 CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA

Dal riscontro sul posto delle planimetrie catastali prelevate l'appartamento e il garage risultano di fatto conformi alle stesse.

Ulteriormente, sulla base dell'accesso agli atti operato dal sottoscritto presso il Comune di Bastia Umbra, si rileva per le unità immobiliari in questione la conformità anche sotto il profilo urbanistico/edilizio all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, Permesso di Costruire n. 206 del 04/11/2005.

A.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della perizia risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare identificato e descritto nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzati di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2022 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia Riferite al 4° trimestre 2022. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale per quello che riguarda sia le parti coperte che quelle scoperte dell'immobile.

La quotazione desunta è espressa all'interno di un intervallo di valori unitari

compreso tra € 900,00 e € 1.300,00.

Per il computo della superficie commerciale si è tenuto conto, in virtù del grado di finitura e completezza delle superfici esterne, del seguente criterio di ponderazione tra superfici coperte calpestabili e superfici scoperte:

- 100% delle superfici calpestabili delle abitazioni;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali;
- 50% delle pareti perimetrali confinanti;
- 50% del box;
- 35% dei porticati;
- 30% balconi;
- 10% giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo).

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologie oggetto di stima. Il valore attribuito al bene in stima è pari a 1.200,00 €/Mq.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato dell' immobile con valutazione dei costi necessari a rendere abitabili tutti gli ambienti;
- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.
- Determinazione del Valore di mercato dei beni in stima :

INDIVIDUAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
-----------------------	-------------------	---------------	----------------------

LOCALI	COMMERCIALE	UNITARIO	
---------------	--------------------	-----------------	--

	m²	€ / m²	€
--	----------------------	--------------------------	----------

Appartamento	48,00	1.200,00	57.600,00
--------------	-------	----------	-----------

Portico	7,00	"	8.400,00
Corte esclusiva	3,00	"	3.600,00
Garage	10,50	"	12.600,00

Valutazioni Finali

Appartamento piano terra

Al valore di stima dell'appartamento di piano terra, comprensivo del portico e della corte esclusiva, il sottoscritto applica un abbattimento del 5% per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo. Il valore dell'unità immobiliare in questione è dal sottoscritto indicato in **€ 66.120,00.**

Garage

Al valore di stima del garage di piano interrato il sottoscritto applica un abbattimento del 5% per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo. Il valore dell'unità immobiliare in questione è dal sottoscritto indicato in **€ 11.970,00.**

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra argomentato **il valore dei beni immobili di proprietà del Sig. _____, socio illimitatamente responsabile della società _____**

è pari ad € 78.090,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 15/02/2023

IL CTU

(Ing. Nicola Bertini)

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili.