

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO*

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. e Fax : 075.5730615 - reattelli@libero.it

>>>>><<<<<

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI
“LIBERI”**

Fallimento n. OMISSIS

OMISSIS

condominio Via Giolitti n. 57, n. 59 e n. 61

“I CERCHI NEL GRANO”



“CIVICO N. 57”

“CIVICO N. 59”

“CIVICO N. 61”

condominio Via Benincasa n. 2, n. 4, n. 6, n. 8, n.10

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

“RESIDENCE LA SFINGE”

“RESIDENCE SERENA”

“RESIDENCE LUMINOSA”



“RESIDENCE LA SFINGE”-“RESIDENCE SERENA”-“RESIDENCE LUMINOSA”

condominio Via E. Petri n. 2

“E. PETRI N. 2”



CONDOMINIO

“E. PETRI N. 2”

Relitti di terreno (vendibili)



Relitti di terreno (non vendibili)



Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Perugia, 24 giugno 2016

INDICE CONSULENZA

1. CONSULENZA

pag. 6

2. PREMESSA

pag. 10

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

pag. 18

- Condominio I CERCHI NEL GRANO

pag. 18

- Condominio "RESIDENCE LA SFINGE"

pag. 41

- Condominio "RESIDENCE SERENA"

pag. 45

- Condominio "RESIDENCE LUMINOSA"

pag. 51

- Condominio "VIA E. PETRI N. 2"

pag. 55

- Relitti di terreno (vendibili)

pag. 59

- Relitti di terreno (non vendibili)

pag. 61

4. VERIFICA CARICHI PENDENTI

pag. 69

- Riepilogo valutazioni

pag. 75

5. VERIFICA CARICHI PENDENTI

6. CONCLUSIONI

INDICE FOTOGRAFIE

1. Cespite condominio I CERCHI NEL GRANO

Foto dalla n. 1 alla n. 84

2. Cespite

condominio "RESIDENCE LA SFINGE"

Condominio "RESIDENCE SERENA"

Condominio "RESIDENCE LUMINOSA"

Foto dalla n. 85 alla n. 126

3. Cespite condominio E. PETRI n. 2

Foto dalla n. 127 alla n. 132

4. Appezamenti di terreno vendibile

Foto dalla n. 137 alla n. 147

5. Scioiti - relitti di terreno - strade - strade

di PRG da realizzare - scarpate - parcheggi

- aree condominiali da cedere ai rispettivi

condomini - aree urbane - etc. non

vendibili

Foto dalla n. 132 alla n. 136

Foto dalla n. 148 alla n. 180

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO*

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. 075.573.06.15

CONSULENZA TECNICA

Nel fallimento n. OMISSIS :

Soc. OMISSIS

** * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dott.ssa Arianna DE MARTINO

Curatore Fallimentare

Dott. GIULIANO CERVINI

Il sottoscritto Dott. Geom. Piero PAGLICCI REATELLI nato a Castiglion Fiorentino il 01.06.1956 (CF PGLPR56H01C319H) con studio in Perugia via delle Streghe n. 13 è stato nominato, con provvedimento del 29.02.2016 (all. n. 1), stimatore dei beni attratti al fallimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito, è stato incaricato di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 2):

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

In particolare, quanto ai beni mobili ed immobili:

1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO*

lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

2) specifici i gravami, con riferimento al singolo lotto;

3) provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita ed una bozza dell'ordinanza di vendita;

4) provveda a richiedere la certificazione ipo-catastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma cpc ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio provvedendo a fornire la documentazione per l'eventuale denunce, anche di regolarizzazione catastale;

5) provveda, infine, ad allegare il CDU ai sensi della legge 47/85.

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico."

Concedendo termine di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale.

Accettato l'incarico, sulla scorta della documentazione catastale preventivamente richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ex catasto), presso l'ufficio Urbanistico del comune di Corciano ed in parte fornita dal Curatore Fallimentare dott. Giuliano Cervini, lo scrivente eseguiva numerosi accurati sopralluoghi al fine di identificare ed individuare i beni immobili attratti al fallimento della Soc. OMISSIS ed oggetto di valutazione per rilevarne caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, conformità alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, stato di occupazione, regolarità urbanistica e quanto altro ritenuto incidente sul valore di mercato degli stessi.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

Seguivano approfondite particolari indagini estimative presso Studi

Tecnici e Notarili, nonché presso qualificate Agenzie Immobiliari

operanti nelle zone in cui sono ubicati i beni per apprendere i reali

valori di mercato di immobili aventi similari caratteristiche nel

mercato locale;

elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso

dell'indagine esperite anche per quanto riguarda la definizione delle

superfici dei singoli cespiti che sono state accertate mediante riscontri

e misurazioni dirette eseguite in loco a campione;

verificata la destinazione urbanistica del terreno nel vigente PRG del

comune di Corciano richiedendo il relativo CDU;

esperite attente indagini presso gli uffici urbanistici del Comune di

Corciano per verificare la regolare posizione urbanistica degli edifici e

loro conformità alle autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate;

eseguiti i necessari accertamenti ipo-catastali ventennali presso la

Conservatoria dei RR II di Perugia richiedendo la relativa

certificazione;

eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-

estimativo su quanto indagato e reperito;

rilevato che gli immobili attratti al fallimento della soc. OMISSIS con

sede in Perugia (codice fiscale OMISSIS) sono tutti ubicati in comune di

Corciano quartiere "il Girasole" e sinteticamente sono rappresentati da

- n. 11 appartamenti

dei quali

➤ n. 7 appartamenti "liberi"

➤ n. 4 appartamenti occupati

- n. 11 garage;

dei quali

➤ n. 9 garage "liberi"

➤ n. 2 garage occupati

- n. 2 autorimesse collettive (posti auto aperti e coperti)

- n. 1 lastrico solare/terrazzo

- n. 1 fondino

- appezzamenti di terreno

- sciolti-relitti di terreno

Lo scrivente **al solo fine di maggiore chiarezza espositiva**, ha ritenuto:

1. limitare il presente elaborato alla descrizione e valutazione degli immobili rilevati "liberi" (rimandando, ad altra consulenza, la individuazione, descrizione e valutazione degli appartamenti occupati) e ciò **al solo fine di meglio relazionare in merito allo stato di fatto accertato nel corso delle indagini peritali;**

2. descrivere, seppur brevemente, le caratteristiche principali delle singole unità immobiliari e dei singoli cespiti oggetto di valutazione;

3. rilevare ed accertare la consistenza e le superfici delle singole unità immobiliari anche mediante riscontri, verifiche e controllo a campione in loco;

4. accertare la regolarità urbanistica, catastale, quote condominiali e quanto altro ritenuto incidente sul valore dei

singoli beni;

Indagini i cui risultati si ritiene sinteticamente riepilogare nella trattazione che segue la quale, per una maggiore facilità di lettura, è stata articolata nei seguenti capitoli essenziali:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

a. situazione catastale

b. descrizione

c. stato di occupazione delle unità immobiliari

d. situazione urbanistica

e. situazione quote condominiali

3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) CONCLUSIONI

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

La presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione degli immobili di proprietà della fallita Soc. OMISSIS, posti in comune di Corciano - fraz. San Mariano - loc. Girasole rilevati liberi e nella disponibilità della fallita alla data dei sopralluoghi rappresentati da :

1) condominio Via Giolitti civici n. 57, n.

59 e n. 61 denominato

“I CERCHI NEL GRANO”

Le seguenti unità immobiliari:

1) cespite n. 1

appartamento - via Giolitti n. 57 - piano 2° sottostrada

censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis graffata con la

particella n. omissis

2) cespite n. 2

appartamento - via Giolitti n. 59 - piano 1° sottostrada

censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

3) cespite n. 3

appartamento - via Giolitti n. 59 - piano terra censito al fg

omissis part. n. omissis sub omissis

4) cespite n. 4

appartamento - via Giolitti n. 61 - piano 2° sottostrada

censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis graffate con le

particelle n. omissis e n. omissis

5) cespite n. 5

appartamento - via Giolitti n. 61 - piano 1° sottostrada

censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

6) cespite n. 6

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

7) cespite n. 7

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

8) cespite n. 8

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

9) cespite n. 9

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

10) cespite n. 10

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

11) cespite n. 11

garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub omissis

12) cespite n. 12

scala esterna, lastrico solare, sottoscala e terreno -

condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 beni censiti al fg

omissis part. n. omissis sub omissis; part.lla n. omissis; part.lla

n. omissis sub omissis; part.lla n. omissis

NB. **La part.lla n. omissis sub omissis in visura catastale è indicata**

come unità immobiliare in corso di costruzione al piano 2°

sottostrada ma la stessa non è riportata nell'elaborato

planimetrico del condominio; sul luogo non è stato possibile

rilevarne posizione e consistenza.

2) condominio Via Benincasa civici n.

2, n. 4, n. 6, n. 8, n.10

- civici n. 2 - 4 denominato

“RESIDENCE LA SFINGE”

- civici n. 6 - n. 8 denominato

“RESIDENCE SERENA”

- civico n. 10 denominato

“RESIDENCE LUMINOSA”

Le seguenti unità immobiliari:

13) cespite n. 13

garage - condominio “LA SFINGE” con accesso da via E.

Petri - piano 2° sottostrada censito al fg omissis part. n.

omissis sub omissis

14) cespite n. 14

garage - condominio “LA SFINGE” con accesso da via E.

Petri - piano 2° sottostrada censito al fg omissis part. n.

omissis sub omissis

15) cespite n. 15

posti auto collettivi - “condominio “LA SFINGE” - via

Benincasa n. 2 - piano 1° sottostrada censiti al fg omissis

part. n. omissis sub omissis

16) cespite n. 16

appartamento - condominio “SERENA” via Benincasa n. 6

- piano 1° sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis

sub omissis

17) cespite n. 17

appartamento - condominio "SERENA" via Benincasa n.

6 - piano 1° sottostrada censito al fg omissis part. n.

omissis sub omissis

18) cespite n. 18

porzione di terrazzo - condominio "SERENA" via

Benincasa n. 8 - piano terra censito al fg omissis part. n.

omissis sub omissis

19) cespite n. 19

posti auto collettivi - "condominio "LUMINOSA" - via

Benincasa n. 10 - piano 1° sottostrada censiti al fg

omissis part. n. omissis sub omissis

3) condominio denominato

"VIA E. PETRI n. 2"

20) cespite n. 20

Garage - condominio " via E. Petri n. 2" - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub

omissis

21) cespite n. 21

fondino - condominio "via E. Petri n. 2" - piano 1°

sottostrada censito al fg omissis part. n. omissis sub

omissis

4) *RELITTI DI TERRENO "VENDIBILI"*

(terreno non edificabile)

22) cespite n. 22

appezzamento di terreno - censito al fg omissis part. n.

omissis /parte (rimanente parte attualmente è occupato

da parcheggio del condominio di Via Giolitti; superficie

esatta da accertare con frazionamento)

23) cespite n. 23

appezzamento di terreno - censito al fg omissis part. n.

omissis

5) RELITTI DI TERRENO "NON VENDIBILI"

(Scioiti - relitti di terreno - strade - strade

di PRG da realizzare - scarpate - parcheggi

- aree condominiali da cedere ai rispettivi

condomini - aree urbane - etc.)

24 - 25 - 26) cespiti dal n. 24 al n. 26

aree esterne ad uso parcheggio su via Giolitti facenti

parte del condominio denominato "I CERCHI NEL

GRANO" censite in CT e CF del detto comune al Foglio n.

omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis

Particella omissis /Parte (la rimanente parte è terreno

vendibile, superficie esatta da accertare con

frazionamento)

27 - 28 - 29 - 30) cespiti dal n. 27 al n. 30

aree esterne ad uso viabilità pubblica su via Giolitti

censite in CT e CF del detto comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

31) cespite n. 31

Scioito di terreno censito in CT del detto comune al

Foglio n. omissis

particella n. omissis

32 - 33 - 34 - 35 - 36) cespiti dal n. 32 al n. 36

aree esterne ad uso passaggio pedonale a ridosso del

condominio denominato "La Perla" di via Belfiore n.

23 censite in CT e CF del detto comune al Foglio n.

omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

37) cespite n. 37

area esterna ad uso corte del condominio

denominato "La Perla" di via Belfiore n. 23 censita in

CF del detto comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

38) cespite n. 38

area esterna ad uso parcheggio pubblico su

condominio denominato "Via Petri n. 2" censita in CF

del detto comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

39) cespite n. 39

area esterna ad uso passaggio pedonale pubblico su

condominio denominato "Via Petri n. 2" censita in CF

del detto comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

40) cespite n. 40

area esterna ad uso marciapiede a ridosso della

rampa di accesso alle autorimesse del condominio

denominato "Via Petri n. 2" censita in CF del detto

comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48) cespiti dal n. 41 al n. 48

aree esterne ad uso parcheggio, viabilità pubblica e

verde condominiale su via Benincasa n. 2 - n. 4 - n. 6

- n. 8 - n. 10 censite in CT e CF del detto comune al

Foglio n. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

particella n. omissis sub. omissis

49 - 50 - 51) cespiti dal n. 49 al n. 51

aree esterne attualmente sede stradale e strada di

P.R.G. in corso di realizzazione, parco pubblico censite

in CT e CF del detto comune al Foglio n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

particella n. omissis

CAPITOLO 2

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

in primo luogo lo scrivente andrà a descrivere, sinteticamente, le caratteristiche principali dei beni oggetto di valutazione seguendo lo stesso ordine in precedenza esposto e precisamente:

1) condominio Via Giovanni Giolitti civici

n. 57, n. 59, n. 61 denominato

“I CERCHI NEL GRANO”

Nel palazzo condominiale di recente realizzazione denominato condominio i “CERCHI NEL GRANO” in San Mariano di Corciano quartiere il Girasole (foto dalla n. 1 alla n. 7) con accesso da via Giolitti ai civici n. 57, n. 59 e n. 61 la fallita soc. OMISSIS è proprietaria di n. 5 appartamenti disposti ai piani terra, primo sottostrada e secondo

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

sottostrada, nuovi, completati e mai abitati e n. 6 garage al piano primo

sottostrada.

Trattasi di un esteso edificio condominiale posto a brevissima distanza

dalla città (all. n. 3 n. 4) in ottima posizione assoluta e panoramica

comodamente raggiungibile ed ottimamente servito dalla pubblica

strada in quanto distante circa km. 3 dall'uscita di Ellera del raccordo

autostradale Perugia - Bettole di facile individuabilità ed accesso dalla

via pubblica;

l'edificio, in posizione sopraelevata ed assoluta della collina

denominata il Girasole, è stato realizzato con struttura in csa, solai in

piano in latero-cemento facciate esterne in laterizi intonacate e

tinteggiate, è posto all'interno di estesa e vasta zona di recente

sviluppo con prevalente tipologia di complessi residenziali risultando

presenti i necessari servizi e comodità (locali commerciali, scuole, bar,

ristoranti, chiese per il culto, etc.) oltre ad essere la zona servita da

comodi mezzi pubblici di collegamento con la città.

Gli appartamenti, come verrà meglio ed in dettaglio indicato nella

descrizione di ogni singola unità abitativa, sono tutti nuovi e mai

utilizzati ed al loro interno presentano finiture uguali tra loro con

impiego di materiali di tipo ordinario, di medie caratteristiche e qualità

come ordinaria risulta la dotazione di impianti;

i beni di proprietà della fallita soc. OMISSIS, per una loro immediata

individuazione, nell'elaborato planimetrico che si allega, sono stati così

evidenziati (all. n. 5) :

- gli appartamenti con tratto di colore verde;

- i garage con tratto di colore giallo;

- il lastrico solare ed uno scioito di terreno con colore arancio;

In dettaglio :

A) APPARTAMENTI DI ABITAZIONE

1) CESPITE N. 1 - appartamento - via Giolitti n. 57 - piano 2°

sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis graffata con

la part.lla n. omissis (tratto verde all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento disposto al piano secondo sottostrada, regolarmente

intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 9)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis graffata con la part.lla n. omissis; Fraz. San

Mariano snc P.S.2; cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, Superficie catastale mq. 118, Rendita €.

477,72

b) Descrizione (foto dalla n. 8 alla n. 14)

si accede all'appartamento dal pianerottolo della scala condominiale

(provvista di ascensore con sbarco al piano) al piano - 2 e si compone:

soggiorno/pranzo, entrando dal portoncino blindato d'ingresso con

presente, sulla destra, **angolo cottura in vista**; locale illuminato da

porta-finestra che da accesso ad un antistante portico coperto

comunicante con un piccolo giardino di uso esclusivo;

dal soggiorno si accede direttamente alla zona notte costituita da :

- **corridoio** posto in posizione centrale, privo di finestre, che

disimpegna, a partire dal lato sinistro:

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

- **cameretta da letto/studio** comunicante, a mezzo di portafinestra, con il predetto portico-terrazzo comune con il locale soggiorno;
- **camera da letto** matrimoniale comunicante, a mezzo di una seconda portafinestra, con il predetto portico-terrazzo;
- **ripostiglio**, nella parte terminale del corridoio, privo di finestra;
- **bagno principale**, sulla destra del corridoio, privo di finestra, normalmente accessoriato con vasca;
- **bagno di servizio**, sempre sulla destra del corridoio a fianco del precedente, privo di finestra, normalmente accessoriato con doccia;
- **ripostiglio** (nel retro dell'angolo cottura) privo di finestra.

È di pertinenza di questo primo appartamento il portico-terrazzo coperto già indicato oltre ad un piccolo prospiciente e confinante piccolo appezzamento di terreno destinato a giardino.

Il tutto per una superficie dell'appartamento di circa mq 105,00, il portico-terrazzo circa mq. 18,00 e quindi il piccolo giardino della ridotta superficie di circa mq. 28,00.

L'appartamento, nuovo e mai utilizzato ma finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato, presenta finiture di tipo ordinario con pavimento in mattonelle nella zona giorno e nei bagni, parquet nella zona notte, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato lucidato, infissi di finestra in legno con doppi vetri protetti esternamente da avvolgibili, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati,

impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano (non presente), predisposizione per impianto di raffrescamento bagno con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessorio con vasca con sanitari e rubinetteria di qualità corrente.

Si da atto che nell'appartamento è presente lesione profonda per tutta la lunghezza nel pavimento tra il portico ed il marciapiede (come meglio illustrato nelle fotografie allegate) oltre ad essere presente distacco del muro divisorio (con l'altra unità immobiliare) dalla parete del condominio, il tutto come meglio evidenziato e dettagliato nelle fotografie allegate (foto dalla n. 15 alla n. 17).

c) Stato di occupazione delle unità immobiliari

L'appartamento è nuovo, mai abitato, ed è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

2) CESPITE N. 2 - appartamento - via Giolitti n. 59 - piano 1°

sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis

(tratto verde all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 10)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. A/2; cl. 4; cons. 3

vani; Superficie catastale mq. 53; Rendita €. 286,63

b) Descrizione (foto dalla n. 18 alla n. 27)

appartamento disposto al piano 1° sottostrada al quale si accede dal

pianerottolo della scala condominiale (provvista di sbarco

dell'ascensore) comunicante direttamente, con porta, anche con la

corsia dei garage, si compone (all. n. 10) :

- **soggiorno/pranzo** entrando con presente, sulla sinistra

dell'ingresso, **angolo cottura a servizio dell'unità abitativa**; locale

illuminato naturalmente da una finestra e da porta-finestra di accesso

ad un terrazzo coperto presente nel lato a valle;

dal soggiorno per mezzo di una porta fronteggiante quella d'ingresso si

accede alla zona notte rappresentata da:

- **disimpegno** in posizione centrale, privo di finestre, che da accesso,

sulla sinistra all'unico :

- **bagno**, privo di finestra, normalmente accessoriato con doccia;

e quindi, sulla destra del disimpegno, è presente la :

- **camera da letto**, matrimoniale, con finestra

Il tutto per una superficie di circa mq 50,00 oltre al terrazzo per una

ulteriore superficie di circa mq. 8,00.

L'appartamento, come il precedente nuovo e mai utilizzato anche se

finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato, presenta

finiture dello stesso tipo e qualità del precedente e già descritto, di tipo

ordinario e qualità media, con presente pavimento in piastrelle nel

soggiorno e nel bagno, parquet nella camera, portoncino d'ingresso

blindato, porte interne in legno tamburato, infissi di finestra in legno

con doppi vetri protetti esternamente da avvolgibili, pareti e soffitto

intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico

e di riscaldamento autonomo con CT a metano (caldaia non presente),

predisposizione per impianto di raffrescamento; bagno con parziale

maiolicatura delle pareti normalmente accessoriato con doccia.

Nell'appartamento lo scrivente ha rilevato la presenza di lesioni in

alcuni fondelli interni oltre a macchia di umidità (asciutta) nella parete

tra la camera da letto ed il bagno, come meglio illustrato nelle

fotografie che si allegano.

c) Stato di occupazione delle unità immobiliari

L'appartamento, nuovo e mai abitato, è nella disponibilità della Soc.

OMISSIS.

3) CESPITE N. 3 - appartamento - via Giolitti n. 59 - piano

terra - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis (tratto

verde all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano terra del condominio, regolarmente intestato

nel CF del Comune di Corciano nel quale risulta censito al (all. n. 7, n. 8,

n. 11)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc, P. T; cat. A/2; cl. 4, cons. 3

vani; Superficie catastale mq. 59; Rendita €. 286,63

b) Descrizione (foto dalla n. 28 alla n. 37)

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

bilocale delle stesse caratteristiche del precedente, al quale si accede

direttamente dall'atrio condominiale del palazzo (provvisto di

ascensore per l'accesso alla corsia dei garage al sottostante piano 1°

sottostrada), si compone di due ambienti e servizio così disposti :

- **soggiorno/pranzo** entrando con presente, sulla sinistra

dell'ingresso, **angolo cottura a servizio dell'unità abitativa,**

illuminato naturalmente da finestra e da porta-finestra quest'ultima di

accesso ad un terrazzo pavimentato (fronte strada-parcheggio lato a

monte);

dal soggiorno, per mezzo di una porta fronteggiante quella

dell'ingresso, si accede alla zona notte costituita da:

- **disimpegno** in posizione centrale, privo di finestre, che da accesso:

- **bagno**, privo di finestra, normalmente accessoriato con vasca;

e quindi, sulla destra:

- **camera da letto**, matrimoniale illuminata da una finestra

Il tutto per una superficie di circa mq 50,00 oltre al lastrico-terrazzo

per una ulteriore superficie di circa mq. 21,00.

L'appartamento, come i precedenti, è nuovo e mai utilizzato anche se

anch'esso finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato

con finiture interne dello stesso tipo e qualità delle unità già descritte

ed in particolare pavimento in mattonelle nel soggiorno e nel bagno,

parquet nella camera, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in

legno tamburato, infissi di finestra in legno con doppi vetri protetti

esternamente da avvolgibili, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati,

impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano (caldaia non installata) oltre a predisposizione di impianto di raffrescamento; bagno con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessoriatato con vasca.

c) Stato di occupazione delle unità immobiliari

L'appartamento, nuovo e mai abitato, risulta nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

4) CESPITE N. 4 - appartamento - via Giolitti n. 61 - piano 2°

sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis graffata con le part.ile n. omissis e n. omissis (tratto verde all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano secondo sottostrada del condominio, è regolarmente intestato nel CF del Comune di Corciano ed è censito al (all. n. 7, n. 8, n. 12)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis graffata con le part.ile n. omissis e n. omissis;

Fraz. San Mariano snc P.S2; cat. A/2, cl. 4, cons. 5,5 vani, Superficie catastale mq. 148,

Rendita €. 525,49

b) Descrizione (foto dalla n. 38 alla n. 51)

appartamento al piano secondo sottostrada del condominio con ingresso dal civico n. 61 al quale si accede dal pianerottolo del vano scala (con sbarco dell'ascensore); lo stesso si compone di:

- soggiorno/pranzo, entrando dal portoncino blindato d'ingresso con

presente, sulla destra, **angolo cottura in vista ed attiguo locale**

ripostiglio/dispensa (illuminato da finestra alta apertesi sul vano

scala); questo locale, similmente agli altri, è illuminato, nel lato a

valle, da porta-finestra che immette in un antistante portico coperto-

terrazzo di uso esclusivo comunicante con un giardino di proprietà

esclusiva;

dal soggiorno si accede, a mezzo di porta frontale a quella d'ingresso,

alla zona notte costituita da :

- **breve corridoio** posto in posizione centrale, forma ad

"L", illuminato e con accesso a mezzo di porta finestra con il

portico coperto ad uso esclusivo, che disimpegna, a partire dal

lato sinistro:

- **prima camera da letto** matrimoniale comunicante, a mezzo di

portafinestra, con il predetto portico-terrazzo-giardino comune

con il locale soggiorno;

- **seconda camera da letto** matrimoniale comunicante, a mezzo

di portafinestra, con il predetto portico-terrazzo; all'interno

della camera sono presenti n. 2 porte che danno accesso :

a. **bagno esclusivo**, illuminato da piccola finestra,

normalmente accessoriato con doccia;

b. **Spogliatoio/guardaroba**, privo di finestra;

in posizione frontale rispetto alla porta di accesso alla seconda camera

è, infine, presente il :

- **bagno principale**, privo di finestra, normalmente accessoriato

con vasca;

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

È di pertinenza di questo appartamento il portico-terrazzo già

indicato oltre ad un piccolo prospiciente e confinante scioito di terreno

destinato a giardino della superficie di circa mq. 185,00.

Il tutto per una superficie dell'appartamento di circa mq 120,00,
portico-terrazzo di circa mq. 67,00 e giardino di circa mq. 185,00.

L'appartamento, come i precedenti, nuovo e mai utilizzato è finito e

completo in ogni sua parte pronto per essere abitato con presenti

finiture dello stesso tipo e qualità di quelle rilevate negli altri

appartamenti di tipo ordinario e di qualità media (pavimento in

piastrelle nel soggiorno e nel bagno, parquet nella zona notte,

portoncino blindato, porte interne in legno tamburato lucidato, infissi

di finestra in legno con doppi vetri protetti esternamente da avvolgibili,

pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia,

impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano -

caldaia non installata - predisposizione per impianto di raffrescamento).

Nell'appartamento, alla data dei sopralluoghi, si è rilevata la presenza

di macchia di umidità (asciutta) nel bagno interno alla camera oltre ad

una lesione profonda, per tutta la lunghezza nel pavimento del portico

a confine con il marciapiede e quindi distacco del muro divisorio (con

l'altra unità immobiliare) dalla parete del condominio, il tutto come

meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

c) Stato di occupazione dell'unità immobiliare

anche questo appartamento è nuovo, mai abitato risultando, come gli

altri, nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

5) CESPITE N. 5 - appartamento - via Giolitti n. 61 - piano 1°

sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis (tratto verde all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 13)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 3 vani, Superficie catastale mq. 53, Rendita €. 286,63

b) Descrizione (foto dalla n. 52 alla n. 56)

bilocale accessibile dal pianerottolo al piano della scala condominiale provvista di ascensore, di simili caratteristiche e dimensioni di cui all'unità abitativa in precedenza descritta al punto n. 2, si compone di:

- **soggiorno/pranzo** entrando con presente, sulla sinistra dell'ingresso, **angolo cottura a servizio dell'unità abitativa**; locale illuminato naturalmente da una finestra e da porta-finestra di accesso al terrazzo;

dal soggiorno, a mezzo di porta fronteggiante quella d'ingresso, si accede alla zona notte costituita da:

- **disimpegno** in posizione centrale, privo di finestre, sulla destra del quale è presente:

- **camera da letto**, matrimoniale, con finestra;

e quindi, sulla sinistra, il :

- **bagno**, privo di finestra, normalmente accessoriato con vasca;

Il tutto per una superficie di circa mq 50,00 oltre al terrazzo per
ulteriori mq. 8,00 circa.

L'appartamento, come i precedenti nuovo e mai utilizzato anche se
finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato, presenta
finiture dello stesso tipo e qualità ed uguale dotazione di impianti già
rilevati nei precedenti alloggi come meglio illustrato nelle fotografie
che si allegano, descrizione alla quale per ragioni di brevità espositiva
lo scrivente si riporta.

c) Stato di occupazione delle unità immobiliari

L'appartamento, come i precedenti, è nella disponibilità della Soc.
OMISSIS.

**2) N. 6 GARAGE CON ACCESSO DA VIA GIOLITTI AL
PIANO 1° SOTTOSTRADA**

La fallita Soc. OMISSIS è proprietaria, al piano primo sottostrada del
condominio di cui sopra (la corsia dei garage è comune ai condomini
civici n. 57, n. 59, n. 61), di n. 6 garage, come meglio indicati con tratto
di colore giallo nell'elaborato planimetrico che si allega (all. n. 5), ai
quali si accede:

- a mezzo n. 2 scale pedonali, scoperte, partenti da via Giolitti a
lato degli ingressi ai condomini;
- da comodo ingresso carrabile presente nel lato ovest del

complesso edilizio partente dalla detta via che immette in un ampio piazzale (attualmente di libero parcheggio ma di proprietà OMISSIS) collegato, a mezzo di passerella, alla corsia dei garage caratterizzata da pavimento in cls con finitura al quarzo, impianto di illuminazione;

- dal vano scala dei n. 3 condomini (civici n. 57, n. 59 e n. 61) a mezzo altrettante porte pedonali (provviste di bussole con porte tagliafuoco) al piano primo sottostrada (con fermata e sbarco dell'ascensore); il tutto come illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 57 alla n. 60).

6) CESPITE N. 6 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 14)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 25, Superficie catastale mq. 28, Rendita €. 77,47

b) Descrizione (foto dalla n. 61 alla n. 64)

garage accessibile dalla corsia condominiale presenta caratteristica forma stretta ed allungata in grado di ospitare n. 2 autovetture in fila (l'una dietro l'altra) in quanto della lunghezza di circa m. 10,00 per una larghezza media di circa m. 2,80 pari ad una superficie di circa mq.

28,00.

Il garage, di uguali caratteristiche costruttive degli altri di proprietà

della fallita, presenta:

- pareti laterali parte in csa a vista e parte in muratura di blocchi

tinteggiate;

- porta di accesso carrabile con infisso di tipo "basculante" in lamiera

zincata ad apertura manuale;

- pavimento in getto di cls con trattamento al quarzo;

- punto luce a soffitto, presa di corrente, presa d'acqua e relativo

scarico;

Il garage, nuovo e mai utilizzato (al cui interno si è rilevata la presenza

di alcuni materiali derivanti dalla costruzione del condominio), ha

disposizione interna corrispondente a quanto indicato nella

planimetria catastale che si allega (all. n. 14);

internamente lo scrivente ha rilevato che lo scarico del lavandino

(presente nella parete di fondo) non è collegato alla rete fognaria, oltre

a non essere presente il rubinetto; il punto di comando della luce è

mancante dei frutti e della relativa placchetta ed il tutto come meglio

illustrato nelle fotografie che si allegano.

c) Stato di occupazione

il garage è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

7) CESPITE N. 7 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e

61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis

sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel

CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 15)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 17, Superficie catastale mq. 19, Rendita €. 52,68

b) Descrizione (foto dalla n. 65 alla n. 68)

garage accessibile, come il precedente, dalla corsia condominiale di

forma rettangolare irregolare, in grado di ospitare una sola autovettura

alla volta in quanto di lunghezza di circa m. 5,50 per una larghezza

media di circa m. 3,30 per una superficie di circa mq.18,00.

Il garage, come il precedente, presenta :

- pareti laterali parte in csa e parte in muratura di blocchi tinteggiate;

- porta di accesso carrabile con infisso di tipo "basculante" in lamiera

zincata, apertura manuale;

- pavimento in getto di cls con trattamento al quarzo;

- punto luce a soffitto, presa di corrente, presa d'acqua e relativo

scarico (manca il rubinetto);

Il garage, nuovo e mai utilizzato, presenta disposizione interna e

dimensioni conformi a quanto indicato nella planimetria catastale che

si allega (all. n. 15);

Alla data dei sopralluoghi lo scrivente ha rilevato, nelle pareti laterali e

nel soffitto del locale, presenza di estese infiltrazioni di acqua, come

meglio illustrato nelle fotografie che si allegano.

c) Stato di occupazione

anche questo garage è nuovo e mai utilizzato ed è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

8) CESPITE N. 8 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e

61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis

sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 16)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 23, Superficie catastale mq. 25, Rendita €. 71,27

b) Descrizione (foto dalla n. 69 alla n. 72)

garage posto in posizione frontale rispetto al precedente cespite n. 7 e

pertanto anch'esso accessibile dalla corsia condominiale, presenta

forma rettangolare irregolare, in grado di ospitare due vetture (di

medie/piccole dimensioni) in fila in quanto della lunghezza di circa m.

9,00 per una larghezza media di circa m. 2,60 per una superficie di circa

mq. 24,00.

Garage con finiture interne e dotazioni di impianti uguali a quelle dei

garage in precedenza indicati, descrizione alla quale lo scrivente

unicamente per brevità di esposizione si riporta;

il garage, nuovo e mai utilizzato, ha disposizione e dimensioni come

meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega (all. n. 16) ed al suo interno, alla data dei sopralluoghi, lo scrivente ha riscontrato presenza di estese infiltrazioni di acqua sia nelle pareti che nel soffitto, lavandino non collegato alle rete fognaria e rubinetto mancante, il tutto come meglio indicato nella documentazione fotografica che si allega.

c) Stato di occupazione

garage nuovo, mai utilizzato, risulta nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

9) CESPITE N. 9 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59 e

61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis

sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 17)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 33, Superficie catastale mq. 36, Rendita €. 102,26

b) Descrizione (foto dalla n. 73 alla n. 76)

garage nuovo e mai utilizzato accessibile, come i precedenti, dalla corsia condominiale presenta caratteristica forma ad "L" in grado di ospitare due autovetture in fila in quanto della lunghezza di circa m. 10,00 per una larghezza media di circa m. 2,60 per una superficie

complessiva di circa mq. 34,00; locale caratterizzato dalla presenza di una presa di aria e luce (finestra alta) protetta da griglia aprentesi sul vano scala scoperto di accesso dalla corsia dei garage alla via pubblica che garantisce aria e parziale illuminazione.

Garage con finiture interne e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza indicati, descrizione alla quale lo scrivente unicamente per brevità di esposizione si riporta; internamente alla data degli accessi lo scrivente ha rilevato presenza di estese infiltrazioni di acqua nelle pareti e nel soffitto (all. n. 17).

c) Stato di occupazione

garage, nuovo, mai utilizzato, è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

10) CESPITE N. 10 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59

e 61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis

sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 18)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc, P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 17, Superficie catastale mq. 19, Rendita €. 52,68

b) Descrizione (foto n. 77)

trattasi del classico garage accessibile, come i precedenti risultando allo stesso piano, dalla corsia condominiale, forma rettangolare in

grado di ospitare una sola autovettura alla volta in quanto della dimensioni di circa m. 5,50 per una larghezza di circa m. 3,20 per una superficie di circa mq. 18,00.

Il garage presenta finiture interne e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza indicati, descrizione alla quale lo scrivente unicamente per brevità di esposizione si riporta; il garage, nuovo e mai utilizzato, ha disposizione interna e dimensioni come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega (all. n. 18).

c) Stato di occupazione

garage, nuovo e mai utilizzato, risulta anch'esso nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

11) CESPITE N. 11 - garage - condominio via Giolitti n. 57, 59

e 61 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis

sub. omissis (tratto giallo all. n. 5 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 19)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc, P. S1, cat. C/6, cl. 4, cons.

mq. 15, Superficie catastale mq. 17, Rendita €. 46,48

b) Descrizione (foto n. 78 e n. 79)

garage simile ai precedenti, con accesso dalla corsia condominiale,

presenta forma trapezoidale-rettangolare in grado di ospitare una sola autovettura alla volta in quanto della superficie di circa mq. 16,00; finiture interne e dotazioni di impianti uguali a quelle dei locali in precedenza indicati, descrizione alla quale lo scrivente unicamente per sinteticità e brevità di esposizione si riporta; all'interno del garage, nuovo e mai utilizzato e con disposizione interna e dimensioni come indicate nella planimetria catastale che si allega (all. n. 19), sono state riscontrate estese infiltrazioni di acqua nelle pareti che nel soffitto, lavandino non collegato alla fognatura, rubinetto non presente ed il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

c) Stato di occupazione

anche questo garage, nuovo e mai utilizzato, è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

12) CESPITE N. 12 - scala esterna, lastrico solare, sottoscala e terreno da adibire a percorso pubblico - condominio via Giolitti n.

57, 59 e 61 - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis, Particella omissis, Particella omissis sub. omissis, part.lla n. omissis (tratto arancio all. n. 5)

a) Situazione catastale

aree esterne e lastrico regolarmente intestati e censiti nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, in corso di costruzione, senza reddito

Particella omissis, in corso di costruzione, senza reddito

Particella omissis sub. omissis, in corso di costruzione, senza reddito

Particella omissis, in corso di costruzione, senza reddito

In primo luogo si da atto che :

- nella **visura catastale** è riportata la presenza della part.lla omissis sub. omissis del fg omissis censita come **in corso di costruzione**

(all. n. 8);

- **nell'elaborato planimetrico dell'edificio** in questione detta unità immobiliare non è indicata;

- sul luogo non è stata rilevata la presenza di alcuna unità immobiliare attribuibile e comunque da mettere in riferimento al subalterno n. omissis (si ritiene che presumibilmente potrebbe trattarsi del lastrico solare sovrastante il locale CT censito in CF con la part.lla n. omissis sub. n. omissis);

b) Descrizione (foto dalla n. 79 alla n. 84)

trattasi, come meglio illustrato e rilevabile nelle foto allegate dell'area che nel progetto dell'intervento (all. n. 102) è indicata destinata a percorso pedonale pubblico, peraltro opera solo parzialmente realizzata.

La stessa si compone di:

- scala esterna (con relativo sottoscala) che parte dalla via pubblica per terminare in corrispondenza di un ampio lastrico pavimentato posto alla quota del piano secondo sottostrada dal quale si accede al locale ospitante la CT dell'impianto di

teleriscaldamento (appartenente ad altra ditta);

- scioito di terreno di forma irregolare, a valle del lastrico in precedenza descritto, giacitura in forte pendenza con opera pubblica, come da progetto, interamente da realizzare.

Le caratteristiche di questi beni sono meglio illustrate nelle fotografie che si allegano.

c) stato di occupazione

area di libero accesso.

d) situazione urbanistica (condominio)

Il complesso immobiliare denominato condominio "I CERCHI NEL GRANO" via Giolitti n. 57 n. 59 n. 61 è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del SIG. Sindaco del Comune di Corciano, dei seguenti

Permessi a Costruire:

- Pratica edilizia n. 345/2005 prot. n. 16911/05 per "...
REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE "BLOCCO N"
..." (all. n. 20);

- Permesso a Costruire n. 229/2007 pratica edilizia. n. 214/2006P
per "... 1) *PERMESSO IN SANATORIA PER AUMENTO VOLUMETRIA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E COLLEGAMENTI VERTICALI AI PIANI 1° E 2° SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO; 2) VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE N. 345/2005 PER L REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE -BLOCCO N- COMPARTO B*" (all. n. 21);

- Permesso IN Sanatorio n. 1.581/2011 pratica edilizia. n.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

400/2008P per "... *VARIANTE IN SANATORIA AL PERMESSO A COSTRUIRE N. 229/2007 DEL 13/06/2007 PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE -BLOCCO N- COMPARTO B*" (all. n. 22).

Lo stesso complesso è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- certificato di agibilità n. 112/2011 del 22.12.2011 prot. n. 31190/2011 pratica n. 95/2011A per "... *EDIFICIO PLURIFAMILIARE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. omissis P.LLA N. omissis*" (all. n. 23).

Il terreno nel vigente PRG del comune di Corciano (all. n. 24) ha destinazione urbanistica come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Corciano che in originale si allega (all. n. 24).

e) situazione quote condominiali

l'amministratore del condominio predetto (via Giolitti n. 57, n. 59 e n. 61) comunica che alla data del 31.03.2016 risultano a carico della soc. OMISSIS quote condominiali non pagate per complessivi €. 6.326,63 (all. n. 103).

2) condominio Via Benincasa civici n. 2, n. 4, n. 6, n. 8, n.10

- **civici n. 2 - 4 denominato "RESIDENCE LA SFINGE"**

- **civici n. 6 - n. 8 denominato "RESIDENCE SERENA"**

- **civico n. 10 denominato "RESIDENCE LUMINOSA"**

A) condominio "RESIDENCE LA SFINGE"

13) CESPITE N. 13 - garage - condominio "LA SFINGE" con

accesso da via E. Petri - piano 2° sottostrada - Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis (tratto giallo all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel

CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8 e n. 26):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. OMISSIS; Fraz. San Mariano snc; P. S2; cat. C/6; cl. 2; cons.

mq. 19; Superficie catastale mq. 21; Rendita €. 42,19;

b) Descrizione

garage accessibile dalla corsia condominiale, forma trapezoidale

irregolare in grado di ospitare una sola autovettura alla volta in quanto

della superficie di circa mq. 20,00.

Il garage presenta pareti e soffitto tinteggiato, porta basculante in

metallo zingato carrabile ad apertura manuale, pavimento in getto di

cls con trattamento al quarzo; è presente punto luce e presa di corrente

all'interno; garage nuovo e mai utilizzato con disposizione interna e

dimensioni conformi alla planimetria catastale che si allega (all. n. 26).

c) Stato di occupazione

garage nuovo, mai utilizzato, nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

14) CESPITE N. 14 - garage - condominio "LA SFINGE" con

accesso da via E. Petri - piano 2° sottostrada - Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis (tratto giallo all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

garage, come il precedente, al piano primo sottostrada del condominio regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8 e n. 27):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc; P. 2S; cat. C/6; cl. 2; cons. mq. 19; Superficie catastale mq. 23; Rendita €. 42,19

b) Descrizione (foto n. 92 e n. 93)

garage in parte confinante con il precedente e quindi anch'esso di forma trapezoidale, accessibile direttamente dalla rampa partente da via Petri (esterno al cancello di accesso alla corsia dei garage) in grado di ospitare una sola autovettura in quanto della superficie di circa mq. 20,00;

il locale, illuminato da piccola finestra alta del tipo "a bocca di lupo", presenta finiture interne e dotazioni di impianti uguali a quelle del locale di cui in precedenza, descrizione alla quale lo scrivente unicamente per brevità di esposizione si riporta; disposizione interna e dimensioni conformi a quanto riportato nella planimetria catastale che si allega (all. n. 27).

c) Stato di occupazione

garage nuovo e mai utilizzato è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

15) CESPITE N. 15 - posti auto collettivi - "condominio

"LA SFINGE" - via Benincasa n. 2 - piano 1° sottostrada - Foglio n.

omissis **Particella** omissis **sub.** omissis (tratto giallo all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

rimessa disposta al piano primo sottostrada regolarmente intestata e censita nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8 e n. 28):

Foglio n. omissis

Particella omissis **sub.** omissis; Fraz. San Mariano snc; P. S1; z.c.; cat. C/6; cl. 2; cons. mq. 194; Superficie catastale mq. 196; Rendita €. 430,83

b) Descrizione (foto dalla n. 94 alla n. 97)

trattasi di un'area coperta al piano seminterrato del condominio destinata ad ospitare n. 8 posti auto (lato a valle scoperto), attualmente di libero utilizzo da parte degli abitanti/frequentatori del condominio alla quale si accede dalla rampa condominiale presente nel lato sud/ovest del palazzo (partente da via Petri), che conduce dinnanzi agli ingressi singoli dei condomini (nel lato a monte dell'edificio);

trattasi, come meglio illustrato nelle fotografie che si allegano, di ampia area coperta al piano primo sottostrada (seminterrato) di forma rettangolare, ingombrata centralmente da n. 4 colonne di struttura; Nella parte centrale dell'area è presente lo sbarco di una scala condominiale esterna partente dal sottostante (libero) parcheggio di via Petri che risulta in corrispondenza della porta di accesso (nella parete oltre la corsia dei garage) alla scala interna condominiale provvista di ascensore (collegante tutti i piani dell'edificio).

L'area in oggetto, in grado di ospitare contemporaneamente circa n. 8

autovetture (corselli di libero accesso non delimitati e/o protetti)

escluso il possibile posto auto nella zona di passaggio e collegamento

tra la scala esterna e quella condominiale, presenta forma rettangolare,

finiture e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza

indicati con pavimento in cemento con finitura al quarzo, impianto di

illuminazione, infissi totalmente assenti; disposizione e dimensioni

come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si

allega (all. n. 28) per una superficie complessiva (compresa l'area di

collegamento delle due scale) di circa mq. 184,00.

c) Stato di occupazione

l'area, alla data dei sopralluoghi, risultava di libero accesso e

parcheggio di autovetture di coloro che abitano/frequentano il

condomino.

e) situazione quote condominiali

l'amministratore del condominio predetto (via Benincasa n. 2 e n. 4)

comunica che alla data del 31.12.2015 risultano a carico della soc.

OMISSIS quote condominiali non pagate per complessivi €. 303,41 per i

due garage (all. n. 104); non risultano quote condominiali, in quanto

non inseriti in tabella millesimale, i posti auto aperti in precedenza

descritti.

B) condominio "RESIDENCE SERENA"

16) CESPITE N. 16 - appartamento - condominio "SERENA"

via Benincasa n. 6 - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis (tratto verde all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 29):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc; P.S.1.; cat. A/2; cl. 4; cons. 6

vani; Superficie catastale mq. 120; Rendita €. 573,27

b) Descrizione (foto dalla n. 98 alla n. 109)

appartamento al quale si accede dal vano scala condominiale provvisto di ascensore (di collegamento dei vari piani del palazzo, garage compresi) a mezzo di portoncino d'ingresso di tipo blindato che immette nel :

- **soggiorno/pranzo** comunicante a mezzo di porta-finestra con una antistante terrazzo-piccola corte scoperta;

- **cucina**, delimitata dal soggiorno da muretto di ridotta altezza; dal soggiorno, nella parete apposta alla porta d'ingresso, si accede alla zona notte costituita da **un piccolo disimpegno che da accesso a :**

- **camera da letto matrimoniale** comunicante, a mezzo di porta-finestra con la corte comune al locale soggiorno;

- **bagno principale** normalmente accessoriato con vasca privo di finestra;

- **piccolo ripostiglio/guardaroba**

una seconda porta nel soggiorno immette in un secondo corridoio, anch'esso privo di finestra dal quale si accede, a partire dal lato sinistro:

- **primo locale** illuminato ed aereato a mezzo di finestra del tipo "a

bocca di lupo”

- **secondo locale**, delle stesse caratteristiche del precedente anch'esso

illuminato ed areato a mezzo di finestra del tipo “a bocca di lupo”;

- **bagno di servizio**, privo di finestra, normalmente accessoriatato con doccia;

il tutto per una superficie dell'appartamento di circa mq. 110,00 oltre alla corte esterna di pertinenza esclusiva dell'appartamento della superficie di circa mq. 25,00.

Appartamento nuovo e mai utilizzato, anche se finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato, con presenti finiture di tipo ordinario ed in particolare pavimento in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, parquet nella zona notte, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi di finestra in legno con doppi vetri protetti esternamente da serrande; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano -caldaia non presente- oltre a predisposizione di impianto di raffrescamento in alcuni locali; nelle pareti del locale soggiorno sono presenti leggere filature oltre a non essere presenti alcuni interruttori dell'impianto elettrico.

c) Stato di occupazione

L'appartamento nuovo e mai abitato è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

17) CESPITE N. 17 – appartamento – condominio “SERENA”

via Benincasa n. 6 – piano 1° sottostrada – Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis (tratto verde all. n. 25 – n. 6)

a) Situazione catastale

appartamento al piano primo sottostrada regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 30):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc; P. S1; cat. A/2; cl. 4; cons. 6
vani; Superficie catastale mq. 118; Rendita €. 573,27

b) Descrizione (foto dalla n. 110 alla n. 122)

appartamento speculare al precedente posto nella parete opposta dello stesso pianerottolo del vano scala e che presenta uguale e speculare disposizione interna e precisamente :

- **soggiorno/pranzo**, entrando dal portoncino d’ingresso aprentesi sul pianerottolo del vano scala, comunicante a mezzo di porta-finestra con una antistante terrazzo-piccola corte scoperta;

- **cucina**, separata dal soggiorno da parete;
dal soggiorno, nella parete apposta alla porta d’ingresso, è presente una porta che immette nella zona notte costituita da **un breve disimpegno**

che da accesso a:

- **camera da letto matrimoniale** comunicante, a mezzo di porta-finestra con la predetta corte, comune al locale soggiorno;

- **bagno principale** normalmente accessoriato con vasca, privo di finestra;

- **piccolo ripostiglio/guardaroba**

una seconda porta presente nel soggiorno immette in un secondo corridoio privo di finestra che disimpegna e da accesso, a partire dal lato sinistro:

- **primo locale** illuminato ed aereato a mezzo di finestra del tipo "a bocca di lupo"

- **secondo locale**, delle stesse caratteristiche del precedente anch'esso illuminato ed areato a mezzo di finestra del tipo "a bocca di lupo";

- **bagno di servizio**, privo di finestra, normalmente accessoriato con doccia;

il tutto per una superficie dell'appartamento di circa mq. 110,00 oltre alla corte esterna di pertinenza esclusiva dell'appartamento della superficie di circa mq. 25,00.

Appartamento nuovo e mai utilizzato, anche se finito e completo in ogni sua parte pronto per essere abitato; finiture di tipo ordinario con pavimento in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, parquet nella zona notte, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi di finestra in legno con doppi vetri protetti esternamente da serrande; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano -caldaia non presente- oltre a predisposizione di impianto di raffrescamento in alcuni locali; sono presenti alcune filature nelle pareti del locale cucina oltre che su alcune pareti dei locali interni oltre a mancare alcuni interruttori dell'impianto elettrico.

c) Stato di occupazione

Appartamento nuovo e mai abitato è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

18) CESPITE N. 18 - porzione di terrazzo n. 18 - condominio

"SERENA" via Benincasa n. 8 - piano terra - Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis (tratto azzurro all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

lastrico solare - terrazza al piano terra del condominio regolarmente

intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8):

Foglio n. omissis

Particella part. n. omissis sub omissis; Fraz. San Mariano snc; P.T.; lastrico

solare; cons. mq. 64; senza reddito;

b) Descrizione (foto n. 123 e n. 124)

terrazzo al piano terra del condominio privo di accesso diretto da parti

comuni/condominiali risultando accessibile solo dai locali delle

confinanti unità abitative (vendute e quindi di proprietà di terzi); in

particolare il terrazzo è accessibile :

- Nel lato sud dal condominio civico n. 2 dai locali

dell'appartamento (e relativo terrazzo) subalterni n. omissis e n.

omissis part.lla n. omissis di proprietà di terzi;

- Nel lato Nord dal condominio civico n. 10 dai locali

dell'appartamento (e relativo terrazzo) subalterno n. omissis

della part.lla n. omissis di proprietà di terzi;

trattasi di terrazzo scoperto, della superficie di circa mq. 64,00, forma ad "L", pavimento in piastrelle, parapetto in muratura altezza m. 0,80/1,00 circa che ne delimita l'intero perimetro il quale, per quanto detto, non presente accesso diretto da parti comuni condominiali risultando accessibile solo attraversando i locali di abitazione dei due appartamenti confinanti.

c) Stato di occupazione

il terrazzo, per quanto accertato, attualmente è libero.

e) situazione quote condominiali

l'amministratore del condominio predetto (via Benincasa n. 6 e n. 8) comunica che alla data del 31.12.2015 risultano a carico della soc. OMISSIS quote condominiali non pagate per complessivi €. 2.314,84 (all. n. 105).

C) condominio "RESIDENCE LUMINOSA"

19) CESPITE N. 19 - posti auto collettivi - "condominio

"LUMINOSA" - via Benincasa n. 10 - piano 1° sottostrada - Foglio

n. omissis Particella omissis sub. omissis (tratto giallo all. n. 25 - n. 6)

a) Situazione catastale

posti auto coperti disposti, come i precedenti, al piano primo sottostrada regolarmente intestati e censiti nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8, n. 31):

Foglio n. omissis

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc; P.S.1.; cat. C/6; cl. 2; cons.

mq. 146; Superficie catastale mq. 153; Rendita €. 324,23

b) Descrizione (foto n. 125 e n. 126)

trattasi, similmente al cespite n. 15 in precedenza descritto, di ampia area coperta al piano primo seminterrato del condominio (lato a valle scoperto) ospitante posti auto attualmente di libero utilizzo da parte degli abitanti/frequentatori del condominio alla quale si accede dalla rampa partente da via Petri nel lato nord del palazzo percorrendo la corsia condominiale.

L'area, come meglio illustrato nelle fotografie che si allegano è ingombrata centralmente da n. 3 colonne di struttura, è presente, in posizione leggermente decentrata, sbarco di una seconda scala esterna partente dal sottostante (libero) parcheggio di via Petri in corrispondenza della porta di accesso alla scala interna condominiale provvista di ascensore (oltre la corsia) ed è in grado di ospitare il parcheggio contemporaneo di n. 6 autovetture (corselli di libero accesso non delimitati e/o protetti) senza considerare il possibile posto auto nella zona di passaggio e collegamento tra la scala esterna e quella condominiale;

la stessa presenta forma rettangolare, finiture e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza indicati con pavimento in cemento con finitura al quarzo, impianto di illuminazione, infissi totalmente assenti, disposizione e dimensioni come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega (all. n. 31) per una superficie complessiva (compresa l'area di collegamento delle due

scale) di circa mq. 152,00.

c) Stato di occupazione

l'area attualmente è di libero utilizzo per parcheggio di autovetture da parte di tutti coloro che frequentano il condomino.

e) situazione quote condominiali

i posti auto non risultano inseriti in tabella millesimale e pertanto nessuna quota risulta.

d) situazione urbanistica

L'intero complesso immobiliare è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Sig. Sindaco del Comune di Corciano dei seguenti Permessi a Costruire :

- Condominio "RESIDENCE LA SFINGE"- via Benincasa n. 2 e n. 4

- Pratica edilizia n. 432/2003 prot. n. 2413/03 per "....
REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE
PLIRIFAMILIARE BLOCCO C1 - C4" (all. n. 32);

- Pratica edilizia n. 491/2005 prot. n. 40310/2005 per "....
REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLIRIFAMILIARE - VARIANTE IN
SANATORIA - COMPARTO B (C1 - C4)" (all. n. 33).

Per lo stesso complesso risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità che in copia si allega (all. n. 33/b).

- Condominio "RESIDENCE SERENA"- via Benincasa n. 6

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

- Pratica edilizia n. 433/2003 prot. n. 2411/03 per “...

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

PLURIFAMILIARE BLOCCO C2” (all. n. 34);

- Permesso di Costruire n. 95/2006 pratica edilizia. n. 201/2006P

per “... *VARIANTE A EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE “C2”*

COMPARTO “B”” (all. n. 35).

Lo stesso complesso è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- certificato di agibilità n. 31/2007 del 16.03.2007 prot. n.

23105/2006 pratica n. 78/2006A per “... *EDIFICIO*

PLURIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE – BLOCCO C2 CENSITO

AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. omissis P.LLA N. omissis” (all. n. 36).

- Condominio “RESIDENCE LUMINOSA”- via Benincasa n. 8 e n. 10

- Pratica edilizia n. 431/2003 prot. n. 2414/03 per “...

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

PLURIFAMILIARE BLOCCO C3 – C5” (all. n. 37);

- Permesso a Costruire n. 165/2006 pratica edilizia. n. 341/2006P

per “... *1) VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE N. 431/2003*

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

PLURIFAMILIARE BLOCCO C3 – C5; 2) PERMESSO IN SANATORIA

PER LA REALIZZAZIONE DI N. 2 GARAGE AL PIANO INTERRATO

....” (all. n. 38).

Lo stesso complesso è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- certificato di agibilità n. 32/2007 del 16.03.2007 prot. n.

32286/2006 pratica n. 136/2006A per “... *EDIFICIO*

PLURIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE – BLOCCO C3 – C5

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. omissis P.LLA N. omissis”

(all. n. 39).

3) condominio denominato

“VIA E. PETRI n. 2”

Nel palazzo condominiale di recente realizzazione denominato condominio *Via E. Petri n. 2* in San Mariano di Corciano quartiere il Girasole (foto dalla n. 127 alla n. 129) con accesso da via Emanuele Petri al civico n. 2 la fallita soc. OMISSIS è proprietaria di:

- n. 1 garage (tratto giallo all. n. 40);
- n. 1 fondino (tratto arancio all. n. 40).

Trattasi di esteso edificio condominiale subito a valle ed a brevissima distanza dal precedente e quindi anch'esso in prossimità della città (all. n. 3 e n. 4) in ottima posizione assoluta e panoramica comodamente raggiungibile ed ottimamente servito dalla pubblica strada in quanto posto a distanza di circa km. 3 dall'uscita di Ellera del raccordo autostradale Perugia - Bettole di facile individuabilità ed accesso dalla via pubblica:

l'edificio, realizzato con struttura in csa, solai in piano in latero-cemento facciate esterne in laterizi intonacati nei due lati e tinteggiati, è posto all'interno di estesa e vasta zona di recente sviluppo a prevalente indirizzo residenziale con presenti i necessari servizi, locali commerciali, scuole, chiese per il culto, bar, ristoranti, etc. oltre ad essere la zona servita da comodi mezzi pubblici di collegamento con la città.

Le unità immobiliari di proprietà della fallita soc. OMISSIS sono state, per una immediata loro individuazione, evidenziate con tratto di colore giallo e arancio nell'elaborato planimetrico che si allega (all. n. 40) risultando costituite da :

20) CESPITE N. 20 - garage - condominio "via E. Petri n. 2" - piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis
(tratto giallo all. n. 40)

a) Situazione catastale

garage regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (doc. n. 7, n. 8 e n. 41):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Via Giorgio Amendola snc P. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.19, Superficie catastale mq. 21, Rendita €. 42,19

b) Descrizione (foto n. 130)

garage accessibile dalla corsia condominiale, di forma rettangolare regolare in grado di ospitare una sola autovettura; locale con finiture interne e dotazioni di impianti ordinarie per la destinazione con pareti e soffitto tinteggiato, porta basculante metallica zincata ad apertura manuale, pavimento in getto di cls con trattamento al quarzo, impianto di illuminazione e presa di corrente.

Il garage, nuovo e mai utilizzato, ha disposizione interna e dimensioni come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega (all. n. 41) per una superficie complessiva di circa mq. 20,00.

c) Stato di occupazione

garage, nuovo, è nella disponibilità della Soc. OMISSIS.

21) CESPITE N. 21 - fondino - condominio "via E. Petri n. 2" -

piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis

(tratto arancio all. n. 40)

a) Situazione catastale

fondino disposto al piano primo sottostrada è anch'esso regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 7, n. 8 e n. 42):

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Via Giorgio Amendola snc P. S1, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 5, Superficie catastale mq. 6, Rendita €. 6,46

b) Descrizione (foto n. 131 e n. 132)

fondino posto allo stesso piano del precedente garage e pertanto anch'esso accessibile dalla corsia condominiale, presenta forma rettangolare, finiture interne e dotazioni di impianti ordinarie per la sua destinazione simili a quelle dei garage alle quali lo scrivente si riporta unicamente per ragioni di sinteticità espositiva.

Il fondino, nuovo e mai utilizzato, ha disposizione interna e dimensioni come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega (all. n. 42) per una superficie complessiva di circa mq. 5,00.

c) Stato di occupazione

il fondino risulta nella disponibilità della fallita Soc. OMISSIS.

d) situazione urbanistica

Il complesso immobiliare del quale fanno parte il garage ed il fondino è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Corciano dei seguenti Permessi a Costruire:

- Pratica edilizia n. 271/2002 prot. n. 5533/01 e n. 14205/02 per
"... COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLIRIFAMILIARE - BLOCCO "A" COMPARTO "B" PARZIALMENTE IN SANATORIA" (all. n. 43);

- Pratica edilizia n. 358/2002 prot. n. 14994/2002 per *"... VARIANTE ALLA C.E. N. 271/02 PER COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI VIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE - BLOCCO "A" COMPARTO "B"" (all. n. 44);*

- Pratica edilizia n. 18/2004 prot. n. 33371/2004 per *"... VARIANTE ALLA C.E. N. 358/02 PER COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI VIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE - BLOCCO "A" COMPARTO "B"" (all. n. 45).*

Per il complesso edilizio è stata presentata domanda per rilascio del certificato di abitabilità in data 10.03.2004 prot. 8371 che in copia si allega (all. n. 46):

ad oggi :

- **non risulta rilasciato certificato di abitabilità per l'intero complesso;**

- **risultano essere stati rilasciati alcuni certificati di abitabilità parziali (relativi ad alcune unità di proprietà di**

beni venduti):

- **non risulta rilasciato certificato per i beni oggetto di valutazione.**

e) situazione quote condominiali

l'amministratore del condominio predetto (via E Petri n. 2) comunica che alla data del 31.12.2015 risultano a carico della soc. OMISSIS per detti beni quote condominiali non pagate per complessivi €. 620,96 (all. n. 105, n.106).

4) Appezzamenti di terreno vendibile

22) CESPITE N. 22 – appezzamento di terreno (non edificabile)

- Foglio n. omissis Particella omissis /Parte (tratto verde all. n. 47)

a) Situazione catastale

area esterna regolarmente intestata e censita nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 8):

Foglio n. omissis

Particella omissis /Parte, sem. arb., cl. 2, mq. 2.312, R.D. €. 12.03, R.A. €. 13,54

b) Descrizione (foto dalla n. 137 alla n. 140)

trattasi di porzione di particella di terreno posta lungo via Giolitti, nel lato ovest del condominio in precedenza descritto incolto ed in stato di abbandono da anni, di natura collinare, con presenti alcune piante di olivo, forma irregolare a seguito della occupazione di parte dell'appezzamento con realizzazione di piazzale/parcheggio a servizio del condominio e di pista ciclabile ed opere di urbanizzazione (queste

ultime da completare).

La superficie di questo lotto di terreno pari a mq. 2.000 circa è stata "stimata" con misure grafiche prese sulla mappa catastale e pertanto, in sede di frazionamento, potrebbe variare anche in ragione di significative percentuali.

c) stato di occupazione

appezzamento di terreno apparentemente libero.

23) CESPITE N. 23 - appezzamento di terreno - Foglio n. omissis

Particella omissis (tratto giallo all. n. 47)

a) Situazione catastale

area esterna regolarmente intestata e censita nel CF del Comune di Corciano al (all. n. 8):

Foglio n. omissis

Particella omissis, sem. arb., cl. 2, mq. 2.042, R.D. €. 8,44, R.A. €. 9,49

b) Descrizione (foto dalla n. 141 alla n. 147)

trattasi di porzione di particella di terreno posta lungo via Giolitti, nel lato est del condominio in precedenza descritto incolto ed in stato di abbandono da anni, di natura collinare, con presenti alcune piante di olivo in stato di abbandono, di forma irregolare della superficie catastale di mq. 2042.

c) stato di occupazione

appezzamento di terreno apparentemente libero.

d) Situazione urbanistica

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dei terreni si rimanda

a quanto in dettaglio indicato nel CDU rilasciato dal comune di Perugia e che si allega (all. n. 24).

5) Scioiti - relitti di terreno - strade - strade di PRG da realizzare - scarpate - parcheggi - aree condominiali da cedere ai rispettivi condomini - aree urbane - etc. non vendibili

Trattasi di scioiti di terreni e relitti di terreno derivanti dalle costruzioni realizzate nel corso del tempo dalla Soc. OMISSIS in parte relitti di nessun valore ed utilizzo ed in parte occupati da strade, parcheggi ed opere pubbliche/condominiali in parte realizzate ed in parte da realizzare (risultanti dal progetto di urbanizzazione e sistemazione urbanistica dell'area in questione) e pertanto da ritenere di nessun valore, non vendibili ma da cedere ai singoli condomini, all'amministrazione comunale quali opere di urbanizzazione.

Tali scioiti di terreno regolarmente intestati al Catasto Terreni e fabbricati alla Soc. OMISSIS, sono così individuati

24) CESPITE N. 24 - aree esterne ad uso parcheggio pubblico su via Giolitti facenti parte del condominio denominato "I CERCHI NEL GRANO" (tratto magenta all. n. 5) (foto dalla n. 133 alla n. 136)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis, Fraz. San Mariano snc P T, area urbana, mq. 112,

senza reddito

25) CESPITE N. 25 - aree esterne ad uso verde condominiale

su via Giolitti facenti parte del condominio denominato "I

CERCHI NEL GRANO" (tratto azzurro all. n. 5) (foto dalla n. 133

alla n. 136)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc P T, in corso di costrz., senza reddito

26) CESPITE N. 26 - aree esterne ad uso parcheggio pubblico

su via Giolitti condominio denominato "I cerchi nel grano"

(tratto giallo all. n. 47) (foto n. 149 alla n. 150)

Foglio n. omissis

Particella omissis /Parte, sem. arb., cl. 2, mq. 910, R.D. €. 12.03, R.A. €. 13,54

27) CESPITE N. 27 - aree esterne ad uso viabilità pubblica su

via Giolitti (tratto magenta all. n. 47) (foto dalla n. 133 alla n.

136)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 720, senza reddito

28) CESPITE N. 28 - aree esterne ad uso viabilità pubblica su

via Giolitti (tratto magenta all. n. 47) (foto dalla n. 133 alla n.

136)

Foglio n. omissis

Particella omissis **sub** omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 76,

senza reddito

29) CESPITE N. 29 – aree esterne ad uso viabilità pubblica su

via Giolitti (tratto magenta all. n. 47) (foto dalla n. 133 alla n. 136)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 200, senza reddito

30) CESPITE N. 30 – aree esterne ad uso viabilità pubblica su

via Giolitti (tratto magenta all. n. 47) (foto n. 133 alla n. 136)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 380, senza reddito

31) CESPITE N. 31 – scioito di terreno (tratto arancio all. n. 47)

(foto n. 148)

Foglio n. omissis

Particella omissis, sem. arb., cl. 2, mq. 117, R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,54

32) CESPITE N. 32 – area esterna ad uso passaggio pedonale

a ridosso del condominio denominato “La Perla” di via Belfiore n. 23 (tratto giallo all. n. 48) (foto dalla n. 151 alla n. 156)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 210, senza reddito

33) CESPITE N. 33 - area esterna ad uso passaggio pedonale

a ridosso del condominio denominato "La Perla" di via

Belfiore n. 23 (tratto giallo all. n. 48) (foto dalla n. 151 alla n. 156)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 220, senza reddito

34) CESPITE N. 34 - area esterna ad uso passaggio pedonale

a ridosso del condominio denominato "La Perla" di via

Belfiore n. 23 (tratto giallo all. n. 48) (foto dalla n. 151 alla n. 156)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 60, senza reddito

35) CESPITE N. 35 - area esterna ad uso passaggio pedonale

a ridosso del condominio denominato "La Perla" di via

Belfiore n. 23 (tratto giallo all. n. 48) (foto dalla n. 151 alla n. 156)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 4, senza reddito

36) CESPITE N. 36 - area esterna ad uso passaggio pedonale

a ridosso del condominio denominato "La Perla" di via

Belfiore n. 23 (tratto giallo all. n. 48) (foto dalla n. 151 alla n. 156)

156)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 75, senza reddito

37) CESPITE N. 37 - area esterna ad uso corte del

condominio denominato "La Perla" di via Belfiore n. 23

(tratto verde all. n. 48) (foto n. 151 e n. 157)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 37, senza reddito

38) CESPITE N. 38 - aree esterne ad uso parcheggio pubblico

su condominio denominato "Via Petri n. 2" (tratto arancio all.

n. 48) (foto n. 158 alla n. 159)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Via Giorgio Amendola snc PT, area urbana, mq. 460, senza reddito

39) CESPITE N. 39 - aree esterne ad uso passaggio pedonale

pubblico su condominio denominato "Via Petri n. 2" (tratto

magenta all. n. 48) (foto n. 160)

Foglio n. omissis

Particella omissis, sem. arb., cl. 2, mq. 10, R.D. €. 0,04, R.A. €. 0,05

40) CESPITE N. 40 - aree esterne ad uso marciapiede a

ridosso della rampa di accesso alle autorimesse del

condominio denominato "Via Petri n. 2" (tratto azzurro all. n.

48) (foto n. 160)

Foglio n. omissis

Particella omissis, Via Giorgio Amendola snc PT, area urbana, mq. 22, senza reddito

41) CESPITE N. 41 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla

n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 410,

senza reddito

42) CESPITE N. 42 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla

n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc S1, area urbana, mq. 58, senza

reddito

43) CESPITE N. 43 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla

n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc S1, area urbana, mq. 328,

senza reddito

44) CESPITE N. 44 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla
n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 209,

senza reddito

45) CESPITE N. 45 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla
n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 307,

senza reddito

46) CESPITE N. 46 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla
n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc P S1, area urbana, mq. 706,

senza reddito

47) CESPITE N. 47 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla
n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc P S1, area urbana, mq. 749,

senza reddito

48) CESPITE N. 48 - aree esterne ad uso parcheggio,

viabilità pubblica e verde condominiale su via Benincasa n.

2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10 (tratto arancio all. n. 25) (foto dalla
n. 162 alla n. 167)

Foglio n. omissis

Particella omissis sub omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 455,

senza reddito

49) CESPITE N. 49 - aree esterne attualmente sede stradale

e strada di P.R.G. in corso di realizzazione, parco pubblico

(tratto giallo all. n. 49) (foto dalla n. 168 alla n. 180)

Foglio n. omissis

Particella part. omissis, sem. arb., cl. 2, mq. 12.735, R.D. €. 52,62, R.A. €. 59,19

50) CESPITE N. 50 - aree esterne attualmente sede stradale

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

e strada di P.R.G. in corso di realizzazione, parco pubblico

(tratto giallo all. n. 49) (foto dalla n. 168 alla n. 180)

Foglio n. omissis

Particella part. omissis, sem. arb., cl. 2, mq. 769, R.D. €. 3,18, R.A. €. 3,57

51) CESPITE N. 51 - aree esterne attualmente sede stradale

e strada di P.R.G. in corso di realizzazione, parco pubblico

(tratto giallo all. n. 49) (foto dalla n. 168 alla n. 180)

Foglio n. omissis

Particella part. omissis, Fraz. San Mariano snc PT, area urbana, mq. 31, senza

reddito

d) Situazione urbanistica

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dei terreni si rimanda a quanto in dettaglio indicato nel CDU rilasciato dal comune di Perugia e che si allega (all. n. 24).

Esaurito questo argomento, nel capitolo che segue:

CAPITOLO N. 3

4) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici utilizzando, come

parametro tecnico di riferimento, per i fabbricati e le varie unità immobiliari, la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati e, per i terreni, la superficie catastale espressa in metri-quadrati, metodo questo che, a giudizio dello scrivente, si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consente di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di un transazione già avvenuta.

Il giudizio di stima, come detto, comporta previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato essere quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo lo scrivente, in questo caso, adottare quale procedimento “**quello sintetico comparativo per valori tipici**”

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

in quanto consente di formulare un giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni similari a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria una preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare ed in particolare:

1) scelta dei parametri tecnici di riferimento come in precedenza già indicati;

2) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

3) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima;

4) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri quadri) e per i terreni la superficie catastale espressa sempre in metri quadrati;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per tutti i beni oggetto di stima in quanto per tali categorie (appartamenti e garage), nel quartiere denominato

“GIRASOLE” del comune di Corciano e nei comuni confinanti esiste, anche in questo periodo di crisi del settore immobiliare, mercato con frequenti scambi di immobili simili e comunque paragonabili e confrontabili a quelli oggetto di stima e quindi, in definitiva, con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato di ciascun bene.

Per quanto riguarda la valutazione delle varie unità immobiliari lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori - sia positivi che negativi - ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato dei vari cespiti ed in particolare :

a) fattori positivi

- buona posizione ed esposizione dei complessi ospitanti gli appartamenti in posizione leggermente sopraelevata anche se le unità attratte al fallimento non presentano vista panoramica;
- buona posizione dei complessi all'interno di zona con insediamenti residenziali con presenza di comodità e servizi necessari per la vita;
- unità immobiliari tutte nuove e mai abitate;
- completa dotazione di impianti compresa predisposizione (su alcuni locali) dell'impianto di raffrescamento;
- buona disponibilità di posti auto liberi nella zona;
- facilità e comodo accesso;
- buoni e facili collegamenti con la città;
- buona disponibilità di zone a verde;
- buona accessibilità ai complessi edilizi a mezzo di viabilità

ordinaria;

- buone qualità costruttive degli edifici realizzati e loro stato di conservazione;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

b) fattori negativi

- appartamenti disposti ai piani bassi dei condomini, privi di panorama;
- manutenzioni da eseguire per presenza di filature/modeste lesioni nelle pareti di alcuni locali degli appartamenti;
- presenza di alcune modeste lesioni nel marciapiede di alcuni locali degli appartamenti di via Giolitti;
- presenza di infiltrazioni di acqua nel soffitto e nelle pareti dei garage dell'edificio di via Giolitti;
- finiture degli appartamenti di tipo ordinario;
- mancata installazione delle caldaie dell'impianto di riscaldamento;
- manutenzioni e pulizia da eseguire;
- opere di urbanizzazione del comprensorio in parte da completare;
- etc.

In ultimo, per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione,

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione,

etc. agli immobili oggetto di stima lo scrivente riferisce di aver eseguito

particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso

studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici,

mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e

paragonati a valori certi riportati su documenti di trasferimento di

immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli

atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul

territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di

Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni

dell'INEA, etc.

I dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa

indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle

realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione

al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui

quali basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o

detrazioni ai valori unitari conseguenti alle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche dei beni, ottenendo in ultimo i risultati in dettaglio

indicati nella tabella riepilogativa qui di seguito riportata (e che si

allega a far parte integrante del presente elaborato - all. n. 107):

**VALUTAZIONI BENI IMMOBILI "LIBERI" DI
 PROPRIETA' SOC. omissis**

**FRAZIONE SAN MARIANO - LOC. GIRASOLE -
 CONDOMINIO VIA GIOLITTI**

n. cespite	descrizione	foglio	par.la	sub	sup./mq	valore /mq	valore complessivo
------------	-------------	--------	--------	-----	---------	------------	--------------------

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
 Via delle Streghe n. 13 - Perugia
 consulenza valutativa - fallimento n. **OMISSIS** - soc. **OMISSIS**
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

1	appartamento al piano 2° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	105,00	€ 1.100,00	€ 115.500,00
	portico				18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
	giardino				28,00	€ 100,00	€ 2.800,00
€ 122.800,00							
2	appartamento al piano 1° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
	terrazzo				8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
€ 62.400,00							
3	appartamenti al P.T.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
	terrazzo				21,00	€ 300,00	€ 6.300,00
€ 66.300,00							
4	appartamento al piano 2° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	120,00	€ 1.200,00	€ 144.000,00
	portico				67,00	€ 200,00	€ 13.400,00
	giardino				185,00	€ 15,00	€ 2.775,00
€ 160.175,00							
5	appartamento al piano 1° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
	terrazzo				8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
€ 62.400,00							
6	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	28,00	€ 650,00	€ 18.200,00
€ 18.200,00							
7	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
€ 5.400,00							
8	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00
€ 7.200,00							
9	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	34,00	€ 350,00	€ 11.900,00
€ 11.900,00							
10	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
€ 5.400,00							
11	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	16,00	€ 300,00	€ 4.800,00
€ 4.800,00							
12	scale - lastrici solari - etc.						
	piano terra - 1° e 2° sott.	omissis	omissis	omissis	190,00	sv	€ 0,00
	piano 1° e 2° sottostrada	omissis	omissis	omissis	270,00	sv	€ 0,00
	piano 1° sottostrada	omissis	omissis	omissis		sv	€ 0,00
	piano 1° sottostrada	omissis	omissis	omissis	60,00	sv	€ 0,00

€ 0,00

**FRAZIONE SAN MARIANO - LOC. GIRASOLE -
 CONDOMINIO VIA BENINCASA**

13	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00
							€ 12.000,00
14	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00
							€ 12.000,00
15	garage al piano 1° int.						
	posti auto aperti	omissis	omissis	omissis	184,00	€ 300,00	€ 55.200,00
							€ 55.200,00
16	Appartam. al piano 1° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	110,00	€ 1.150,00	€ 126.500,00
	corte				25,00	€ 200,00	€ 5.000,00
							€ 131.500,00
17	Appartam. al piano 1° sott.						
	appartamento	omissis	omissis	omissis	110,00	€ 1.150,00	€ 126.500,00
	terrazzo				25,00	€ 200,00	€ 5.000,00
							€ 131.500,00
18	lastrici solari al P.T.						
	lastrico solare	omissis	omissis	omissis	64,00	€ 50,00	€ 3.200,00
							€ 3.200,00
19	garage al piano 1° int.						
	posti auto aperti	omissis	omissis	omissis	152,00	€ 300,00	€ 45.600,00
							€ 45.600,00
FRAZ S. MARIANO - LOC. GIRASOLE - CONDOMINIO VIA PETRI N. 2							
20	garage al piano 1° int.						
	garage	omissis	omissis	omissis	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
							€ 10.000,00
21	fondino al piano 1° int.						
	fondino piano interrato	omissis	omissis	omissis	5,00	€ 300,00	€ 1.500,00
							€ 1.500,00
22	terreno vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	2.000	€ 3,00	€ 6.000,00
							€ 6.000,00
23	terreno vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	2.042	€ 3,00	€ 6.126,00
							€ 6.126,00
24	scioito non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	112,00	sv	€ 0,00
25	scioito non vendibile						

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

piano terra	omissis	omissis	omissis	13,00	sv	€ 0,00
-------------	---------	---------	---------	-------	----	--------

26	terreno non vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	600	sv	€ 0,00

27	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	720,00	sv	€ 0,00

28	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	76,00	sv	€ 0,00

29	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	200,00	sv	€ 0,00

30	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	380,00	sv	€ 0,00

31	terreno non vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	117	sv	€ 0,00

32	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	210,00	sv	€ 0,00

33	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	220,00	sv	€ 0,00

34	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	68,00	sv	€ 0,00

35	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	4,00	sv	€ 0,00

36	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	75,00	sv	€ 0,00

37	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	37,00	sv	€ 0,00

38	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	460,00	sv	€ 0,00

39	terreno non vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	10	€ -	€ 0,00

40	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	22,00	sv	€ 0,00

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

41	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	410,00	sv	€ 0,00
42	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	58,00	sv	€ 0,00
43	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	328,00	sv	€ 0,00
44	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	209,00	sv	€ 0,00
45	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	307,00	sv	€ 0,00
46	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	706,00	sv	€ 0,00
47	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	749,00	sv	€ 0,00
48	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	455,00	sv	€ 0,00
49	terreno non vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	12.735	sv	€ 0,00
50	terreno non vendibile						
	seminativo arborato	omissis	omissis	omissis	769	sv	€ 0,00
51	terreno non vendibile						
	area urbana	omissis	omissis	omissis	31,00	sv	€ 0,00
VALORE COMPLESSO DEI BENI IMMOBILI "LIBERI "DI PROPRIETA' SOC.omissis							€ 941.601,00

** ** ** **

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

a seguito di attente visure ipo-catastali sui beni oggetto di valutazione di proprietà della fallita soc. OMISSIS, con repertori aggiornati alla data

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

del 14.06.2016, risultano gravare, le iscrizioni e trascrizioni come in

dettaglio e singolarmente riportare nelle visure che si allegano (in

questa particolare circostanza si è ritenuto, per la particolarità del caso

ed al fine di permettere più facile, agevole ed immediata individuazione

dei gravami, eseguire e richiedere visure per singole particelle):

1) cespite n. 1 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis graffata

con la particella n. omissis (all. n. 50);

2) cespite n. 2 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n.

51);

3) cespite n. 3 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n.

52);

4) cespite n. 4 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis graffate

con le particelle n. omissis e n. omissis (all. n. 53);

5) cespite n. 5 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n.

54);

6) cespite n. 6 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 55);

7) cespite n. 7 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 56);

8) cespite n. 8 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 57);

9) cespite n. 9 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 58);

10) cespite n. 10 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 59);

11) cespite n. 11 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 60);

12) cespite n. 12 - scala esterna, lastrico solare, sottoscala e

terreno - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 beni censiti al:

- fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 61); fg omissis part.lla n. omissis

(all. n. 62); fg omissis part.lla n. omissis sub omissis (all. n. 63); fg omissis part.lla

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

n. omissis (all. n. 64);

13) cespite n. 13 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 65);

14) cespite n. 14 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 66);

15) cespite n. 15 - posti auto collettivi fg omissis part. n. omissis sub

omissis (all. n. 67);

16) cespite n. 16 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis (all.

n. 68);

17) cespite n. 17 - fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 69);

18) cespite n. 18 - porzione di terrazzo fg omissis part. n. omissis sub

omissis (all. 70);

19) cespite n. 19 - posti auto collettivi fg omissis part. n. omissis sub

omissis (all. n. 71);

20) cespite n. 20 - garage omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 72);

21) cespite n. 21 - fondino fg omissis part. n. omissis sub omissis (all. n. 73);

22) cespite n. 22 - appezzamento di terreno - fg omissis part. n. omissis

/parte (rimanente parte attualmente è occupato da parcheggio del

condominio di Via Giolitti; superficie esatta da accertare con

frazionamento) (all. n. 73/A);

23) cespite n. 23 - appezzamento di terreno fg omissis part. n. omissis

(all. n. 73/B);

24 - 25 - 26) cespiti dal n. 24 al n. 26 - aree esterne ad uso

parcheggio su via Giolitti facenti parte del condominio

denominato "I CERCHI NEL GRANO" censite in CT e CF del detto

comune al:

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 74);

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 75);

- fg omissis Particella omissis /Parte (la rimanente parte è terreno
vendibile, superficie esatta da accertare con frazionamento) (all. n. 76);

27 - 28 - 29 - 30) cespiti dal n. 27 al n. 30 - aree esterne ad uso

viabilità pubblica su via Giolitti censite in CT e CF del detto

comune al:

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 77);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 78);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 79);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 80);

31) cespite n. 31 - Scioito di terreno fg omissis particella n. omissis (all. n. 81);

32 - 33 - 34 - 35 - 36) cespiti dal n. 32 al n. 36 - aree esterne ad

uso passaggio pedonale a ridosso del condominio denominato

“La Perla” di via Belfiore n. 23 censite in CT e CF del detto

comune al:

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 82);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 83);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 84);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 85);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 86);

37) cespite n. 37 - area esterna ad uso corte del condominio

denominato “La Perla” di via Belfiore n. 23 fg omissis particella n.

ommissis (all. n. 87);

38) cespite n. 38 - area esterna ad uso parcheggio pubblico su

condominio denominato "Via Petri n. 2" fg omissis particella n.

omissis (all. n. 88);

39) cespite n. 39 - area esterna ad uso passaggio pedonale

pubblico su condominio denominato "Via Petri n. 2" fg omissis

particella n. omissis (all. n. 89);

40) cespite n. 40 - area esterna ad uso marciapiede a ridosso della

rampa di accesso alle autorimesse del condominio

denominato "Via Petri n. 2" fg omissis particella n. omissis (all. n. 90);

41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48) cespiti dal n. 41 al n. 48 - aree

esterne ad uso parcheggio, viabilità pubblica e verde

condominiale su via Benincasa n. 2 - n. 4 - n. 6 - n. 8 - n. 10

censite in CT e CF del detto comune al:

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 91);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 92);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 93);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 94);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 95);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 96);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 97);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 98);

49 - 50 - 51) cespiti dal n. 49 al n. 51 - aree esterne attualmente

sede stradale e strada di P.R.G. in corso di realizzazione, parco

pubblico censite in CT e CF del detto comune al:

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 99);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 100);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 101);

CAPITOLO N. 5

CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, sinteticamente, ritiene riferire che:

a) La fallita Soc. OMISSIS è proprietaria, in Corciano quartiere il

girasole, dei seguenti cespiti immobiliari :

- n. 11 appartamenti di abitazione

dei quali

➤ **n. 7 appartamenti “liberi”**

➤ **n. 4 appartamenti “occupati”**

- n. 11 garage;

dei quali

➤ **n. 9 garage “liberi”**

➤ **n. 2 garage “occupati”**

- n. 2 autorimesse collettive (posti auto aperti e coperti)

- n. 1 lastrico solare/terrazzo

- n. 1 fondino

- appezzamenti di terreno

- scioiti-relitti di terreno

b) il presente elaborato peritale è stato limitato, al solo fine di

maggior chiarezza espositiva, alla descrizione e valutazione

degli immobili rilevati “LIBERI” (rimandando, ad altra

consulenza, la individuazione, descrizione e valutazione degli

appartamenti "occupati");

c) ai beni immobili di proprietà della Soc. OMISSIS rilevati

"LIBERI" alla data dei sopralluoghi, applicando alle entità ed

alla consistenza dei singoli cespiti accertati in loco a seguito

di verifiche dirette ed a campione eseguite criterio di stima

del più probabile valore di mercato con procedimento

sintetico comparativo sulla base dei correnti valori di

mercato, alla data odierna è stato attribuito il più probabile

valore (in dettaglio riportato nella tabella che si allega)

complessivo di

€. 941.601,00

di cui:

condominio via Giolitti n. 57, n. 59, n.

61 "I CERCHI NEL GRANO"

1) cespite n. 1 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

graffata con la particella n. omissis

€. 122.000,00

2) cespite n. 2 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 62.400,00

3) cespite n. 3 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 66.300,00

4) cespite n. 4 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

graffate con le particelle n. omissis e n. omissis

€. 160.175,00

5) cespite n. 5 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 62.400,00

6) cespite n. 6 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 18.200,00

7) cespite n. 7 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 5.400,00

8) cespite n. 8 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 7.200,00

9) cespite n. 9 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 11.900,00

10) cespite n. 10 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 5.400,00

11) cespite n. 11 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 4.800,00

12) cespite n. 12 - scala esterna, lastrico solare, sottoscala e

terreno - condominio via Giolitti n. 57, 59 e 61 beni censiti al:

- fg omissis part. n. omissis sub omissis

- fg omissis part.lla n. omissis

- fg omissis part.lla n. omissis sub omissis

- fg omissis part.lla n. omissis

S.v.

condominio via Benincasa

- civici n. 2 - 4 denominato "RESIDENCE LA SFINGE"

- civici n. 6 - n. 8 denominato "RESIDENCE SERENA"

- civico n. 10 denominato "RESIDENCE LUMINOSA"

13) cespite n. 13 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 12.000,00

14) cespite n. 14 - garage fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 12.000,00

15) cespite n. 15 - posti auto collettivi fg omissis part. n. omissis sub

omissis

€. 55.200,00

16) cespite n. 16 - appartamento fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 131.500,00

17) cespite n. 17 - appartamento - fg omissis part. n. omissis sub

omissis

€. 131.500,00

18) cespite n. 18 - porzione di terrazzo fg omissis part. n. omissis sub

omissis

€. 3.200,00

19) cespite n. 19 - posti auto collettivi fg omissis part. n. omissis sub

omissis

€. 45.600,00

condominio via Petri n. 1

20) cespite n. 20 - garage omissis part. n. omissis sub omissis

€. 10.000,00

21) cespite n. 21 - fondino fg omissis part. n. omissis sub omissis

€. 1.500,00

TERRENI E RELITTI DI TERRENO

22) cespite n. 22 - appezzamento di terreno - fg omissis part. n.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

omissis /parte

€. 6.000,00

23) cespite n. 23 - appezzamento di terreno fg omissis part. n.

omissis

€. 6.126,00

24 - 25 - 26) cespiti dal n. 24 al n. 26 - aree esterne ad uso

parcheggio su via Giolitti

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis

- fg omissis particella n. omissis

- fg omissis Particella omissis /Parte

S. V.

27 - 28 - 29 - 30) cespiti dal n. 27 al n. 30 - aree esterne ad uso

viabilità pubblica su via Giolitti

- fg omissis particella n omissis

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 79);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 80);

- S. V.

31) cespite n. 31 - Scioito di terreno fg omissis particella n. omissis

(all. n. 81);

S. V.

32 - 33 - 34 - 35 - 36) cespiti dal n. 32 al n. 36 - aree esterne

condominio denominato "La Perla" di via Belfiore n. 23

- fg omissis particella n. omissis

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 83);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 84);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 85);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 86);

- S. V.

37) cespite n. 37 - area esterna ad uso corte del condominio

denominato "La Perla" di via Belfiore n. 23

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 87);

S. V.

38) cespite n. 38 - area esterna ad uso parcheggio pubblico su

condominio denominato "Via Petri n. 2"

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 88);

S. V.

39) cespite n. 39 - area esterna ad uso passaggio pedonale

pubblico su condominio denominato "Via Petri n. 2"

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 89);

S. V.

40) cespite n. 40 - area esterna ad uso marciapiede

condominio denominato "Via Petri n. 2"

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 90);

S. V.

41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48) cespiti dal n. 41 al n. 48 -

aree esterne viabilità pubblica e verde via Benincasa n. 2 - n. 4

- n. 6 - n. 8 - n. 10

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 91);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 92);

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 93);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 94);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 95);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 96);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 97);

- fg omissis particella n. omissis sub. omissis (all. n. 98);

S. V.

**49 - 50 - 51) cespiti dal n. 49 al n. 51 - aree esterne sede
stradale e strada di P.R.G. in corso di realizzazione, parco
pubblico, etc.**

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 99);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 100);

- fg omissis particella n. omissis (all. n. 101);

S. V.

si precisa che :

**- i cespiti n. 12 e dal n. 24 al n. 51 (compresi) sono
rappresentati da piccoli appezzamenti di
terreno/scioiti/relitti di aree derivanti dalle costruzioni e/o
nelle quali sono state realizzate/da realizzare opere di
urbanizzazione (in precedenza in dettaglio descritti ed
individuati, anche catastalmente);**

**- i predetti relitti, in quanto Aree destinate a strade, parcheggi,
verde, aree condominiali, piazze, etc. pur di fatto intestati**

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
consulenza valutativa - fallimento n. OMISSIS - soc. OMISSIS
GD Dott.ssa Arianna DE MARTINO

alla fallita soc. OMISSIS sono tuttavia da ritenere, per la loro destinazione per le opere di urbanizzazione realizzate/da realizzare, per forma, natura, posizione, estensione, etc. privi di valore commerciale (la maggior parte da cedere, quali opere di urbanizzazione realizzate/da realizzare/da completare, all'Amministrazione Comunale/ai singoli condomini);

e) per quanto attiene alla situazione urbanistica, alla individuazione catastale delle singole unità, situazione delle quote condominiali e quindi alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle singole particelle ed a tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia lì 24 giugno 2016.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : come nel testo dal n. 1 al n. 105

documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 180