

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO ██████████ – N. 75/2018

GIUDICE DELEGATO: ██████████ ██████████ ██████████

CURATORI: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha ricevuto dai Curatori del Fallimento n. 75/2018 - ██████████ l'incarico di *identificare, descrivere e stimare le porzioni immobiliari di proprietà del fallimento facenti parte di complesso immobiliare plurifunzionale sito in Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace, già in parte oggetto di acquisizione a seguito di conciliazione intervenuta nella controversia tra il fallimento e le società* ██████████

### PREMESSA:

I beni di cui all'incarico fanno parte di complesso plurifunzionale comprendente porzioni già completate ed in uso nonché porzioni a tutt'oggi in corso di costruzione.

La società fallita era proprietaria, al momento della richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ovvero nel settembre 2016, di una ampia porzione immobiliare sita al piano primo sottostrada facente parte del complesso di cui sopra.

Essa era stata interessata da una procedura esecutiva immobiliare (n. 207/2013 promossa da ██████████) nell'ambito della quale il CTU aveva redatto una perizia di stima, che attribuiva al bene un valore non fondato né oggettivo, poiché basato su considerazioni tecniche e presupposti fuorvianti e parzialmente erronei.

Ciò detto, lo scrivente aveva provveduto a verificare ed approfondire gli aspetti urbanistici, formulando un giudizio di stima più circostanziato e - si ritiene - più aderente al caso specifico, abbattendo di fatto drasticamente il valore riportato nella proposta di concordato.

Oltre alla porzione ad uso parcheggio posta all'interrato, risultavano di proprietà della società fallita anche aree scoperte e rate di terreno poste a corredo dell'edificio polifunzionale, oggi ancora in minima parte di proprietà (limitatamente alle piccole aree di cui le particelle n. 912, 921, 923 e 931) e per il resto oggetto di cessione a titolo oneroso a [REDACTED] nel 2018 (con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dr. [REDACTED] rep. 10041/7146 del 4/09/2018, atto trascritto a Perugia il 7/09/2018 al n. 15493).

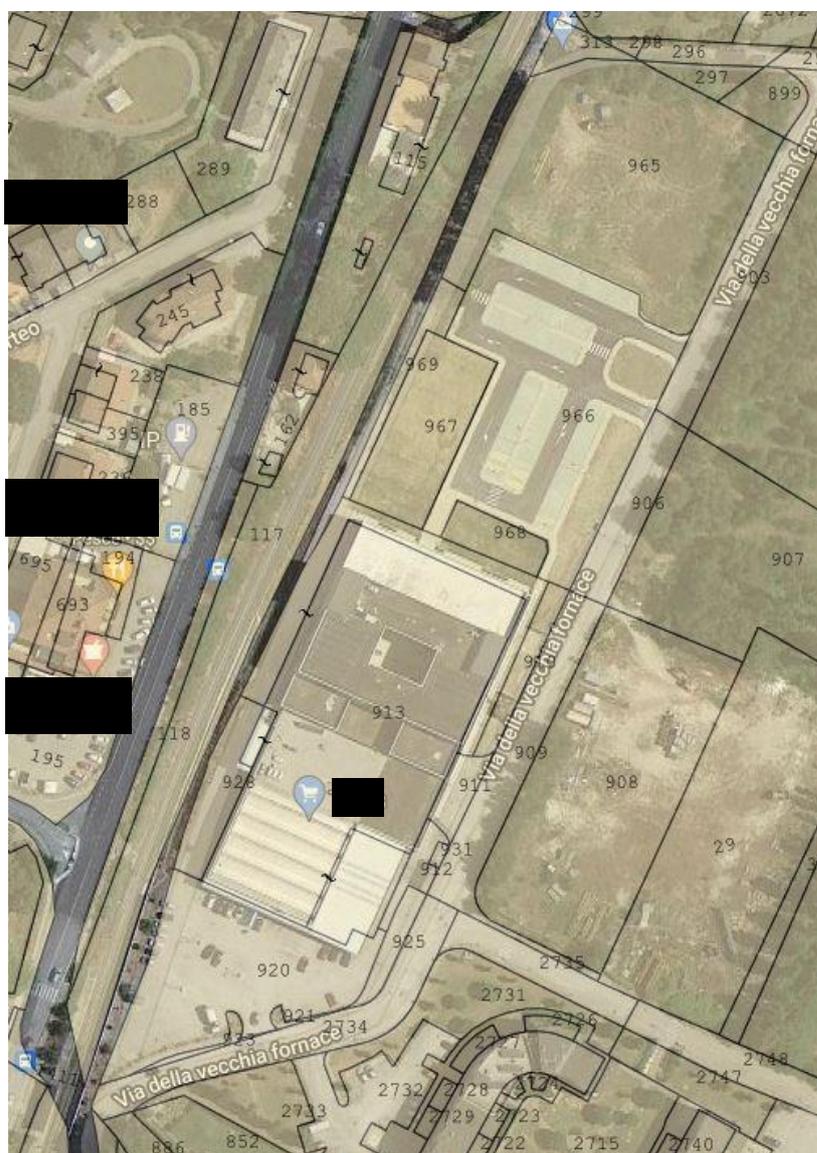
Dette aree in parte erano già irreversibilmente destinate all'uso pubblico (corrispondendo al tracciato di via della Vecchia Fornace - particelle n. 900, 903, 906, 909) e per il resto sono state destinate per la quasi loro interezza, dalla nuova proprietaria, a parcheggio a servizio della scuola d'infanzia e del nido di infanzia comunali e pertanto poi cedute al Comune di Perugia (si tratta delle attuali particelle n 966, 967 e 968).

Vi è da precisare poi che, allo stato attuale, risultano di proprietà del fallimento – e quindi da stimare e destinate alla vendita giudiziaria – ulteriori quattro porzioni immobiliari, poste ai piani terra e primo del complesso plurifunzionale, che sono state oggetto di retrocessione alla [REDACTED] in forza di contratto per la conciliazione della controversia e per la definizione dei rapporti. Tale contratto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] rep. 29006/17855 del 7/08/2019, trascritto a Perugia l'8/08/2019 al n. 14355 di formalità.

Il complesso plurifunzionale, nel suo insieme, è costituito da:

-al piano interrato due ampie porzioni uso parcheggio, entrambe rientranti nella consistenza del subalterno 1 della particella n. 913, graffato all'area di cui la particella n. 911 (rampa di accesso da via della Vecchia Fornace). Dal piano interrato hanno origine anche due vani scala, uno dei quali (sub. 3) collegante i piani interrato e terra; l'altro (sub. 26) collegante

tutti i livelli del complesso immobiliare. L'altro vano scala inizialmente previsto e censito come bene comune non censibile è poi stato oggetto di cessione, pro quota, a [REDACTED] e di fatto inglobato nella porzione a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28). Solo al piano interrato detto volume ha assunto destinazione magazzino (sub. 30). Vi è a questo livello anche un'unità immobiliare (particella n. 931) corrispondente di fatto a locali tecnici (cabina elettrica) con accesso diretto da via della Vecchia Fornace, sul lato est.



a destinazione commerciale, rimaste al grezzo (sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17), due porzioni già completate ed in uso di cui una a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28) ed altra a destinazione nido per l'infanzia (sub. 29); una porzione a destinazione stazione ferroviaria (sub. 18 - da mettere in futuro a servizio della linea ferrovia centrale umbra) ed un'area a destinazione pubblica ("fornice") corrispondente a camminamenti ed atrio centrale (sub. 9), che mettono in comunicazione tra di loro e con l'esterno le varie unità immobiliari. Completano la consistenza le aree scoperte circostanti, destinate a parcheggi, aree verdi, camminamenti e piazzali.

- al piano primo, sul lato sud - sudovest vi è la copertura in piano del supermercato e due ulteriori aree a destinazione lastrico solare (sub. 6 e 7). Vi sono poi tre unità immobiliari a destinazione direzionale, al grezzo (sub. 20, 21, 22) e la porzione a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28, in collegamento con quella del piano sottostante). Completano la consistenza gli spazi di uso comune, in parte destinati all'uso pubblico (sub. 19) in parte costituenti il vano scale (sub. 26), la scala antincendio (sub. 24) od il corridoio - camminamento (sub. 23), comune ai soli sub. 21 e 22.

- ai piani secondo e terzo vi sono solo porzioni in corso di costruzione, tutte ancora indistintamente rientranti nella consistenza del sub. 22. Vi è, a detti livelli, anche la prosecuzione dei vani scale (subb. 26 e 28) e, limitatamente al piano secondo, la scala antincendio (sub. 24).

Il complesso immobiliare in oggetto è stato interessato negli anni, anche recentemente, da lavori di completamento, per stralci funzionali, l'ultimo dei quali ha riguardato le porzioni a destinazione scuola per l'infanzia e nido d'infanzia, con relativo parcheggio scoperto sul lato nord, il tutto oggetto di cessione al Comune di Perugia.

## 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE:

Le porzioni ad oggi di proprietà del Fallimento sono censite come segue (**All. n. 1 - visura catastale**):

### CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA:

foglio	part.	subalterno	categoria	rendita	note
179	913	1, graffato alla particella n. 911	D/8	€ 2.134,00	autorimessa pubblica e privata
179	913	12	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	13	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	15	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	21	F/3	-	porz. per attività direzionale, al grezzo
179	912	-	F/1		porz. di lastrico uso parcheggio, verde e camminamento laterale
179	921	-	F/1		area - aiuola per verde pubblico
179	923	-	F/1		area - aiuola per verde pubblico
179	931	-	D/1	€ 80,00	locale tecnico - cabina elettrica

Ai beni di cui sopra sono associati diritti di proprietà, pro quota, sulle porzioni costituenti beni comuni non censibili ed in particolare: **subalterno 3** (vano scala, ascensore e tettoia, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); **subalterno 26** (vano scala ed ascensore, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); **subalterno 9** (marciapiedi, camminamenti interni ed aree verdi, comuni ai subb. da 12 a 22, oltre a 28 e 29); **subalterno 19** (camminamenti interni, comuni ai subalterni 20, 21 e 22); **subalterno 23** (marciapiede comune ai soli sub. 21 e 22); **subalterno 24** (scala antincendio, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); oltre ovviamente a quanto altro comune o condominiale ai sensi di legge.

Le porzioni immobiliari sopra identificate sono di proprietà della società [REDACTED] con sede in Perugia, [REDACTED].

Negli ultimi venti anni si sono succeduti i seguenti proprietari:

- **fin dall'anno 1996 e fino al 9/05/2005** erano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in forza di atti ante ventennio.
- **dal 9/05/2005 e fino al 14/07/2009** erano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Dr. [REDACTED] rep. 112992 del 9/05/2005.
- **dal 14/07/2009 ad oggi della [REDACTED]** in forza di atto di costituzione di società a responsabilità limitata a rogito Notaio [REDACTED] rep. 72413/20371 trascritto a Perugia al n. 12538 del 17/07/2009. La sede societaria, dapprima stabilita in San Pio delle Camere (AQ) è poi stata trasferita in Perugia con verbale di assemblea in forma di atto pubblico a rogito Notaio [REDACTED] rep. 42031 del 18/10/2012.
- per alcune porzioni (limitatamente ai subalterni n. 12, 13, 15 e 21) vi è stato un periodo, intercorrente dal **26 marzo 2014**, data della stipula dell'atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 5911/4476, trascritto a Perugia il 28/03/2014 al n. 5041 di formalità, al **7 agosto 2019**, data di stipula del contratto per la conciliazione della controversia e la definizione dei rapporti (con contestuale retrocessione di alcuni beni), stipulato dal Notaio [REDACTED] rep. 29006/17855, trascritto a Perugia l'8/08/2019 al n. 14355 di formalità, in cui le stesse sono state di proprietà di [REDACTED], con sede in Perugia, [REDACTED].

\* \* \* \* \*

Tale complesso, rimasto ancora oggi in parte in corso di costruzione, è stato realizzato a partire dall'anno 2009, previa demolizione di edifici preesistenti, su area posta a ridosso della linea ferroviaria ex FCU.

Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico (**All. n. 2 - elaborato planimetrico catastale**), nel quale sono perimetrare in colore verde le porzioni di proprietà del fallimento (mentre in colore blu quelle di proprietà della ██████████ in colore arancio quelle di proprietà di ██████████ ed in viola quelle di proprietà del Comune di Perugia), si può procedere qui di seguito con la sommaria descrizione dei beni.

L'unità immobiliare di cui il subalterno 1 della particella n. 913 corrisponde a vasta porzione del complesso polifunzionale edificato all'interno del comparto "Sg\*" sito in Frazione Villa Pitignano, all'inizio di via della Vecchia Fornace.

Essa si sviluppa interamente al piano interrato del complesso e si presenta solo in parte completata negli impianti e nelle finiture (porzione sud o di sinistra - foto da n. 1 a n. 4) mentre per il resto è al grezzo e presenta i soli elementi strutturali (porzione nord o di destra - foto da n. 5 a n. 12).

L'accesso ai detti spazi avviene da rampa presente sul lato est, corrispondente alla particella n. 911 (foto n. 14) e, limitatamente alla porzione di destra, da altro accesso, da ricavare più a nord, in parte all'interno della particella n. 910 (foto n. 40), attualmente di proprietà di ██████████.

Occorre tuttavia precisare che, anche se non è stato possibile visionare l'intera consistenza del livello poiché non completamente accessibile, sussistono a tutt'oggi delle difformità interne relativamente alla posizione della parete divisoria, realizzata a titolo temporaneo, tra le due autorimesse.

Riguardo alle restanti porzioni edificate di proprietà, esse corrispondono a tre unità a destinazione commerciale poste al piano terra (anche indicate negli elaborati progettuali come "negozi 02", "negozi 03" e "negozi 04") identificate con i subalterni n. 12, 13, 15 della particella n. 913 (foto da n. 15 a n. 23), nonché una unità a destinazione direzionale,

posta al piano primo, identificata con il subalterno n. 21 della particella n. 913 (foto da n. 24 a n. 26).

Tutte le porzioni risultano oggi al grezzo e delimitate da divisori provvisori in cartongesso, in parte divelti, al solo fine di indicarne la consistenza ed impedire l'accesso ad estranei. Tutte le unità del piano terra disporranno di accesso dal marciapiede laterale o dal fornice centrale e comunque da spazi comuni di cui il sub. 19; quella del piano primo invece avrà accesso dagli spazi comuni del piano primo (sub. 19), dai quali si accede a loro volta ai vani scala e ascensore (subalterni 24 e 26), spazi attualmente inaccessibili e non completati. Detta unità del piano primo dispone anche di spazi, di proprietà ed uso esclusivo, da destinare a terrazzo e loggiato, oltre a diritti pro quota sul corridoio camminamento, in uso anche all'attigua unità ad uso direzionale di cui il sub. 22, di proprietà di ██████████

Quanto alle ulteriori porzioni, di modesta entità, si può precisare che:

- quelle di cui le particelle n. 921 e 923 corrispondono a marciapiedi ed aiuole, da destinare all'uso pubblico, poste nella zona antistante il supermercato ██████████, prive di valore commerciale e che pertanto verranno escluse dalle successive considerazioni estimative (foto da n. 27 a n. 30).
- quella corrispondente alla particella n. 912 corrisponde a porzione di lastrico, camminamento ed area verde, da considerare tra le porzioni di uso comune e pertanto priva di valore commerciale (foto da n. 31 a n. 34). Anche essa verrà esclusa dalle successive considerazioni estimative.
- la particella n. 931, invece, censita al C.F. come "D/1", corrisponde a cabina elettrica recante sigla "2 MB 03/12 421393", apposta da ██████████ (in passato la sigla era "2 - 08026"), in funzione dal marzo 2012, la cui copertura completa il lastrico di cui la particella n. 912 precedentemente descritta (foto n. 13, 35, 36). Pur non disponendo di informazioni complete in merito alla stessa si ritiene che sia a servizio del complesso

polifunzionale e non abbia appetibilità commerciale autonoma. Viene pertanto associata, ai fini della vendita giudiziaria, alle residue porzioni oggetto di stima.

A complemento descrittivo si rimanda anche all'estratto di mappa ed alla planimetria catastale del sub. 1 della particella n. 913 (**All. n. 3 - estratto di mappa e planimetria catastale sub. 1 part. 913**) ed alle foto con vista generale dall'esterno (foto da n. 37 a n. 40).

Riguardo a quest'ultima planimetria catastale, la cui presentazione risale al maggio 2011, si può precisare che rappresenta una distribuzione interna non più rispondente allo stato autorizzato dal Comune di Perugia sulla base di titoli abilitativi rilasciati successivamente. Inoltre riporta graficamente anche porzioni costituenti beni comuni non censibili o porzioni di proprietà di terzi (sub. 30).

Compete alle porzioni oggetto di stima, site ai piani terra e primo, la servitù attiva di passaggio pedonale istituita con atto Notaio ██████████ rep. 22451/13419 del 28/07/2011, trascritto a Perugia, per quanto riguarda la servitù, il 29/07/2011 al n. 13697 di formalità. Detta servitù si esercita a carico dell'area scoperta di cui la particella n. 920 del foglio n. 179, a destinazione piazzale e parcheggio (**All. n. 4 - copia atto ██████████ rep. 22451 del 28/07/2011**).

Riguardo alla consistenza, per le porzioni poste ai piani terra e primo, oggetto di più recente acquisizione per retrocessione, è stata presa in considerazione ai fini della stima la superficie commerciale vendibile, già utilizzata per le note tecniche estimative redatte dallo scrivente e datate 23/07/2019, calcolata sugli elaborati grafici di progetto forniti da ██████████

La consistenza delle unità immobiliari risulta la seguente:

- subalterno 13 - (unità commerciale 02): mq 187,10
- subalterno 12 - (unità commerciale 03): mq 187,80
- subalterno 15 - (unità commerciale 04): mq 139,50

- subalterno 21 - (unità direzionale 01): mq 324,00

Quindi si ha complessivamente una superficie di mq 514,40 a destinazione commerciale ed una superficie di mq 324,00 a destinazione direzionale.

Per gli spazi posti al piano interrato la consistenza immobiliare è già stata espressa nella perizia redatta dallo scrivente nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo risalente al 4 maggio 2017; tuttavia, da allora, risultano mutati alcuni parametri, in forza di titoli abilitativi già rilasciati in epoca successiva dal Comune di Perugia.

In particolare:

- Per quanto desumibile dall'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruire n. 9, risalente all'anno 2020) la superficie con destinazione autorimessa pubblica si è ridotta dagli iniziali mq 3.350 agli attuali 2480,70 circa (con n. 86 posti auto), di cui mq 180 circa ricadenti nella porzione rimasta al grezzo (che occorrerà anettere alla porzione a destinazione pubblica previo spostamento del setto divisorio oggi esistente).

Detta porzione di parcheggio è da porre a servizio del complesso plurifunzionale, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di chi ne ha la proprietà (ovvero attualmente della ██████████. in fallimento) e ne deve essere garantita la piena e libera fruizione pubblica.

- La superficie con destinazione autorimessa privata ha subito un notevole incremento dagli iniziali mq 1.680 complessivi circa agli attuali mq 2.437,40 (con n. 84 posti auto) indicati nelle tavole di progetto In questo caso si tratta di spazi rimasti al grezzo, che dovranno dare origine a parcheggi da porre a servizio delle attività commerciali e direzionali sovrastanti.

E' di tutta evidenza che l'appetibilità commerciale di detti spazi si origina esclusivamente in capo ai proprietari delle porzioni residue del complesso immobiliare, configurandosi pertanto una sorta di situazione di monopolio bilaterale.

### 3) VERIFICHE URBANISTICHE:

Occorre precisare, in premessa, che quanto sotto riportato non deriva da acquisizione diretta operata presso l'archivio del Comune di Perugia ed invece è il risultato dell'unione di documenti estratti dai vari fascicoli edilizi, in parte rintracciati all'interno della CTU già redatta nella procedura esecutiva immobiliare, in parte acquisiti presso l'archivio della società fallita ed, in ultimo, acquisiti presso lo studio tecnico [REDACTED], nel dicembre u.s., in occasione di colloquio e confronto tecnico con i Collaboratori del Progettista dell'opera Arch. [REDACTED].

Dalle informazioni e documentazione ad oggi raccolta e visionata, risulta che il complesso polifunzionale di cui fa parte la porzione oggetto di stima è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire n. 562 del 13/07/2009** rilasciato alla [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: *"Progetto per la realizzazione di edificio plurifunzionale comprendente anche una media struttura di vendita, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e spostamento tracciato vicinale ex Fornace ai sensi dell'art. 127/bis del TUNA"* (attuazione diretta dei comparti).
- **Permesso di costruire n. 60 del 2/02/2010** costituente voltura del precedente titolo abilitativo in favore della [REDACTED]
- **Permesso di costruire n. 255 del 18/05/2011** avente ad oggetto: *"Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 562 del 13/07/2009 relativamente al progetto per la realizzazione di un centro commerciale in Loc. Villa Pitignano. La variante riguarda la modifica dei prospetti, l'ampliamento dell'edificio, alcune modifiche delle destinazioni d'uso e della viabilità interna al lotto. Immobile sito in via della Vecchia Fornace, Villa Pitignano"*. Negli atti notarili coevi, riguardanti porzioni del medesimo complesso immobiliare (atto Notaio [REDACTED] rep. 5911/4476 del 26/03/2014) si parla sempre di

"destinazione pubblica dei parcheggi ricavati al piano interrato", poiché, evidentemente, tale natura emergeva dagli elaborati progettuali allegati ai titoli rilasciati dal Comune di Perugia. D'altra parte la natura pubblica dei parcheggi posti al piano interrato è anche confermata dai contenuti dell'atto di modifica di atto d'obbligo a rogito Notaio [REDACTED] rep. 22398/13387 del 18/07/2011, di cui si dirà meglio in seguito.

- **S.C.I.A. n. 1262/2014** del 8/05/2014 per il completamento dei lavori.
- **S.C.I.A. n. 2561/2014** del 25/08/2014.
- **Permesso di costruire n. 21** del 28/01/2016 costituente variante in corso d'opera. Non sono stati acquisiti documenti riferiti al titolo autorizzativo in oggetto.
- **C.I.L.A. n. 535/2016** prot. 38868 del 29/02/2016 per mutamento di attività tra le destinazioni d'uso consentite all'interno della categoria dei "servizi", relativa ad una porzione di edificio esistente, precisamente da uffici privati a scuola per l'infanzia. Visionando la relazione tecnica allegata alla comunicazione di inizio lavori in oggetto, fornita in copia dalla [REDACTED], si ricava che, in riferimento al reperimento degli standard urbanistici, il mutamento di destinazione d'uso parziale non ha prodotto un aumento del fabbisogno, ma anzi una leggera diminuzione. Pertanto si afferma che "*Le dotazioni territoriali rimangono dunque reperite e nella sede di questo progetto non risulta necessario alcun adeguamento*". Analizzando poi la Tavola 05 allegata alla C.I.L.A. si nota che, in corrispondenza dei parcheggi all'interrato, vi è la specifica "*Parcheggio privato di progetto 48 p.a.*" e "*Parcheggio pubblico di progetto 106 p.a.*". Si nota anche che parte dei posti auto ricavati al piano interrato (e precisamente mq 538,60 di parcheggi privati e mq 325,50 di parcheggi pubblici) sono attribuiti alla scuola per l'infanzia. A parere dello scrivente tale circostanza costituiva un'incongruenza e criticità poiché l'intero piano interrato era già stato sottoposto a pignoramento fin dal marzo 2013 e peraltro nei mesi immediatamente successivi (maggio 2016) era stato offerto tra i beni oggetto di cessione

nella proposta di Concordato Preventivo presentata al Tribunale di Perugia. Come si vedrà, tuttavia, di tale problematica evidentemente ci si è resi conto in seguito, adeguando gli elaborati ed i vincoli di destinazione.

- **Permesso di Costruire n. 9** del 15/01/2020 (a seguito di richiesta prot. 112142 del 15/06/2017 e successiva integrazione prot. 9142 del 15/01/2020) avente ad oggetto la variante alla C.I.L.A. n. 535/2016, riguardante la riorganizzazione funzionale degli spazi interni, lievi modifiche prospettiche ed alle sistemazioni esterne. La variante, stando ai contenuti della relazione tecnica, si è resa necessaria per le mutate esigenze imprenditoriali e per le diverse esigenze funzionali manifestate dal Comune di Perugia, in riferimento alle porzioni destinate a scuola per l'infanzia nel territorio di Ponte Pattoli - Villa Pitignano (di cui la D.G.C. n. 39 del 4/04/2013 e successivo bando comunale del 17/06/2013). Leggendo la relazione tecnica descrittiva si ricava inoltre che la variante non ha interessato l'attività commerciale di media vendita (attuale supermercato marchio ████████) né il locale nel quale è da insediare la stazione della Ferrovia Centrale Umbra, né l'autorimessa interrata sottostante entrambi i corpi di fabbrica A e B, da completare dunque nel rispetto dei titoli abilitativi precedenti. In ogni caso, dall'esame dell'Allegato 1 - Tabella di calcolo comparativo e verifica degli standard urbanistici, si ricava che il progetto prevede un requisito di mq 888,70 di parcheggi privati (oltre mq 582,19 riferiti al comparto già attuato con supermercato, reperiti su piazzale al piano terra, insieme a maggiore consistenza esuberante il requisito), ed un requisito di mq 1.944,80 di parcheggi pubblici (oltre a mq 405,00 riferiti al comparto già attuato con supermercato, reperiti su piazzale al piano terra, insieme a maggiore consistenza esuberante rispetto al requisito), da rintracciare, almeno in parte, nel locale del piano interrato. Ciò a fronte di quantità ben superiori, già previste dall'atto d'obbligo vigente. Si segnalano, poi, le Tavole 05 e 06 (versione "integrazione maggio 2019"), nelle quali viene rappresentato il piano interrato, ove si indica la presenza di

una porzione a destinazione "parcheggi pubblici" (di consistenza pari a 2.428,00 mq, corrispondenti a n. 86 posti auto) e di un'altra porzione a destinazione "parcheggi privati fuori standard" (di consistenza pari a 2.437,40 mq, corrispondenti a n. 84 posti auto).

- **Agibilità parziale, prot. 54920 del 3 maggio 2021:** limitata alle porzioni a destinazione scuola per l'infanzia e nido per l'infanzia, oltre alle porzioni di uso comune poste anche a servizio degli stessi. Infatti, prima di cedere al Comune di Perugia le porzioni immobiliari destinate a nido d'infanzia e scuola per l'infanzia (attuali subalterni 28 e 29) la Società XXXXXXXXXX ha ottenuto il rilascio della agibilità parziale (pratica 261/2021 - prot. 54920 del 17/03/2021). Detta agibilità non riguarda porzioni immobiliari di proprietà del fallimento, tuttavia si ritiene di doverne dare conto poiché porta con sé, alla Tavola 04, fornita in copia dallo studio XXXXXXXXXX, la rappresentazione grafica del piano terra. Se ne ricava che la dotazione di parcheggi pubblici e privati necessari per i servizi per l'infanzia viene interamente soddisfatta utilizzando gli spazi presenti al piano terra, nel piazzale sul lato sud (particelle n. 920 e 912, quest'ultima ancora intestata alla società fallita), in affiancamento ai parcheggi già messi a disposizione della attività commerciale. Dunque viene svincolata la superficie del piano interrato, che rimane tuttavia a servizio (quanto a parte pubblica e privata) degli spazi a destinazione commerciale e direzionale. Altre indicazioni utili giungono in riferimento alla destinazione delle piccole aree ancora di proprietà del fallimento (particelle 912, 921 e 923), per le quali viene confermata la destinazione o di parcheggio privato per la scuola per l'infanzia (particella 912/parte) o di spazi per verde attrezzato ad uso pubblico già attuati (particelle n. 921/parte e 923/parte); le residue porzioni di modesta entità rientrano di fatto nella viabilità di comparto.

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione acquisita, relativa ai titoli abilitativi sopra citati (**All. n. 5 - fascicolo edilizio edificio plurifunzionale**).

Ora, tuttavia, si ritiene che tutti gli elaborati e prospetti sopra citati siano da mettere in relazione con gli atti d'obbligo, stipulati e trascritti, che contengono gli impegni e le specifiche tecniche riferite al comparto interessato dal piano attuativo. Infatti la diversa conformazione del piano interrato prevista ed approvata con il Permesso di Costruire n. 9 del 2020, che prevede una maggiore quota di parcheggi privati (n. 84 posti auto ed una superficie di mq 2.437,40) rispetto a quella indicata nella tavola allegata alla modifica di atto d'obbligo (in cui è indicata per i parcheggi privati una superficie di mq 1.680,00 circa), dovrà comunque, a parere dello scrivente, essere confermata e consolidata mediante sottoscrizione di una ulteriore modifica dell'atto d'obbligo.

Dunque, allo stato attuale, è di fondamentale importanza prendere in esame gli atti d'obbligo che il Soggetto attuatore del comparto "Sg\*", in cui è stato realizzato il complesso plurifunzionale, ha sottoscritto in favore del Comune di Perugia.

Essi sono due:

- il **primo**, a rogito Notaio ██████████ rep. 72387/20353 del 30/06/2009 (trascritto al n. 11569 di formalità in data 3/07/2009, contro la società ██████████) rappresenta *"l'atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio"*. Con detto atto la Società ██████████ ██████████ che era proprietaria all'epoca del comparto edificatorio, si è obbligata, per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a propria cura e spese, a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, necessarie alla sistemazione del complesso edilizio, sia interne che esterne al comparto, consistenti in: parcheggi pubblici (opere esterne ed interne al comparto); opere fognarie; rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas metano; impianto di pubblica illuminazione; sistemazione verde ornamentale e piantumazioni interne al comparto edificatorio; sistemazione a verde pubblico; completamento del tratto di viabilità con il

collegamento alla strada ex Fornace (fuori comparto edificatorio). La tavola n. 5 (costituente l'allegato "E" all'atto di cui sopra), in particolare, illustra la conformazione ed estensione delle aree ad uso parcheggi pubblici. Si nota che essere erano, all'epoca, ubicate al piano seminterrato del complesso e corrispondevano all'intera porzione di sinistra. Degni di menzione sono anche i contenuti dell'art. 6 ed in particolare il punto in cui si dice che: *"La Società ██████████ riconosce che le ulteriori opere di urbanizzazione, quali il parcheggio pubblico costituito da n. 83 posti auto in superficie, così come indicati nei grafici di progetto, nonché le opere fognarie, sono all'esclusivo servizio del progettato insediamento e rimarranno di proprietà degli attuali titolari o loro aventi causa a qualsiasi titolo, con ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al fine però di garantirne la fruizione pubblica, la società ██████████ ██████████ si obbliga a costituire, entro 60 giorni dall'avvenuto positivo collaudo, di cui al precedente art. 5, servitù reale perpetua gratuita di uso pubblico, da trascriversi nei Registri Immobiliari, a favore del Comune di Perugia e contro le aree ove ricadono le opere stesse. La società proprietaria si obbliga comunque a cedere gratuitamente al Comune di Perugia, entro 30 giorni dall'eventuale espressa richiesta di quest'ultimo, tutte le aree e opere sopra indicate, quali gravate da servitù, qualora detto Ente ne ravvisasse l'opportunità per sopravvenute esigenze di interesse generale. La Società ██████████ garantisce che le aree da cedere, come sopra indicate, dovranno essere, prima dell'eventuale trasferimento di proprietà al Comune di Perugia, libere da pesi, vincoli, servitù e diritti reali altrui. La società proprietaria s'impegna infine a far risultare espressamente i vincoli e gli obblighi derivanti dal dettato del presente articolo nei confronti dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo".*

- il **secondo**, a rogito Notaio ██████████ rep. 22398/13387 del 18/07/2011, trascritto al n. 13051 di formalità in data 20/07/2011, rappresenta *"l'atto di modifica di atto d'obbligo per*

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio". Con detto atto si è provveduto a modificare i contenuti dell'art. 6, già in parte sopra citato, ponendo anche fine all'incertezza nella ubicazione dei parcheggi pubblici. Infatti, con il progetto in variante del 2011, la Società attuatrice **ha provveduto a ricavare tutti i parcheggi pubblici al piano interrato**, svincolando (ma, come si è visto, l'ultima agibilità parziale ha rimesso in discussione tale impostazione) dall'uso pubblico quelli del piano terra, ricavati all'interno del piazzale posto sul lato sud. Pertanto il vincolo di uso pubblico è stato apposto sui posti auto, al piano interrato, come meglio identificati nella planimetria allegata all'atto d'obbligo (**All. n. 6 - copia atto d'obbligo, con planimetria allegata**). E' importante precisare che, fino ad eventuale richiesta di trasferimento di proprietà da parte del Comune di Perugia, permane in capo alla ■■■■■ - e quindi anche in capo al futuro proprietario - "ogni onere relativo alla manutenzione straordinaria ed ordinaria". Della diversa natura delle due porzioni di parcheggio interrato (pubblica e privata), in considerazione del diverso stato di completamento delle opere impiantistiche e di finitura, si era tenuto conto nel giudizio di stima già nella relazione redatta per la procedura di Concordato Preventivo, depositata nel maggio 2017, rispetto alla quale tuttavia, pur con la cautele derivanti dalla mancata modifica, ad oggi, dell'atto d'obbligo, occorre inserire alcuni adeguamenti, meglio illustrati qui di seguito.

#### **4) GIUDIZIO DI STIMA:**

Il giudizio di stima che ci si appresta ad illustrare integra e riprende i contenuti e le conclusioni di due diversi elaborati estimativi già prodotti dallo scrivente.

Per la porzione posta al piano interrato, cui si abbinano anche le rate scoperte, di modestissima consistenza, poste nelle immediate vicinanze nonché la cabina elettrica, si fa

riferimento al giudizio di stima già espresso nella relazione tecnica del maggio 2017, prodotta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo.

Per le porzioni immobiliari in corso di costruzione, a destinazione commerciale e direzionale, si fa riferimento alle note tecniche estimative del luglio 2019, redatte su incarico dei Curatori, che hanno fornito supporto per giungere alla sottoscrizione del contratto per la conciliazione della controversia e per la definizione dei rapporti, con il quale si è prodotta anche la acquisizione delle stesse.

Riguardo alle porzioni del piano interrato, considerando quanto già riportato in precedenza, si può precisare che:

- La porzione che risulta di fatto completata e potenzialmente idonea all'uso (salvo mancato completamento delle porzioni di uso comune quale vano scale, ascensore e rampa di accesso) corrisponde esclusivamente ad aree destinate a "parcheggio pubblico". Inoltre, per il completamento della autorimessa pubblica occorre completare le sistemazioni e finiture anche su di un'area frontale, posta nella parte destra dell'accesso carrabile.
- Tutta la residua porzione di autorimessa, destinata all'uso privato, si presenta al grezzo, priva di pavimentazione, segnaletica ed impiantistica. Anche in questo caso restano da completare le opere relative alle parti comuni (corpo scala ed ascensore); di dette opere si era fatta carico la ██████████, esonerando gli altri soggetti che nel tempo hanno acquistato porzioni del complesso plurifunzionale da qualsiasi onere e spesa.

Si conferma quindi innanzitutto il giudizio estimativo che considera la parte di parcheggio destinata ad uso pubblico priva di valore commerciale e di appetibilità, rappresentando peraltro un onere futuro a carico della proprietà, per la necessità di provvedere alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sussistono inoltre i costi legati al completamento della piccola porzione frontale rimasta al grezzo e delle opere comuni.

Pertanto, per la porzione già completata, può essere assegnato un valore nullo, considerando inoltre in decremento i costi, che permangono in capo alla ██████████ e futuri proprietari del bene, relativi agli oneri ed agli obblighi di completamento di tutte le opere.

Nel caso della parte ad uso privato (ovvero superficie ad uso parcheggio posta al piano interrato), nel giudizio di stima del maggio 2017, si era scelto di assegnare un valore di mercato, se fosse stata completata e pronta all'uso, pari al 30 % circa del valore medio delle porzioni sovrastanti.

Detto valore era stato stimato pari ad €/mq 1.000,00 circa, assegnando quindi un potenziale valore unitario di €/mq 300,00 circa al parcheggio privato, se considerato nello stato finito e pronto all'uso.

Tenuto conto tuttavia del fatto che esso si presentava al grezzo, gli era stato in definitiva assegnato un valore di mercato pari alla metà di quello di cui sopra; ciò in considerazione del fatto che, pur in mancanza di computi metrici dettagliati relativi al costo delle opere di completamento, si era ipotizzato cautelativamente che sarebbe stato necessario sostenere costi di completamento non inferiori a 150,00 €/mq, che sarebbero rimasti interamente a carico dei futuri proprietari.

La stima al maggio 2017, adattando le consistenze della parte pubblica e privata, alla luce delle modifiche progettuali approvate dal Comune di Perugia, si concretizzerebbe quindi come qui di seguito:

- autorimessa uso pubblico: valore commerciale nullo. Inoltre, costo presumibile a carico della proprietà per le opere di completamento (per la porzione ancora al grezzo): €/mq 150,00 x mq 180 circa = € 27.000,00 (da considerare in decremento).
- autorimessa uso privato: €/mq 150,00 x mq 2.437,40 = € 365.610,00

Era stato inoltre necessario considerare, in ulteriore decremento, i costi relativi al completamento delle parti comuni, per la quota ricadente al piano interrato, stimabili a corpo

in € 50.000,00. Si poteva dunque avere, al 2017, un valore complessivo netto di € 288.610,00 (= € 365.610,00 - € 27.000,00 - € 50.000,00).

Ora, ponendo a confronto i listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate relativi al primo semestre 2017 (epoca del primo giudizio di stima) ed al primo semestre 2023 (ultimo listino pubblicato), si registra un decremento dei valori immobiliari relativi alle porzioni a destinazione commerciale e terziaria oscillante tra il 20 ed il 25 %.

Lo scrivente ritiene che di tale contrazione abbiano di certo risentito anche le porzioni aventi funzione accessoria, quali le autorimesse. Peraltro si ritiene anche che debba essere cautelativamente applicato un deprezzamento del 25 % in considerazione anche del fatto che i costi di completamento non hanno di certo subito la medesima contrazione, anzi.

**Dunque il più probabile valore di stima all'attualità della porzione ad uso autorimessa (parte pubblica e parte privata) risulta pari ad € 216.457,50 (= € 288.610,00 - 25 %).**

Riguardo alle residue porzioni, a destinazione commerciale e direzionale, poste ai piani terra e primo, si ripropongono innanzitutto le considerazioni ed i giudizi tecnici già contenuti nelle note tecniche redatte in data 23 luglio 2019.

Per la stima del più probabile valore di mercato delle porzioni in oggetto si era tenuto conto dei seguenti riferimenti:

- in data 28/07/2011 è stata ceduta un'ampia porzione ad uso commerciale, con aree scoperte accessorie. Il prezzo è risultato pari ad € 3.000.000,00 oltre IVA 20 %, per complessivi € 3.600.000,00. Assumendo che di detto importo € 100.000,00 fossero imputabili alle aree scoperte sistemate pertinenziali ed alla porzione di lastrico, residua un prezzo, compresa IVA, di € 3.500.000,00. Tenendo conto che la porzione ad uso commerciale si compone di una superficie complessiva di mq 1.570 (con area di vendita effettiva estesa su mq 900 circa), al prezzo di cui sopra ne corrisponde uno unitario di €/mq 2.230,00 circa (ovvero €/mq 1.858,33 al netto IVA 20 %). Si consideri inoltre che, per esplicita pattuizione tra le

parti, la porzione uso commerciale venne consegnata priva di impianto elettrico (come espressamente stabilito nel preliminare del 30/07/2008) e pertanto, una volta completato anche quest'ultimo, il valore unitario di mercato si sarebbe potuto attestare intorno ad €/mq 2.300,00 (ovvero €/mq 1.916,67 al netto IVA).

- il prezzo pattuito nella successiva vendita del 26/03/2014 si è basato sui valori di stima della perizia stragiudiziale datata 5/03/2013, che attribuiva alle future porzioni direzionali e commerciali valori unitari variabili da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 400,00. Vi è da far rilevare che nel frattempo, dopo il 2014, sono state eseguite opere di rilevante entità ed impatto in termini patrimoniali, che ovviamente hanno avuto ricaduta su tutte le tipologie immobiliari che compongono il complesso.

- i listini dei valori immobiliari della Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea riferibile anche a quella in cui ricadono i beni oggetto di stima, riferiti al primo semestre 2019, riportavano valori oscillanti, per le porzioni a destinazione commerciale, da un minimo di €/mq 970,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00 e per le porzioni a destinazione ufficio da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

Tutto ciò premesso, tenuto conto del prezzo concretizzatosi nella compravendita del 2011 e del fatto che si tratta di un complesso che può beneficiare indubbiamente della presenza di un supermercato operativo nonché della entrata in attività della scuola per l'infanzia e del nido per l'infanzia (che determinano un flusso continuo e rilevante di persone all'interno del complesso stesso), si era ritenuto corretto ed opportuno assegnare alle porzioni a destinazione commerciale, un valore di stima, se finite ed utilizzabili, pari ad €/mq 1.750,00 (incrementato del 25 % rispetto ai listini, per le motivazioni di cui sopra), mentre a quelle a destinazione direzionale, se finite ed utilizzabili, un valore pari ad €/mq 1.400,00 (anch'esso incrementato in egual misura, per le stesse motivazioni).

Tenuto conto, tuttavia, del fatto che al momento (ed ancora oggi) erano state completate solo le porzioni ad uso comune e che le unità ad uso commerciale e direzionale si presentavano al grezzo, si era ritenuto necessario decurtare dai valori di cui sopra i costi di completamento delle finiture e dell'impiantistica, che rimanevano a carico dei futuri proprietari, la cui incidenza era stata posta pari al 25 % circa del valore di mercato nello stato finito.

In definitiva, al luglio 2019, erano stati adottati i seguenti valori unitari:

- porzioni a destinazione commerciale: €/mq 1.400,00 (= €/mq 1.750 - 25 % circa)

- porzioni ad uso ufficio: €/mq 1.150,00 (= €/mq 1.400,00 - 25 % circa)

Alla luce di tutte le considerazioni di cui sopra i valori di stima delle porzioni poste ai piani terra e primo erano risultati i seguenti:

<b>piano</b>	<b>destinazione di progetto</b>	<b>consistenza</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore totale</b>
terra	commerciale (unità n. 2, 3, 4)	514,40 mq	€/mq 1.400,00	€ 720.160,00
primo	direzionale (unità n. 1)	324,00 mq	€/mq 1.150,00	€ 372.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.092.760,00</b>

Ora, pur rilevando una contrazione dei valori immobiliari riportati nei listini dal 2019 ad oggi, di entità variabile secondo le destinazioni e natura delle singole porzioni, si ritiene che, nel caso specifico, sia opportuno mantenere i valori già adottati nel 2019, a motivo del fatto che i beni di proprietà del fallimento ricadono in un complesso su cui si concentrano concrete aspettative di sviluppo, sia per la presenza di attività e servizi che determinano un richiamo di persone e risorse, sia per il fatto che nell'intorno si è avuto il completamento ed il popolamento di insediamenti abitativi.

Nel momento in cui avranno trovato completa attuazione sia la piccola stazione ferroviaria, sia il parcheggio dell'interrato, sia tutte le superficie a destinazione commerciale e direzionale

presenti ai piani sovrastanti, si avrà un complesso plurifunzionale di notevole interesse, razionale distribuzione e piacevole configurazione. Dunque, in definitiva, per le finalità legate alla vendita giudiziaria e nell'ottica prudenziale, si ritiene al momento opportuno mantenere i valori di stima già espressi nel luglio 2019.

Quanto infine alle piccole aree residue di proprietà del fallimento, tutte irreversibilmente destinate ad uso comune e/o pubblico, corrispondenti alle particelle n. 912, 921, 923 e 931, pur prive di valore commerciale, vengono inserite tra i beni da destinare alla vendita giudiziaria così che il futuro proprietario potrà disporne anche ai fini della eventuale cessione al Comune di Perugia o comunque ai fini della loro gestione ed utilizzo nell'ambito del complesso plurifunzionale.

**In definitiva il valore complessivo dei beni oggetto di stima risulta pari ad € 1.309.217,50 (= € 216.457,50 + € 1.092.760,00), arrotondato ai fini della vendita ad € 1.309.200,00.**

##### **5) FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA:**

I beni oggetto di stima potrebbero formare più lotti autonomi, da destinare separatamente alla vendita; in particolare ciò è possibile per le tre porzioni a destinazione commerciale nonché per quella a destinazione direzionale. Si ritiene, tuttavia, che la scelta in merito alla formazione dei lotti sia pesantemente condizionata - ed anzi vincolata - dalla singolare vicenda della porzione posta al piano sottostrada. Infatti essa rimase in carico alla società ██████████ e dunque entrò nella proposta di Concordato Preventivo, non seguendo il destino delle porzioni poste ai piani sovrastanti, tutte alienate in favore di ██████████ con l'atto di compravendita del marzo 2014, per il semplice motivo che era stata interessata da un decreto ingiuntivo nel 2012 e colpita da conseguente pignoramento nel giugno del 2013. Pertanto rimase "bloccata" in capo alla società, che poi sarebbe fallita,

sebbene non disponesse (e non disponga tuttora) di fatto di una sua autonomia funzionale e commerciale. Infatti, come si è diffusamente illustrato in precedenza, i posti auto che sono da ricavare all'interrato in parte svolgono funzione di parcheggi pubblici ed in parte di parcheggi privati destinati a soddisfare i requisiti di legge (i cosiddetti "standard") che rendono possibile la realizzazione ed entrata in esercizio delle porzioni ad uso commerciale e direzionale poste ai piani terra, primo e secondo. Dunque non si vede come si potrebbe destinare alla vendita separata l'autorimessa del piano interrato e le porzioni, ancora al grezzo, dei piani sovrastanti, visto che tutti i detti beni risultano interconnessi e dipendenti l'uno dall'altro per la loro possibilità di pieno utilizzo e quindi per la loro effettiva appetibilità commerciale. Peraltro, per inciso, si ritiene che anche la appetibilità commerciale delle residue porzioni, ormai di proprietà di ██████████, dipenda in larga misura dalla possibilità o meno di disporre di un certo numero di posti auto al piano interrato. A parte ciò, che non rileva per il fallimento, in ogni caso resta necessario, a parere dello scrivente, mantenere l'abbinamento in unico lotto di tutte le porzioni ancora di proprietà della procedura fallimentare, proprio per evitare che possano insorgere in futuro difficoltà per il reperimento degli standard nel momento in cui, completate le opere mancanti, il futuro proprietario si accingesse a chiedere od attestare la loro agibilità. Per gli stessi motivi appare opportuno inserire nel medesimo lotto anche le porzioni, di modesta entità, corrispondenti ad aree destinate a verde, a parcheggi ed a locali tecnici, già identificate e descritte in precedenza, sebbene siano prive in sé di valore ed appetibilità commerciale.

Dunque si procede alla formazione di un ulteriore lotto, oltre ai n. 18 già in precedenza formati e già destinati alla vendita giudiziaria:

### **LOTTO N. 19**

Diritti di piena proprietà spettanti alla ██████████

██████████, su porzioni immobiliari facenti parte di un complesso plurifunzionale,

realizzato a partire dall'anno 2009, sito in Comune di Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace, che allo stato risulta solo in parte completato ed in esercizio, limitatamente a porzioni di proprietà di terzi, destinate a supermercato, scuola per l'infanzia e nido d'infanzia. Le porzioni oggetto di vendita risultano le seguenti: ampio locale e rampa di accesso al piano interrato, censiti al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 179 particella n. 913 subalterno 1, graffata alla particella n. 911**, categoria D/8, rendita catastale € 2.134,00, destinato a parcheggio, in parte di natura pubblica, con oneri di manutenzione straordinaria ed ordinaria a carico della proprietà, ed in parte di natura privata, attualmente suddiviso in due porzioni da divisorio centrale, solo in parte completato, con difformità catastali ed edilizie; tre locali al grezzo, al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 179 particella n. 913 subalterni 12, 13 e 15**, tutti aventi categoria F/3, senza rendita catastale, corrispondenti a tre spazi a destinazione commerciale, contigui l'uno all'altro, privi di impianti e finiture ed attualmente formanti unico spazio indiviso, delimitati verso l'esterno da parete precaria provvisoria; altro locale al grezzo, al piano primo, censito al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 17 particella n. 913 subalterno 21**, categoria F/3, senza rendita catastale, corrispondente ad ampio spazio a destinazione direzionale, con porticato e terrazzo, nonché con diritti di comproprietà su corridoio/camminamento, anche esso attualmente privo di impianti, finiture e privo peraltro di delimitazioni fisiche; alle porzioni immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota su tutto quanto condominiale per legge, ad esempio, sui beni comuni non censibili di cui i seguenti subalterni della particella n. 913: il subalterno 3 (vano scala, ascensore e tettoia, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); il subalterno 26 (vano scala ed ascensore, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); il subalterno 9 (marciapiedi, camminamenti interni ed aree verdi, comuni ai subb. da 12 a 22, oltre a 28 e 29); il subalterno 19 (camminamenti interni, comuni ai subalterni 20, 21 e 22); il subalterno 23 (marciapiede comune ai soli sub. 21 e 22); il subalterno 24 (scala

antincendio, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); sui beni continueranno a gravare, anche dopo la vendita giudiziaria, le formalità n. 11569 del 3/07/2009 e n. 13051 del 20/07/2011 nascenti da atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio e successivo atto di modifica; ai beni è possibile accedere, oltre che dai vani scala, camminamenti, fornice ed atrii condominiali, anche dalla particella n. 920, in forza di servitù attiva di passaggio pedonale, trascritta al n. 13697 in data 29/07/2011. Rientrano nel lotto anche le **particelle n. 912**, categoria F/1, consistenza 161 mq, senza rendita, **n. 921**, categoria F/1, consistenza 27 mq, senza rendita; **n. 923**, categoria F/1, consistenza 62 mq, senza rendita e **n. 931**, categoria D/1, rendita € 80,00 **del foglio n. 179** del C.F. del Comune di Perugia, corrispondenti ad aree scoperte destinate ad aiuole, zone verdi, piazzali e parcheggi o manufatti (cabina elettrica), il tutto privo di valore commerciale ma formante parte integrante del complesso plurifunzionale e necessario per la sua completezza e piena funzionalità; a confine con: parti comuni da più lati, via pubblica, [REDACTED], [REDACTED], s.a.

**Valore: € 1.309.200,00**

#### **6) GRAVAMI RISCONTRATI:**

Pur precisando che non è stato chiesto il rilascio della certificazione storica ipotecaria né acquisita la certificazione notarile, dall'esame dell'elenco sintetico delle formalità trascritte ed iscritte con riferimento alla società fallita (**All. n. 7 - stampa elenco sintetico**), limitando la ricerca ai beni siti in Comune di Perugia, censiti al Catasto Fabbricati e ricadenti nel foglio di mappa n. 179, è emersa la presenza dei seguenti gravami:

- **iscrizione n. 3015 del 11/10/2012**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 1489 del 22/09/2012 emesso dal Tribunale di Perugia, in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]. Somma capitale € 496.712,13, totale € 700.000,00. La

formalità, oltre a maggiore consistenza di beni, per quanto riguarda quelli oggetto dell'odierna stima, colpisce esclusivamente l'unità immobiliare di cui la particella 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911.

- **trascrizione n. 9.934 del 19/06/2013**: verbale di pignoramento immobili in favore di [REDACTED] come sopra generalizzata. Il pignoramento ha colpito numerosi altri beni ma, per quanto riguarda quelli oggetto della presente relazione di stima, grava solo sull'unità immobiliare di cui la particella n. 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911.

- **trascrizione n. 19.129 del 3/12/2014**: verbale di pignoramento immobili in favore di [REDACTED]. La formalità colpisce le sole porzioni di cui le particelle n. 931, 912, 921 e 923 del foglio n. 179, di fatto prive di valore commerciale, ma comunque inserite nel lotto destinato alla vendita giudiziaria, per le motivazioni meglio indicate nella relazione di stima.

- **trascrizione n. 2.822 del 15/02/2017**: decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, trascritto in favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo n. 15/2016 - [REDACTED] - Tribunale di Perugia. La formalità ha interessato numerosi altri beni ma, per quanto riguarda quelli oggetto della presente relazione di stima, grava solo sull'unità immobiliare di cui la particella n. 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911. Quelle prive di valore commerciale, infatti, erano state escluse e quanto a quelle in corso di costruzione (subalterni 12, 13, 15 e 21 della particella n. 913) sono state oggetto di acquisizione da parte del fallimento in epoca successiva.

- **trascrizione n. 16.350 del 23/09/2019**: sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta in favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] - Tribunale di Perugia. La formalità ha interessato numerosi altri beni, nonché tutti quelli oggetto della presente relazione di stima.

Tutte le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito della vendita giudiziaria.

**Resteranno invece ovviamente legate ai beni le formalità relative agli impegni assunti nei confronti ed in favore del Comune di Perugia**, già descritti e illustrati in precedenza, con l'atto Notaio [REDACTED] rep. 72387/20353 del 30/06/2009 (trascritto al n. 11569 di formalità in data 3/07/2009) e con l'atto Notaio [REDACTED] rep. 22398/13387 del 18/07/2011, (trascritto al n. 13051 di formalità in data 20/07/2011).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 21 febbraio 2024

Allegati n. 7 e servizio fotografico

Il perito stimatore

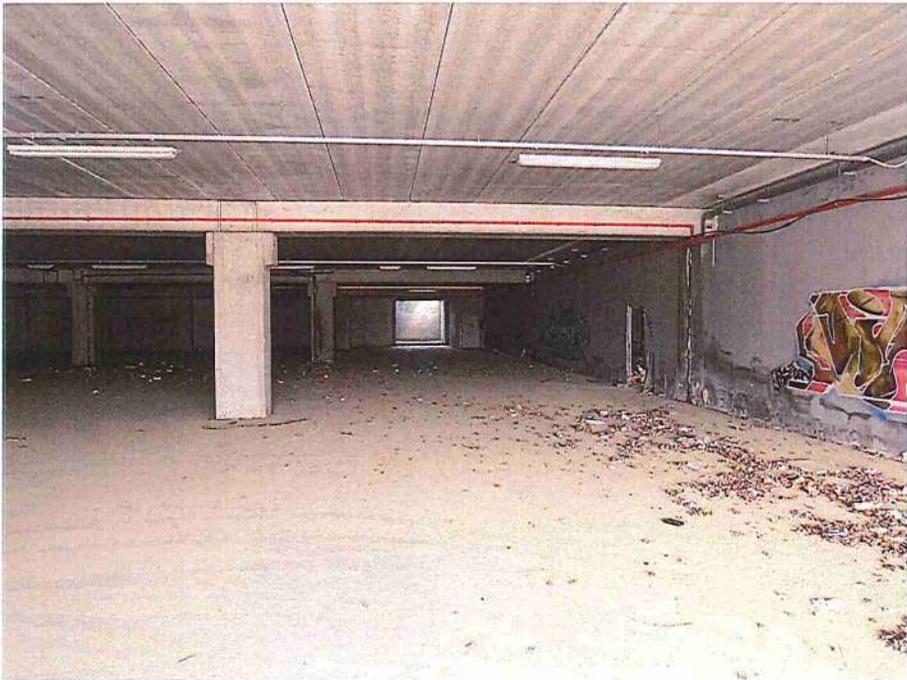
Dr. Agr. Paolo Pizzichelli



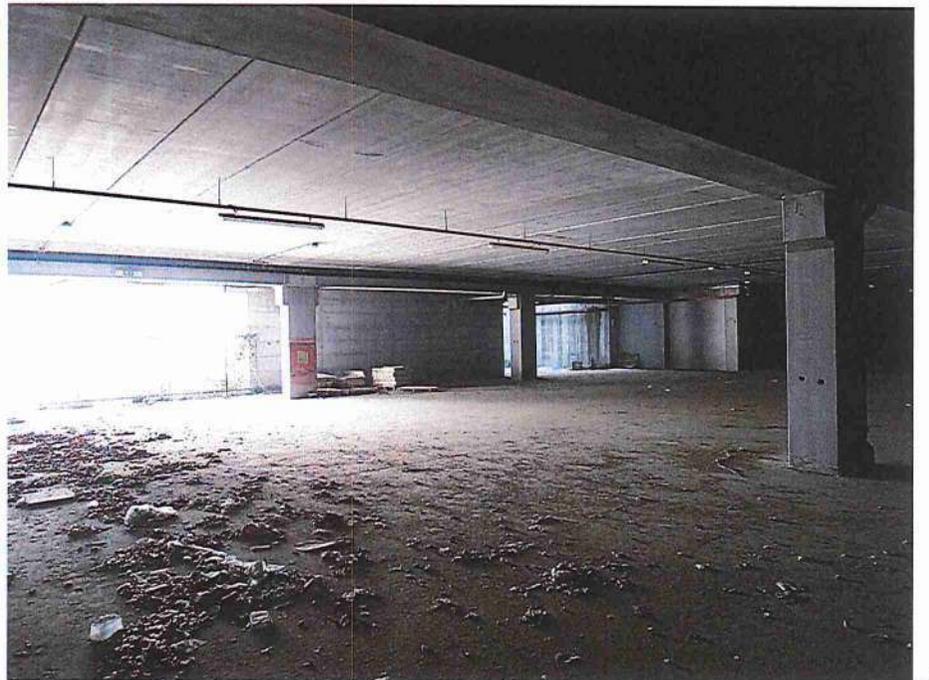
1



2



3



4



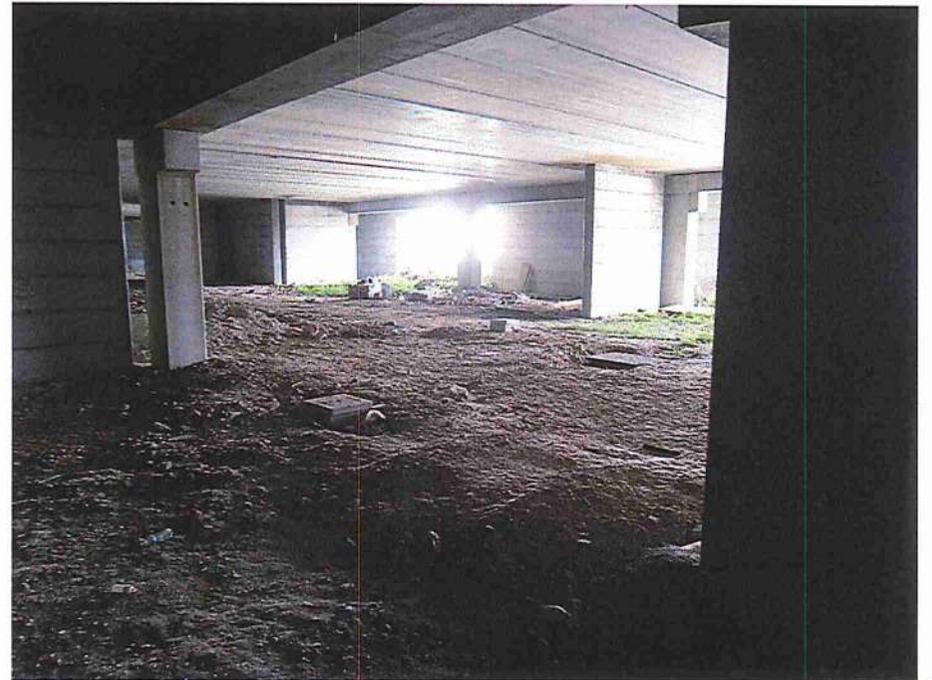
5



6



7



8



9



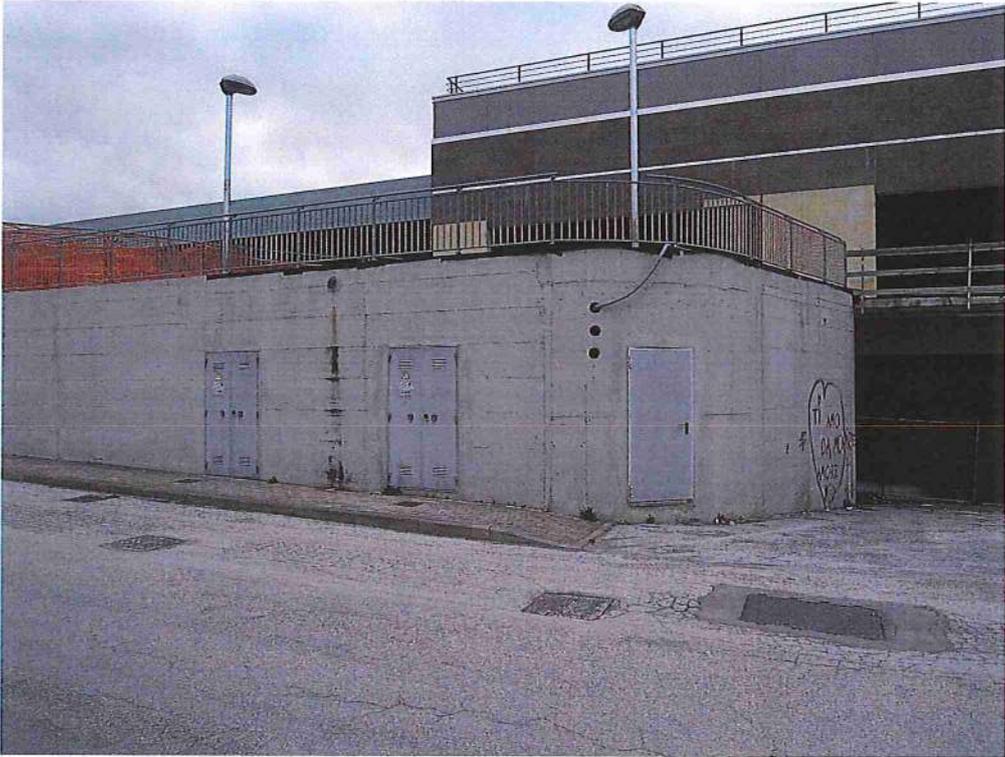
10



11



12



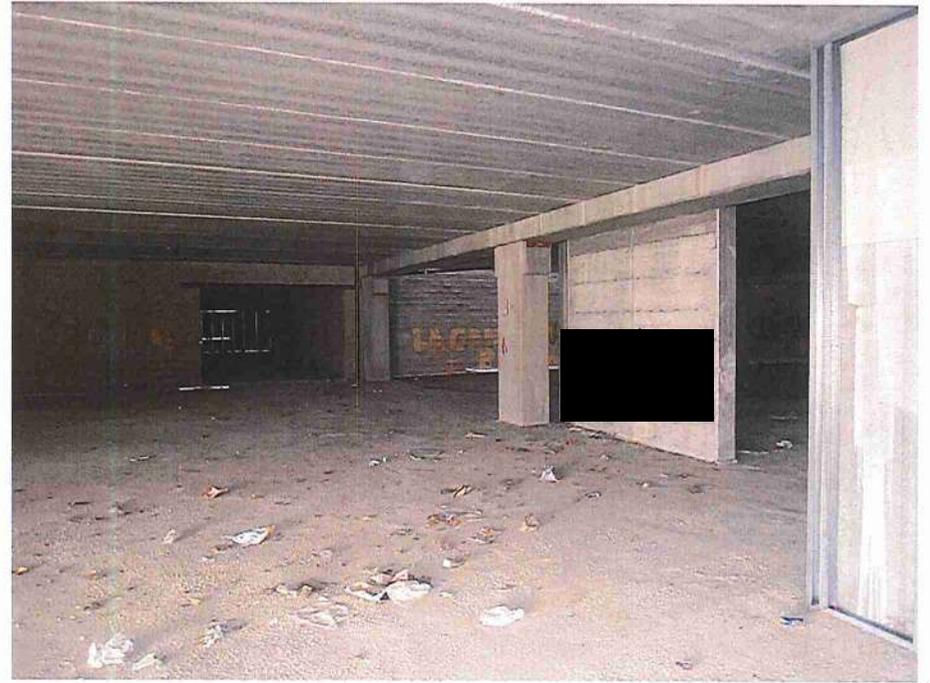
13



14



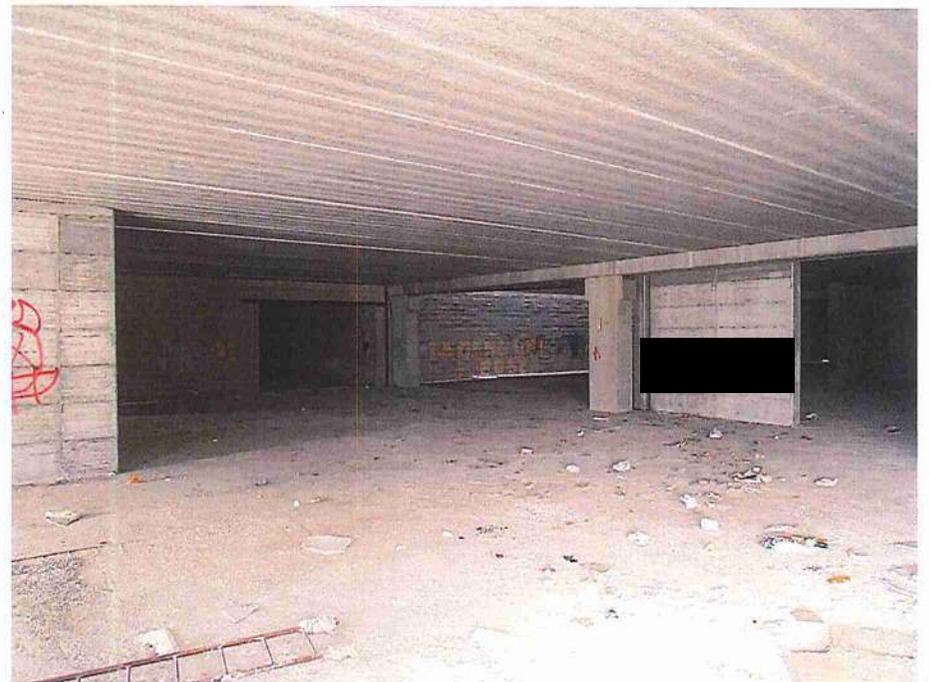
15



16



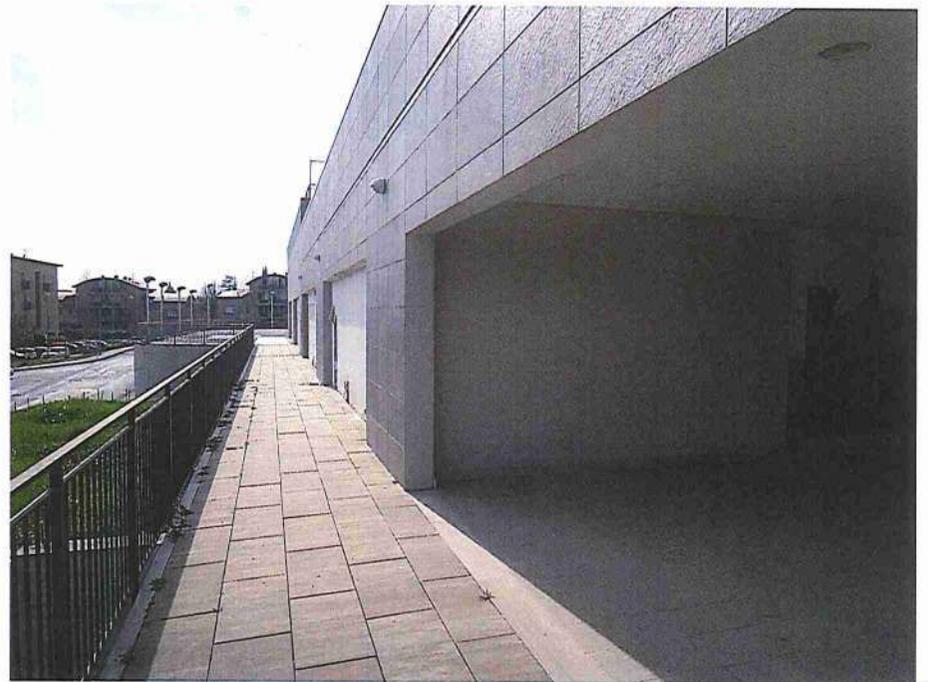
17



18



19



20



21



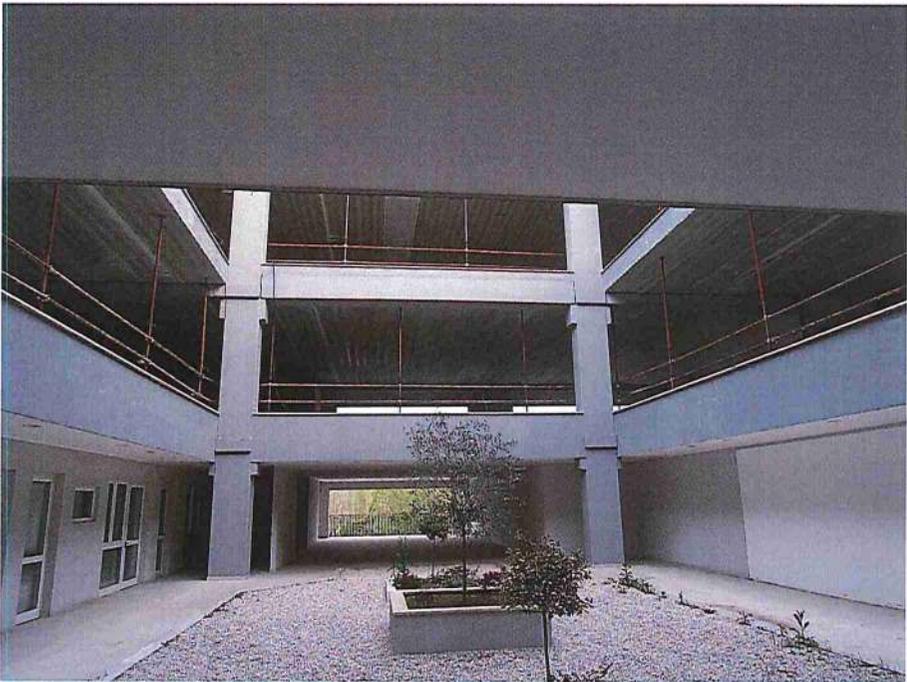
22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



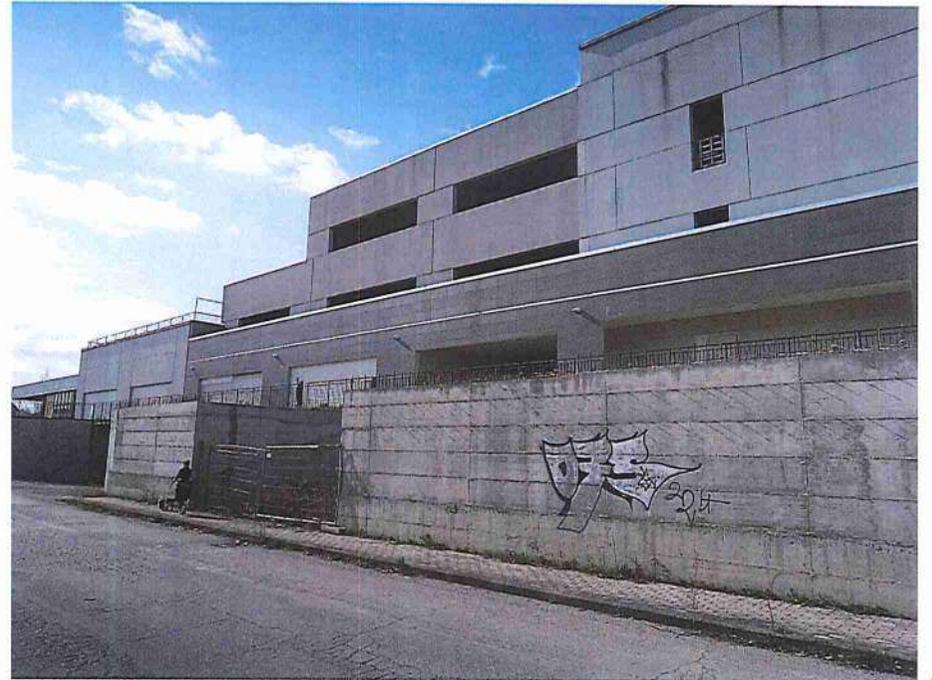
35



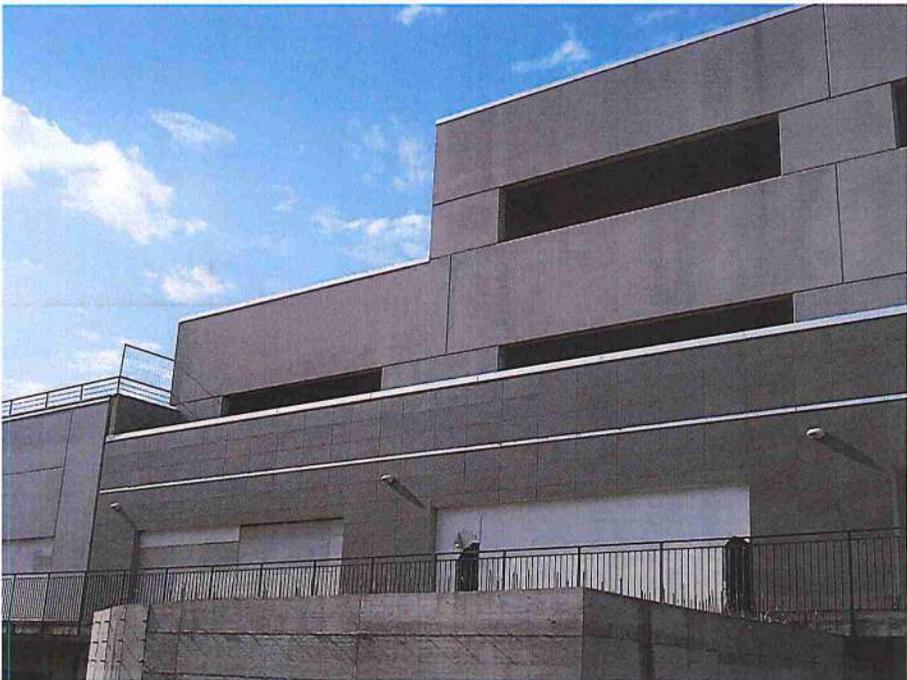
36



37



38



39



40