

Studio tecnico
Geom. Dr. Agr. Roberto Sepioni

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia

Tel 392 39 19 532

>>>>><<<<<<

FRAZIONAMENTO LOTTO N° 7

Fallimento n 49/2020

...Omissis...



Con sede in Via Becchetti, 115 - S. Maria degli Angeli

Assisi – Perugia

Il Tecnico estimatore
Geom. Dott. Roberto SEPIONI

Perugia lì, GIUGNO 2023

Studio tecnico
Geometra Dr. Agr. Roberto Sepioni

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia - Tel 392 39 19 532

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO
nel Fallimento n. 49/2020
...Omissis...

** * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato
Dott. ssa Teresa GIARDINO

Curatore Fallimentare
Dott. Alessandro Pagliula

Il sottoscritto Dott. Geom. Roberto Sepioni nato a Perugia il 13.07.1957 con studio in Perugia via Campo di Marte n. 14/I è stato nominato estimatore nel Fallimento in oggetto con l'incarico di rispondere, con relazione scritta, all'istanza di nomina quale Perito Estimatore presentata dal Curatore Dott. Alessandro Pagliula del 21.10.2020 e accettata dallo scrivente in data 17.11.2020

Svolgimento delle operazioni peritali

Con istanza il curatore chiedeva e otteneva in data 30/12/22 l'autorizzazione a sanare l'abuso edilizio presente nel lotto n°7 autorizzando altresì il frazionamento in 2 unità immobiliari. Nel merito lo scrivente procedeva ad allestire i grafici e la relazione per la consegna di una Scia in sanatoria da presentare al Comune di Perugia per ottenere l'autorizzazione allo stato de quo. Successivamente ho proceduto al frazionamento della unità immobiliare relativa al lotto n° 7 e cioè dell'originario sub 19 (allegato n° 1)

Pertanto l'originario lotto n° 7 è stato suddiviso nel modo che segue:

LOTTO N° 14

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 26 - PIANO SECONDO

POSTO AUTO ESTERNO VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5251

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del lotto **QUATTORDICI** insiste nel condominio di via della Pallotta n° 12 con ingresso dal corridoio del piano secondo esso è costituito attualmente da un ufficio diviso in 3 stanze, oltre un piccolo bagno e antibagno e una sala di attesa, a ciò è aggiunto un posto auto esterno insistente in via S. Tommaso d'Aquino s.n.

Confini ufficio sono: mappale sub 25 corridoio e vano scale, altra proprietà, s.a.

Confini posto auto mappale 5250, 5252 e 5342 b.c.n.c. salvo altri

Detti immobili risultano essere d'esclusiva proprietà ...omissis... **per la piena proprietà.**

DATI CATASTALI

Ufficio

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n. 470 sub 26 – Cat. A/10 – classe 6, Cons. 4,5 vani; 58 mq;
piano secondo, R.C. € 1.812,76.;

(vedi allegato n° 2)

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;
- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;
- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;
- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al
- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

Posto auto

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253** particella n° 5251 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al

- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247) ente urbano di mq.187);

(allegato n° 3)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro della precedente relazione lotto 7

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta n° 12 zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano secondo costituito da 3 stanze, 1 bagno con antibagno e sala di attesa,

La porta di ingresso è blindata che da su corridoio condominiale del 2° piano servito dal vano scale e dall'ascensore.

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera

e le porte sono in legno tamburate, la porta di ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

Globalmente detto immobile si mantiene in ottime condizioni.

Annesso all'ufficio troviamo un posto auto esterno in via San Tommaso d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della Pallotta n° 12 di superficie mq. 13; esso è segnalato a terra da verniciatura e sono privi di dissuasori di sosta.

Conduzione/utilizzazione

Esso è locato alla Società ...Omissis... volontariato regionale onlus con regolare contratto di affitto registrato a Perugia il 10.5.2017 con per una durata di 6 anni ad un canone pari a € 7.800 €/annui, ridotto ad € 6.000 €/annui in data 01.03.2021, pertanto oggi il canone è € 6.000 €/annui.

(c.f.r. allegato 9/c della precedente C.T.U.)

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano secondo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 26)

mq 53,0	x 1,05	1,00	= mq 55,60
---------	--------	------	------------

- *Superficie posto auto* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5251)

mq 13,00	x	0,35	= mq 5,00
----------	---	------	-----------

totale superficie commerciale ragguagliata = mq 60,60

che si arrotondano a mq 61,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO della precedente relazione d'ufficio

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
- S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
- Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;
- SCIA n° 88742 del 17/4/2023

(c.r.f. allegato n° 6/c della precedente C.T.U.)

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze.

LOTTO N° 15

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 25 - PIANO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del lotto **QUINDICI** insiste nel condominio di via della

Pallotta n° 12 ed è costituito da ufficio posto al piano secondo,

I confini sono: mappale sub 13 e 26 corridoio-vano scale condominiale, mappale sub 21 altra proprietà, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà ...**omissis**...per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

Ufficio

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253
particella n. 470 sub 25 – Cat. A/10 – classe 6, Cons. 2,5 vani; 59 mq;
piano secondo, R.C. € 1.007,09.;

(vedi allegato n° 4)

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;
- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;
- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;
- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al
- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

(c.f.r. allegato n° 9/a e 9/b)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro della precedente relazione

lotto n° 7

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta n° 12 zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano secondo costituito da un'unica stanza, 1 bagno con antibagno.

La porta di ingresso è blindata che da su corridoio condominiale del 2° piano servito dal vano scale e dall'ascensore.

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte sono in legno tamburate, la porta di ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

Globalmente detto immobile si mantiene in ottime condizioni.

Condizione/utilizzo

Esso è libero

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano secondo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 25)

mq 54,0	x 1,05	1,00	= mq 56,70
---------	--------	------	------------

<i>totale superficie commerciale ragguagliata</i>			<i>= mq 56,70</i>
--	--	--	--------------------------

che si arrotondano a mq 57,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO della precedente relazione C.T.U.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
 - S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
 - S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
 - Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;
 - SCIA n° 88742 del 17/4/2023
- (c.r.f. allegato n° 6/c della precedente relazione)

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze.

CRITERI E METODI DI STIMA

La valutazione degli immobili sarà basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune commercio,

lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, consistenza, tipologia edilizia/costruttiva e vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie immobiliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con i dati riportati dai più accreditati borsini immobiliari e relativi mercuriali.

I parametri tecnici adottati per la comparazione sono stati:

la superficie commerciale ragguagliata espressa in metri quadri, volumetria edificabile, superfici in mq per i terreni agricoli poiché normalmente adottati per le compravendite d'immobili.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nella copia dei disegni di progetto allegati e relative planimetrie catastali, **le valutazioni degli immobili sono in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quello in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di dover

perequare i valori unitari come rilevati, alla realtà oggetto di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni ai valori unitari** in funzione delle effettive e reali condizioni degli immobili oggetto di valutazione, tenendo anche conto dei mercati finanziari e del costo della vita.

Relativamente al contratto di locazione gravante sul lotto n° 14 si è proceduto alla stima con riferimento ad immobili liberi da qualsiasi vincolo di tipo contrattuale, riducendo poi in maniera adeguata il valore ordinario ottenuto per tener conto del minor apprezzamento che tali immobili vincolati spuntano sul mercato.

Sulla base di quanto riportato dalla bibliografia in materia e riferitomi da operatori economici del settore, si ritiene di poter indicare che tale percentuale di deprezzamento si attesti dal 2 al 20% a seconda del tipo di contratto e della durata residua;

Conteggi estimativi per il calcolo dei valori a base d'asta

Il sottoscritto nella formulazione del presente giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta ha tenuto conto che la presente è una vendita giudiziaria e che, pertanto, gli immobili pignorati non sono posti sul libero mercato, ma immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa. V'è, infatti, una notevole differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, beni e persone implicate nelle due diverse stime.

Nel primo caso, infatti, (valore di mercato) si tratta di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, valutandone le caratteristiche rispondenti alle proprie esigenze ed in

funzione di ciò, trattandone il prezzo definitivo e stabilendo una qualsiasi data per entrarne in possesso. Nel secondo caso, invece, (valore a base d'asta) il valore del bene è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra i partecipanti per i quali, tra l'altro, non è possibile ottenere facilmente finanziamenti per l'acquisto. Inoltre i probabili acquirenti non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare entro breve tempo. In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente **ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 10% oltre al 1% - 2% per i cd. "vizi occulti"**

Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

LOTTO N° 14

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 26 - PIANO SECONDO

POSTO AUTO ESTERNO VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5251

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTO AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 26) (C.F. fgl. 253, part. 5251)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 61,00 x 1.400,00 €/mq = € 85.400,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 85.400,00) = € 854,00

- vendita all'asta (10% di 85.400,00) = € 8.540,00

- vincolo contratto affitto

(2% di € 85.400,00) = € 1.708,00

totale a detrarre = € 11.102,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 85.400,00 – 11.102,00 = € 74.,298,00

che si arrotondano ad **€ 74.000,00** (diconsi euro settantaquattromila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

LOTTO N° 15

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 25 - PIANO SECONDO

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 25)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 57,00 x 1.400,00 €/mq = € 79.800,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 79.800,00) = € 798,00

- vendita all'asta (10% di 79.800,00) = € 7.980,00

totale a detrarre = € 8.778,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 79.800,00 – 8.778,00 = € 71.,022,00

che si arrotondano ad **€ 71.000,00** (diconsi euro settantunomila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 – Catastale sub 19 frazionato

Allegato n° 2 – Catastale sub 26

Allegato n° 3 – Catastale sub 5251

Allegato n° 4 – Catastale sub 25

Allegato n° 5 – Scia presentata al comune di Perugia del 17/4/2023

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 10/06/ 2023

Il C.T.U.

(Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI)