

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA PERNA
R.G. 303/2023 - DEFINVEST S.R.L.
CURATORE AVV. SALVATORE TERRIBILE

PERIZIA DI STIMA DEL 07.11.2024

PREMESSE

Lo scrivente tecnico Arch. Roberto D'Ambrosio nato a Roma il 01/08/1965 - C.F. DMBRRT65M01H501R iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al n. 10738 giusta nomina autorizzata in data 17/10/2023 nella qualità di consulente tecnico, avendo già effettuato gli accessi di rito presso gli uffici tecnici comunali locali, redige la presente relazione che viene prodotta ai fini della stima riferibile alle proprietà immobiliari site nel Comune di Perugia alla località Castel del Piano:

- **Complesso immobiliare per vacanza "Parco degli Ulivi"** ubicato rispettivamente ai piani terra, primo, secondo e S1, attualmente meglio censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 1961 e rispettivamente ai subalterni 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146. Detto complesso immobiliare risulta configurarsi come un unico corpo di fabbrica del tipo a condominio costituito da n. 4 piani complessivi (n. 3 livelli fuori terra oltre al livello ubicato al piano S1). Risultano intestate alla Definvest S.r.l. anche le porzioni immobiliari censite al catasto terreni di seguito in elenco:

- part.lla 1961 (corte-ente urbano comprensiva della piscina e del campo da tennis non più separatamente censite);
- part.lle 2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2158-2159-2160-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176 (enti urbani e adibite a posti auto scoperti).

Risulta altresì trascritto il regolamento di condominio con atto ai rogiti del Notaio Mariateresa Antonucci del 25/06/2009 rep. n. 226896/6604

registrato a Roma 3 il 20/07/2009 al n. 26413 serie 1T e trascritto a Perugia in data 22/01/2010 al n. di formalità 1205. Si precisa che dette particelle saranno incluse nella vendita ma in forza del sopra richiamato regolamento condominiale che costituisce allegato alla presente relazione, rimangono, ora come allora, parti comuni. Il progetto si configura con una soluzione edilizia suddivisa in n. 2 tipologie ovvero, l'una con superficie suddivisa tra il piano terra ed il piano S1, l'altra invece risulta svilupparsi tra il piano primo ed il piano secondo. Trovano inoltre ubicazione al piano S1, i relativi box auto oltre al locale contatori e accessibili sia dalla rampa carraia, sia dal vano scala/ascensore. Per il metodo di stima lo scrivente esperto estimatore ritiene di dover configurare in un unico lotto, il compendio immobiliare *de quo* costituito da n. 58 unità immobiliari attualmente suddivise in n. 29 abitazioni e in n. 29 box auto, attribuendo però alle stesse un valore unitario indiviso. Difatti l'agibilità rilasciata dal Comune di Perugia per detto compendio, si riferisce ad un unico subalterno e che risulta racchiudere complessivamente in un'unica proprietà immobiliare (ex sub 75 attualmente soppresso), le porzioni immobiliari sopra richiamate. Si precisa che risultano oltre alle unità immobiliari sopra indicate, n. 7 unità con pertinenti autorimesse che sono state oggetto di trasferimento da parte di Definvest, *in bonis* ed in particolare quelle contraddistinte rispettivamente dai subalterni 76-100-102-103-110-152-153, pertanto non oggetto della presente relazione e più in generale del compendio oggetto di vendita competitiva.

- **Terreno** sito nel Comune di Perugia in località Castel del Piano censito al catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 2014 ed in ditta alla Definvest S.r.l. avente destinazione "seminativa - arborea" con superficie pari a ha 0 are 10 ca 45 reddito dominicale di €. 7,29 e reddito agrario di €. 5,67.

DESCRIZIONE DEI BENI

A. UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "PARCO DEGLI ULIVI"

Ogni singolo appartamento è dotato di una zona residenziale comprensiva dell'angolo cottura oltre ad una porzione cosiddetta accessoria rispettivamente ed in base alla tipologia di appartamento, al piano S1 oppure al piano sottotetto. Le proprietà al piano terra sono altresì dotate di un'area esterna a giardino di godimento esclusivo con portico e con accesso diretto all'autorimessa, mentre quelle ubicate al piano primo sono dotate di terrazzi di varie dimensioni e conformazioni. La finitura esterna del fabbricato è riassumibile con prospetti al quarzo con inserti in laterizio, cornice di coronamento in cemento e copertura a falde inclinate. Gli appartamenti si completano con infissi in legno dotati di vetrocamera. Costituiscono dotazione comune di tale compendio, un parco privato oltre alla piscina posta in prossimità del cancello di accesso a detto compendio immobiliare.

Le evidenze planimetriche costituiscono parte integrante della presente relazione tecnica, benchè in più casi sono state registrate in occasione dei sopralluoghi, delle difformità planimetriche dovute a modifiche intervenute in epoche imprecisate ed in assenza di titolo. (All. 1)

- 1) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 77, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1963) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera oltre al bagno. Lo stesso è altresì dotato di una scala interna per il collegamento al piano S1 ove risultano ubicati un fondo e la lavanderia oltre ad un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 115. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

- 2) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 78, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1964) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera oltre al bagno. Lo stesso è altresì dotato di una scala interna per il collegamento al piano S1 ove risultano ubicati un fondo e la lavanderia oltre ad un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 116. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.
- 3) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 79, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1965) un portico un monocale dotato di angolo cottura, e due rampe di scale interne che collegano rispettivamente il piano terra al seminterrato ed al piano primo. Al piano seminterrato si trovano fondi, lavanderia, un disimpegno oltre ad un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 119. La seconda scala è di collegamento al piano primo presso il sub 97. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.
- 4) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 80, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1966) un portico un monocale dotato di angolo cottura, una rampa di scale interna che collega

rispettivamente il piano terra al seminterrato ed al piano primo. Al piano seminterrato si trovano fondi, lavanderia, un disimpegno oltre ad un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 120. Vi è un varco di collegamento sulla tamponatura muraria al fine di collegare il piano terra del sub 80 con il sub 81. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dalla _____ in forza di un preliminare di compravendita non registrato e non trascritto e oggetto di ordine di liberazione emesso.

- 5) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 81, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1967) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 123. E' stata inoltre praticata un'apertura nella muratura atta a collegare il piano terra del sub 81 con il piano terra sub 80. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dal _____ in forza di un preliminare di compravendita non registrato e non trascritto e oggetto di ordine di liberazione emesso.

- 6) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 82, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1968) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al

sub 124. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dal _____, erede del Sig. _____, in forza di un preliminare di compravendita non trascritto. L'ordine di liberazione emesso, non è stato eseguito.

- 7) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 83, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1969) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 127. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi. Nel giardino di godimento esclusivo, risulta essere stato realizzato un manufatto murario in assenza di titolo edilizio.
- 8) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 84, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1970) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 128. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un

prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

9) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 85, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1971) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 129. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi. La serratura di detto immobile è stata sostituita da ignoti e oggetto di denuncia del 16/09/2023.

10) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 86, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1972) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 130. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi. Risulta essere stato realizzato un aumento di superficie/cubatura in assenza di titolo autorizzativo. La serratura di detto immobile è stata sostituita da ignoti e oggetto di denuncia del 16/09/2023.

- 11) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 87, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1973) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 133. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.
- 12) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 88, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1974) un portico un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 134. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.
- 13) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 89, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1975) un portico, un monolocale dotato di angolo cottura, un disimpegno e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 137. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.
- 14) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 91, categoria A/2;

al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1977) un portico, un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 141. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

15) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 92, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1978) un portico, un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 142. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.

16) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 93, categoria A/2; al piano terra trovasi il giardino (part.lla graffata 1979) un portico, un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano terra al seminterrato dove trovasi un fondo, una lavanderia, un disimpegno di collegamento con il box auto di cui al sub 145. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Immobile occupato dalla _____ in forza di un preliminare di

compravendita non trascritto. Per l'unità in parola pende avanti il Tribunale di Perugia il giudizio di merito rubricato al n. 3107/2022. L'ordine di liberazione emesso è pertanto sospeso sino alla definizione del menzionato giudizio di merito.

17) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 94, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Immobile occupato dai _____ e _____ in forza di un contratto di locazione opponibile, oggetto di disdetta da parte del precedente custode e scaduto il giorno 21/08/2023 (si precisa che il contratto ha ad oggetto unicamente il sub 94).

18) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 95, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Immobile occupato dalla _____ in forza di un contratto di locazione opponibile, oggetto di disdetta da parte del custode e scaduto il giorno 31/05/2023.

19) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 96, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

20) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 97, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Nella presente unità immobiliare sono stati realizzati degli abusi edilizi consistenti nella demolizione del solaio in cls. armato costituente la pavimentazione del bagno al piano primo ed è stata altresì realizzata una fusione con il sottostante locale di cui al sub 80. Dette modifiche sono state realizzate in assenza di titolo edilizio nonché dell'opportuno deposito al Genio Civile delle opere strutturali che hanno interessato il taglio e la modifica del solaio. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi,

evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

21) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 98, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

22) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 99, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.

23) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 101, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per

mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato.

24) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 104, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre a due terrazzi. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

25) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 105, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

26) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 106, categoria A/2

composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

27) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 107, categoria A/2 composta da un ampio monocale dotato di angolo cottura, servizi igienici e un piccolo terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Si segnala che la serratura di detto immobile è stata sostituita da ignoti e oggetto di denuncia del 16/09/2023.

28) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 109, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre ad un terrazzo. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le

condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

29) Appartamento sito nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 111, categoria A/2 composta da un soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno ed un terrazzo oltre ad una scala interna che risulta collegare il piano primo al piano secondo dove trovansi le soffitte e un locale adibito a lavanderia oltre a due terrazzi. Si accede a detto appartamento per mezzo di un corridoio comune. Le finiture dei materiali ivi impiegati sono costituite da pavimentazione in gres e parquet; l'appartamento è dotato di impianto termico-sanitario oltre all'impianto elettrico con quadro dedicato. Le condizioni conservative ivi riscontrate nei rispettivi sopralluoghi, evidenziano un prolungato stato di abbandono ed incuria oltre alla mancata manutenzione di impianti ed infissi.

30) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 114, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.

31) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 115, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 77.

32) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 116, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio,

pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 78.

- 33) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 117, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 34) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 118, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 35) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 119, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 79.
- 36) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 120, categoria C/6 ubicata al piano S1. La stessa è suddivisa in due locali. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 80. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dalla _____ in forza di un preliminare di compravendita non registrato e non trascritto e oggetto di ordine di liberazione emesso.

- 37) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 121, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dalla _____ in forza di un preliminare di compravendita non registrato e non trascritto e oggetto di ordine di liberazione emesso.
- 38) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 123, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 81. Si precisa che l'immobile in oggetto risulta occupato dal _____ in forza di un preliminare di compravendita non registrato e non trascritto e oggetto di ordine di liberazione emesso.
- 39) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 124, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 82.
- 40) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 125, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 41) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 126, categoria C/6 ubicata

- al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 42) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 127, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 83.
- 43) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 128, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 84.
- 44) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 129, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 85. La serratura di detto immobile è stata sostituita da ignoti e oggetto di denuncia del 16/09/2023.
- 45) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 130, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 86. La serratura di detto immobile è stata sostituita da ignoti e oggetto di denuncia del 16/09/2023.

- 46) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 132, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 47) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 133, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 87.
- 48) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 134, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 88.
- 49) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 135, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 50) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 136, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.

- 51) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 137, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 89.
- 52) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 139, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 53) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 140, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.
- 54) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 141, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 91.
- 55) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 142, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 92.

56) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 143, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Immobile occupato dai

Gli stessi risultano occupare anche il sub 94 in forza di un contratto di locazione opponibile, oggetto di disdetta da parte del precedente custode e scaduto il giorno 21/08/2023 (si precisa che detto contratto ha ad oggetto unicamente il sub 94).

57) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 145, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura. Detta proprietà risulta collegata per mezzo di un varco dotato di porta all'appartamento sub 93. Immobile occupato dalla

in forza di un preliminare di compravendita non trascritto. Per l'unità in parola pende avanti il Tribunale di Perugia il giudizio di merito rubricato al n. 3107/2022. L'ordine di liberazione emesso è pertanto sospeso sino alla definizione del menzionato giudizio di merito.

58) Autorimessa sita nel Comune di Perugia - località Castel del Piano - alla Strada Canonica snc censito al foglio 299 part.lla 1961 sub 146, categoria C/6 ubicata al piano S1. Le finiture sono composte da un pavimento in massetto liscio, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico in canaletta esterna alla muratura.

B. Terreno avente superficie di mq. 1.045,00 avente forma irregolare e confinante rispettivamente con i terreni di cui alle part.lle 2013 e 2015, con la Strada Canonica e con la Via Stroz Zacapponi. Lo stesso dista circa 200 mt. dal complesso immobiliare del Parco degli Ulivi.

REGOLARITA' URBANISTICA

A - UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "PARCO DEGLI ULIVI"

Dette proprietà immobiliari facenti parte di in un unico organismo edilizio, sono state oggetto rispettivamente del rilascio di concessione edilizia n. 73 del 17/01/2005 (All. 1-1), variante al P.d.C. n. 2196 del 17/11/2005 (All. 1-2), del provvedimento n. 199 del 23/02/2006 (All. 1-3), della D.I.A. n. 472 del 14/02/2008 (All. 1-4), del permesso di costruire n. 361 del 15/04/2008 e dell'agibilità n. 325 del 20/07/2009 (All. 1-5). Pratica n. 3929/2014 relativa al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari da casa vacanza a residenza e conclusa con atto di diniego n. 12 del 08/04/2015. Successivamente il Comune di Perugia emetteva ordinanza n. 20 del 31/07/2014 ovvero ordinava *"...il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con permesso di costruire n. 73/2005 con riferimento alla destinazione d'uso dell'edificio ad attività ricettiva, previa ricostituzione dell'originaria unica unità immobiliare"*. Ordinava inoltre *"...di rimuovere entro 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, le opere di ampliamento descritte in premessa, ripristinando lo stato originario dei luoghi."* Tutto ciò definitivamente acclarato dalle successive sentenze rispettivamente del TAR n. 208/2019 e del Consiglio di Stato n. 8476/2019. (All. 1-5). Inoltre in data 27/10/2014, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Perugia acquisiva la documentazione in atti. (All. 1-6).

I sopra elencati titoli edilizi sono stati rilasciati per la realizzazione di una struttura ricettiva costituente un'unica nonché indivisa complessiva unità immobiliare. Diversamente invece, presso il Catasto del Comune di Perugia, risultano essere state registrate in data 21/07/2009 con prot. n. PG0265454, le singole planimetrie delle porzioni immobiliari sopra descritte e conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi eccezion fatta per le unità interessate da modifiche intervenute nel corso degli anni in assenza dei rispettivi titoli abilitativi, aventi attualmente rispettivamente destinazioni residenziali (A/2) in difformità al progetto, alle rispettive concessioni e all'agibilità sopra meglio richiamati e rilasciati dal Comune di Perugia oltre alle autorimesse (C/6).

B- TERRENO

Per detto terreno è stato rilasciato dal Comune di Perugia il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 464/23 (All. 5). Lo stesso per effetto del P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 83 del 24/06/2002 e successive varianti, ha destinazione come segue:

- in parte area agricola periurbana "Ep" (art. 162 del TUNA);
- in parte viabilità (art. 98 del TUNA);
- in minima parte fascia di rispetto alle strade e ferrovie e fascia di igiene ambientale (art. 105 del TUNA).

Su detto terreno inoltre, risultano gravare i seguenti vincoli:

- zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. 5847/96 ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 142, lettera m) escluse le aree di cui all'art. 142, comma 2 del D.Lgs. 42/04);
- gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA).

PROCEDIMENTO DI STIMA

A. UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "PARCO DEGLI ULIVI"

Si premette ai fini della stima che segue, che le condizioni conservative dei vani in esame in fase costante di deterioramento causa dall'incuria prima e successivamente dallo stato prolungato di abbandono, evidenzieranno un sensibile abbattimento del valore commerciale. Con riferimento allo stato generale di conservazione del complesso immobiliare, si precisa che le unità immobiliari interessate dalla presente relazione, sono oggetto di infiltrazioni ed altre anomalie, originate dal cadente stato conservativo e dalla prolungata assenza di manutenzione di dette strutture e relativi impianti. Si segnala altresì che alcune di dette porzioni sono state interessate dalla realizzazione di abusi edilizi consistenti in abbattimento/realizzazione di murature, ampliamenti di superficie, modifiche prospettiche, fusione di diverse porzioni immobiliari, ecc.

La procedura di stima (già applicata nel procedimento di valutazione effettuata nel primo semestre del 2020) e che risulta essere più affidabile e vicina alla realtà del mercato immobiliare nel caso di specie, è il metodo detto “a confronto”. Occorre precisare però che il complesso immobiliare esaminando, ove assimilato in un'unica proprietà immobiliare e con destinazione ricadente nella categoria “D”, non consentirebbe un affidabile adeguato termine di paragone con il mercato immobiliare locale. Pertanto, per il procedimento di stima, ci si attesterà su un saggio di capitalizzazione affidabile in forza delle caratteristiche dei cespiti e considerato equo nella misura del 5,5%. Si segnala inoltre che le tipologie edilizie degli appartamenti precedentemente meglio descritti, risulta essere ripetitiva ovvero simmetrica ovvero modulare, suddivisa in due tipologie, la prima relativa alle abitazioni poste ai piani terra e S1, la seconda riferibile alle abitazioni poste ai piani primo e secondo. Infine, ad ogni unità immobiliare urbana risulta associata in locazione un'autorimessa con superficie media stimata in mq. 25,00. Saranno poi applicati anche tutti i coefficienti di differenziazione del caso ed in riferimento agli immobili ad oggi occupati oltre che a quelli interessati da modifiche/abusi edilizi in assenza di titolo. Si procederà di seguito nelle rispettive schede, con il calcolo delle superfici oggetto di ragguglio, applicando detti coefficienti di ragguglio in relazione alle diverse singole destinazioni d'uso. In riferimento alle porzioni occupate, si dichiara che le stesse sono in corso di rilascio, atteso il provvedimento del Giudice Legato.

Tipologia abitativa “A” - piani terra e S1

Utilizzo/destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Abitazione	mq. 51,00	1,00	mq. 51,00
Fondo/Lavanderia	mq. 30,00	0,50	mq. 15,00
Portico	mq. 40,00	0,30	mq. 12,00
Giardino	mq. 70,00	0,10	mq. 7,00
Totale superficie commerciale			mq. 85,00

Tipologia abitativa "B" - piani primo e secondo

Utilizzo/destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Abitazione	mq. 100,00	1,00	mq. 100,00
Sottotetto	mq. 100,00	0,50	mq. 50,00
Terrazzi	mq. 52,00	0,25	mq. 13,00
Totale superficie commerciale			mq. 163,00

Per il procedimento di stima, nella tabella di valutazione che segue, viene applicato ai cespiti esaminandi - peraltro già dotati rispettivamente di autorimesse, corti, terrazze e pertinenze - un canone di locazione medio in relazione ai contratti di locazione stipulati; detti beni sono altresì suddivisi - come precedentemente accennato - per simmetria e regolarità ripetitiva, in n. 2 tipologie alle quali verranno attribuiti rispettivamente il canone di locazione medio (suddiviso per gli immobili ai piani terra e S1 e per gli immobili ai piani primo e secondo), dal quale poi si procederà per mezzo delle superfici raggugliate già note, alla definitiva stima per capitalizzazione del reddito arrotondata.

Casa Vacanze	Foglio 299 Part. 1961	Superficie	Canone annuo medio	Saggio di capitalizzazione	Stima per redditività
Piani terra e S1	Subb 77, 78, 79, 83, 84, 87, 88, 89, 91, 92	mq. 85,00	€. 4.500,00	0,055	€. 81.818,18
Piani primo e secondo	Subb 96, 97, 98, 99, 101, 104, 105, 106, 109, 111	mq. 163,00	€. 4.700,00	0,055	€. 85.454,54

Nella tabella che segue inoltre, vengono evidenziate le proprietà occupate *sine titulo* alle quali sarà necessariamente applicato un congruo deprezzamento. Difatti il deprezzamento economico più comune si ha quando l'unità residenziale è occupata senza titolo, vale a dire quando il bene è ceduto a terzi e la proprietà non ne

percepisce la locazione. E' un dato di fatto, quanto sia difficile entrare in un appartamento appena acquistato quando questo sia abitato da una famiglia. Per calcolare il valore dell'immobile occupato o comunque vincolato, potremo pertanto semplicemente moltiplicare il valore di mercato del bene per il coefficiente di deprezzamento prefissato e noto nella misura del 15%, causa appunto l'impossibilità di disporre liberamente del cespite indebitamente occupato.

Casa Vacanze	Foglio 299 Part. 1961	Superficie	Canone annuo medio	Saggio di capitalizzazione	Stima per redditività	Deprezzamento per occupazione sine titolo	Stima
Piani terra e S1	Subb 80, 81, 82, 85, 86,93	mq. 85,00	€. 4.500,00	0,055	€. 81.818,00	15%	€. 69.543,30
Piani primo e secondo	Subb 94, 95, 107	mq. 163,00	€. 4.700,00	0,055	€. 85.454,00	15%	€. 72.635,90

Tutto ciò premesso, si potrà procedere ad effettuare la stima delle unità immobiliari in esame comprensive di autorimesse, corti, terrazze e pertinenze, suddivise come segue:

- n. 10 appartamenti al piano terra e S1 (valutati unitariamente in €. 81.818,18) per complessivi €. 818.181,80;
- n. 10 appartamenti al piano primo e secondo (valutati unitariamente in €. 85.454,54) per complessivi €. 854.545,40;
- n. 6 appartamenti al piano terra e S1 occupati (valutati unitariamente in €. 69.543,30) per complessivi €. 417.259,80;
- n. 3 appartamenti al piano primo e secondo occupati (valutati unitariamente in €. 72.635,90) per complessivi €. 217.907,70.

Dalla somma dei valori sopra evidenziati, si otterrà un valore complessivo pari ad €. 2.307.894,70.

B. TERRENO

In riferimento al valore venale del terreno *de quo*, in forza dei vincoli ivi insistenti e delle destinazioni urbanistiche ad esso assegnate dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 83 del 24/06/2002 e successive varianti, allo stesso non può che essere attribuito un valore stimato in riferimento alle tabelle delle Regioni Agrarie più recenti ovvero riferibili al 2019 espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia. Il terreno del caso di specie è assimilabile per ubicazione, alla Regione Agraria n. 7 - "Colline di Perugia" che in riferimento alle rispettive destinazioni dello stesso "seminativo - arborato", esprime un valore medio ottenuto dal valore/ha. tra le destinazioni "pascolo arborato" e "seminativo (pianura)", riscontrato in €. 10.500,00/ha. Detto valore moltiplicato per la superficie pari a mq. 1.045,00, evidenzierà un valore di €. 1.097,00 che si arrotondano per comodità in €. 1.100,00.

CONCLUSIONI

1. BENI FACENTI PARTE DEL "PARCO DEGLI ULIVI"

In forza delle deduzioni e dei calcoli riportati nella presente perizia tecnico-estimativa, ritenuto altresì di configurare il compendio immobiliare esaminando in un unico lotto indiviso per tutti i motivi sopra meglio evidenziati, lo scrivente tecnico ritiene congruo attribuire a detto lotto, un valore complessivo stimato in €. 2.307.894,70 (Euro duemilioneitrecentosetteemilaottocentonovantaquattro/70).

2. TERRENO AL FOGLIO 299 PART.LLA 2014

Da quanto sopra riportato in riferimento alla destinazione urbanistica da P.R.G., ai vincoli, alla conformazione morfologica, ai limiti imposti dai confini ed in riferimento alle tabelle espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia, il terreno del caso di specie è assimilabile per ubicazione, alla Regione Agraria

n. 7 - Colline di Perugia, si ritiene congruo attribuire un valore stimato in €.
1.100,00 (Euro millecento/00).

Considerando la natura degli immobili ed altresì il loro valore, si consiglia la
vendita in un unico lotto.

* * * * *

Roma, 7 novembre 2024

Il tecnico nominato
Arch. Roberto D'Ambrosio



