

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**FALLIMENTO N. 100/2011**

“ ”

**Curatore: Rag. Luca Millucci**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato

**DR.SSA FRANCESCA ALTRUI,**

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, veniva nominato Perito stimatore nel Fallimento in epigrafe dal Curatore Rag. Luca Millucci; prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente incarico: <<Provveda i. C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente, i beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione. Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita, Autorizza l'accesso a tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio. Provveda il C.T. a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. Provveda infine ad allegare il certificato di



**destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico>>.**

Nei periodi successivi veniva preliminarmente svolta l'attività di inventario e verifica dei beni mobili giacenti presso i locali e l'area scoperta siti in Comune di Perugia, Località S. Egidio, di proprietà della Società fallita, in collaborazione con il Cancelliere Dr. Alfredo Gentili.

**Tale attività si concludeva con la redazione di note tecniche estimative, con tabella riepilogativa dei beni, depositate in data 28/06/2013.**

Durante lo svolgimento degli accertamenti relativi ai beni mobili era anche emersa la necessità di effettuare accessi e verifiche ai beni al fine di rilevare la presenza o meno di articoli per i quali pendeva istanza di rivendica.

Nel frattempo lo scrivente effettuava ulteriori attività peritali su richiesta del Curatore, relative a:

- verifica dell'effettiva consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà della Società fallita nonché l'identificazione dei beni su cui è stata iscritta ipoteca da parte di Banca Popolare di Spoleto. **Tale attività si è conclusa con la redazione e consegna al Curatore di note tecniche del 26 gennaio 2012 (All. n. 1 - note tecniche);**
- identificazione e descrizione di area di terreno edificabile sita in Perugia, Località San Vetturino, con contestuale stima del più probabile valore di mercato al momento della vendita da parte della Società fallita. **Tale attività si è conclusa con il deposito della relazione tecnica estimativa del 1/02/2014.** Sono state inoltre prodotte **osservazioni tecniche alla relazione valutativa redatta dal C.T.P., depositate il 21/11/2014 (All. n. 2 - relazione tecnica di parte e replica alle osservazioni di controparte).**



Oltre a tutto quanto sopra esposto lo scrivente ha svolto tutte le attività tecniche peritali necessarie per l'espletamento dell'incarico ricevuto, con riferimento ai beni immobili a tutt'oggi di proprietà della Società fallita.

Quindi si è proceduto allo svolgimento di indagini approfondite volte alla identificazione, descrizione e valutazione dei beni caduti in fallimento, nonché alla acquisizione dei documenti necessari per la pubblica vendita, qui di seguito sinteticamente ricapitolate:

- **verifiche catastali:** volte a rilevare l'esatta identificazione catastale degli immobili, con richiesta della certificazione ventennale;
- **destinazione d'uso, funzionalità e consistenza:** attraverso sopralluoghi sul posto sono state rilevate le caratteristiche ed attuale natura e destinazione dei beni;
- **indagini urbanistiche:** effettuate al fine di conoscere la destinazione e consistenza autorizzata delle porzioni edificate nonché destinazione urbanistica dei terreni, con successiva richiesta e ritiro di C.D.U.;
- **presenza di eventuali vincoli:** sono stati eseguiti accertamenti finalizzati ad evidenziare la presenza di vincoli d'uso all'immediata piena disponibilità dei cespiti immobiliari;
- **indagini estimative ed economiche:** si operavano ricerche ed indagini sia valutative che economiche circa i prezzi di mercato degli immobili, acquisendo i necessari elementi di riferimento.
- **indagini ipotecarie:** finalizzate al rilascio di certificati ventennali ipotecari.

Tutto ciò premesso lo scrivente riepiloga il lavoro svolto, rispondendo ai quesiti posti, nella seguente

## **RELAZIONE PERITALE**

articolata nei seguenti capitoli:



- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
- 2) INDAGINI URBANISTICHE.
- 3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.
- 4) CRITERI E METODI DI STIMA.
- 5) GIUDIZIO DI STIMA.
- 6) FORMAZIONE DEI LOTTI E PREDISPOSIZIONE PER IL BANDO D'ASTA.

\*\*\*\*\*

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

La Società " " S.r.l. con sede in Perugia strada S. Egidio - Civitella d'Arna C.F. è stata costituita nell'anno 1999 con la forma giuridica di società in accomandita semplice.

La **trasformazione in società a responsabilità limitata** è avvenuta con atto Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy rep. del trascritto a Perugia il con il n. di formalità.

La visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Perugia ha permesso di rilevare la presenza di alcuni beni immobili intestati alla Società in oggetto, limitatamente al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Perugia.

**La ricerca estesa a livello nazionale ha dato esito negativo;** non esistono quindi attualmente e sul resto del territorio nazionale (per le zone che utilizzano catasto particellare) altri beni catastalmente intestati alla Società in oggetto.

La correttezza e completezza dei dati riportati in visura catastale è stata successivamente accertata, unitamente alla effettiva titolarità allo stato attuale, mediante ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio di Perugia, da cui verificare anche l'esistenza e la natura delle formalità a favore e contro la Società in oggetto.

Mediante ispezioni e visure ipocatastali è stata ricostruita la consistenza del patrimonio immobiliare societario alla data del Fallimento, effettuando il "carico" e "scarico" dei cespiti immobiliari che hanno subito trasferimenti di proprietà nel tempo; circa la dettagliata ricostruzione del lavoro svolto si rimanda all'**allegato n. 1**. In definitiva, avendo visionato le note di trascrizione relative agli atti di compravendita, è stato verificato che **i beni tuttora di proprietà della Società fallita sono rappresentati da porzioni di edificio ed adiacente appezzamento di terreno, siti in Comune di Perugia, località S. Egidio - Civitella d'Arna, il tutto censito come qui di seguito:**

#### **Catasto Fabbricati:**

##### **Porzioni immobiliari in piena proprietà**

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>consistenza</b>	<b>rendita</b>
			C/3	3	125 mq	€ 277,60
			A/2	3	5,5 vani	€ 298,25
			A/10	1	2,5 vani	€ 574,56

##### **Porzioni immobiliari in comproprietà**

La Società fallita è inoltre titolare del diritto di 1/2 su area urbana censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n.      part. n.      sub.      , categoria "area urbana", senza rendita.

#### **Catasto Terreni:**

##### **Porzioni immobiliari in piena proprietà:**



foglio	particella	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
		seminativo	3	3.730 mq	€ 17,34	€ 18,30
		seminativo arborato	3	670 mq	€ 3,11	€ 3,29

A complemento descrittivo si allega la visura catastale attuale (**All. n. 3 - visure catastali**)

Tutti i beni di cui sopra sono stati acquistati con atto Notaio Dr. Mario Briganti rep.

lei (All. n. 4 - copia atto di provenienza), compresi i diritti di proprietà pari ad 1/2 su area pertinenziale all'edificio in cui ricadono le porzioni di cui alla prima tabella, che, come già detto, risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio n. particella n. subalterno n. categoria "area urbana", senza rendita.

Dalla lettura dell'atto di cui sopra si ricava inoltre che l'acquisto è stato fatto nell'esercizio d'impresa limitatamente al sub. della part. n. (graffato al sub. della part. n. ), corrispondente alla porzione del piano terra (oggi corrispondente ai sub. e ) e non nell'esercizio dell'impresa limitatamente al sub. della part. n. (graffato al sub. della part. n. ), corrispondente sostanzialmente al locale del piano interrato, oggi identificato con il sub. della part. n. (graffato al sub. della part. n. ).

Non nell'esercizio dell'impresa sono stati anche acquisiti i diritti pari ad 1/2 sull'area scoperta di cui il sub. della part. n. .

Occorre precisare fin da subito che, con riferimento alla visura catastale attuale per soggetto, già allegata (vedi allegato n. 3) è stata rilevata la presenza di talune anomalie e difformità catastali:

- tutti i beni risultano ancora erroneamente intestati alla Società

di mentre in realtà è intervenuto, come già



detto, un atto di trasformazione societaria per cui i beni risultano di proprietà della

- l'area pertinenziale all'edificio, censita come sub. della particella n. , su cui la Società fallita vanta il diritto di proprietà di 1/2, risulta erroneamente intestata per l'usufrutto a , Ciò è imputabile solo ad un difetto di volturazione in quanto il Sig. è deceduto ancor prima che i beni venissero venduti alla Società fallita. E' morto infatti in data
- esiste ancora in atti catastali una unità immobiliare, identificata come **subalterno n. della particella n. ,** qualificata come "area urbana", erroneamente intestata sia a (per i diritti di 1/2) che a (per i restanti diritti di 1/2) (**All. n. 5 - visura storica sub. della part. n. ).** In realtà detta area, corrispondente all'epoca (1995) a superficie scoperta estesa su mq 33 di superficie catastale, rappresentata graficamente nell'elaborato planimetrico allegato alla DV n. del 24/11/94, è stata trasferita in piena proprietà a con atto Notaio Dr. Briganti rep. nel e pertanto, per problematiche legate al ritardo di inserimento in atti delle domande di voltura, si trova erroneamente ancora cointestata ai due fratelli e A testimonianza di quanto detto si allega l'ispezione ipotecaria per soggetto (relativa a ) e la stampa della nota di trascrizione dell'atto di permuta intervenuto tra i due fratelli, risalente appunto al febbraio 1995 (**All. n. 6 - ispezione e stampa nota**). Inoltre detto cespite andrebbe soppresso definitivamente poiché ormai corrispondente non più ad area scoperta ma ad area di sedime dell'edificio di cui la particella n. costituente un ampliamento dell'iniziale edificio, realizzato successivamente alla stipula dell'atto di permuta di cui sopra.



Di tale circostanza resta traccia nelle visure storiche delle corrispondenti particelle censite al Catasto Terreni: **la particella n.        ha visto incrementata la sua superficie** per soppressione e fusione delle due particelle n.        e        a loro volta ricavate a scapito della particella n.        (con frazionamento n.        /2000 del 24/07/2000) (**All. n. 7 - visure storiche C.T. part.        e**); dette due piccole particelle corrispondono di fatto all'area urbana di cui **il sub.        della particella n.        del Catasto Fabbricati, che - si ribadisce - è da sopprimere** poiché non trova più alcuna corrispondenza di fatto.

Ciò premesso si passa a descrivere i beni immobili di proprietà della Società fallita.

\* \* \* \* \*

Le porzioni immobiliari di proprietà del Fallimento corrispondono alla porzione nord, terra-cielo, di edificio di maggiori dimensioni, costituito da corpi di fabbrica in aderenza, disetanei e di diversa qualità architettonica.

Infatti, per quanto desumibile dagli atti edilizi, l'edificio attuale si compone di un primo corpo di fabbrica, realizzato in adiacenza ad annesso rurale preesistente, risalente alla metà degli anni '70 (oggi corrispondente alla particella n.        , ovvero al corpo centrale del complesso edificato), che poi ha subito altri interventi tra la fine degli anni '80 ed inizio degli anni '90, fino a raggiungere l'assetto attuale a seguito degli interventi di ristrutturazione autorizzati nell'anno 2001.

Le porzioni in oggetto si trovano in Comune di Perugia, alla periferia dell'abitato della Frazione S. Egidio, a valle della strada che collega detta Frazione all'abitato di Civitella d'Arna, in zona prevalentemente rurale, al numero civico        della strada S. Egidio - Civitella d'Arna (**All. n. 8 - estratto di mappa**).

**L'accesso ai beni avviene dalla via pubblica** (strada S. Egidio - Civitella d'Arna) **attraverso la particella n.        del foglio n.**, di proprietà di Terzi, e precisamente lungo il lato nord, ove è presente rampa di accesso con fondo bitumato.



Per quanto è stato possibile verificare a mezzo ispezione ipotecaria e dalla lettura dell'atto di provenienza, il diritto di passaggio attraverso tale area non è stato citato né trascritto; si può ritenere tuttavia che si tratti di diritto consolidato dall'uso e dalla destinazione dell'area, restando altrimenti il fabbricato intercluso.

Tutte le pareti si presentano esternamente intonacate; la copertura in parte è realizzata in piano ed in parte a doppio spiovente; gli infissi esterni hanno telai metallici, con vetro singolo; in corrispondenza di talune finestre, nonché della porta di accesso alla porzione uso ufficio, è presente inferriata esterna.

Il **piano interrato** corrisponde ad un unico subalterno (**sub.** ) e presenta due locali: uno di dimensioni maggiori, che dispone di due aperture carrabili sul lato di valle, ad uso laboratorio-magazzino ed un altro, posto a quota leggermente più elevata, ad uso magazzino.

Da quest'ultimo locale, a mezzo di rampa di scale interna, si accede al piano superiore.

Il locale principale presenta struttura in c.a. e pavimento di tipo industriale, in mediocre stato. L'altezza interna è di m 4,10 circa. Vi è impianto elettrico trifase ed illuminazione al neon; l'impianto è stato realizzato fuori traccia. Vi sono due finestre sul lato nord e, come già detto, due ampie aperture carrabili sul lato di valle, protette da infisso in metallo-vetro, con ante a pacchetto.

Il locale laterale ha caratteristiche simili ma l'altezza interna è di m 2,80 circa e la pavimentazione in piastrelle di monocottura.

Il **piano terra** è suddiviso catastalmente e funzionalmente in **due unità immobiliari**, di cui una (**sub.** ) di maggiori dimensioni, disposta sui lati nord ed ovest, a destinazione abitativa; l'altra (**sub.** ) con affaccio solo sul lato est, a destinazione ufficio.



La **prima**, che è collegata al piano sottostante a mezzo di rampa di scale, ha accesso principale dal piazzale posto sul lato est, in corrispondenza del civico

E' composta da quattro locali, tre bagni, di cui uno dotato di antibagno, e lungo corridoio che si sviluppa nella zona centrale dell'edificio.

L'unità presenta infissi esterni in metallo e vetro; porte interne in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di gres.

Vi è impianto elettrico ed impianto di riscaldamento, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio; la caldaia murale è posta nel disimpegno che conduce alla scala interna (nella stessa posizione vi è anche la caldaia che è a servizio della zona uffici).

I tre bagni hanno dotazioni minimali e si presentano in cattivo stato conservativo.

Tutti i locali versano in mediocre stato, con presenza di umidità di condensa, formazione di muffe, piccole lesioni da distacco e generale degrado per lungo inutilizzo.

In difformità rispetto a quanto indicato in planimetria catastale è presente una parete divisoria a lato della porta di ingresso che ha dato origine ad un locale separato, anziché un open-space, in passato probabilmente utilizzato come camera da letto anziché come zona cottura-pranzo.

La **seconda** unità (sub. ) ha destinazione ufficio; comprende due locali e piccolo bagno con antibagno; l'accesso avviene dal piazzale sul lato est.

I locali hanno pavimento in gres e dispongono di impianto di riscaldamento con ventilconvettori (Aermec) e di raffrescamento con pompe di calore a parete (Ditta EMMETI). Nel bagno vi è invece un piccolo radiatore.

Il primo locale ha pareti tinteggiate, quello laterale presenta pareti rivestite con mattoncini faccia a vista; il bagno, dotato di lucernario e doccia, ha dotazioni minimali. Lo stato conservativo è mediocre.



A complemento descrittivo si allegano le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (All. n. 9 - planimetrie ed elaborato catastale) e si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

Quanto al terreno trattasi di appezzamento di forma molto allungata, che si sviluppa a valle dell'edificio, in direzione ovest. Comprende le particelle n. e del foglio n.

Vi è una prima porzione, sostanzialmente corrispondente alla particella n. , quasi pianeggiante, con fondo in parte in massicciata, in passato utilizzata per il deposito di materiale e attrezzature da cantiere. Vi è anche un piccolo annesso, interrato, con copertura piana, di dimensioni pari a m 3 x 3,6 ed altezza di m 2,5, che risulta abusivo anche se con ogni probabilità ricadente in zona "B2". In ogni caso la qualità architettonica e lo stato attuale fanno sì che non assuma un valore economico autonomo.

Per il resto si tratta di appezzamento seminativo collinare (foto n. 38), con moderata acclività, delimitato lungo il lato nord da alcune piante di fruttiferi misti (ciliegi e noci) ed a valle da piante di quercia.

Non vi è materializzazione del confine che separa l'appezzamento dalla attigua particella n.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico

Tutti i beni risultano attualmente liberi ed inutilizzati; riguardo all'appezzamento di terreno seminativo, viene effettuata la manutenzione ordinaria senza vincoli formali di possesso, così come dichiarato dal Sig. , su espressa richiesta del Curatore (All. n. 20 - comunicazione via e-mail).

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN



15733:2011. Per i terreni si fa riferimento alla superficie catastale, come desumibile dalle visure attuali.

### **Fabbricati:**

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Inoltre ai fini della stima vengono applicati ulteriori coefficienti di adeguamento, al fine di rendere omogenee le superfici dal punto di vista estimativo e commerciale.

<b>piano</b>	<b>descrizione</b>	<b>superficie effettiva</b>	<b>coeff.</b>	<b>Sev</b>
interrato	locale principale (sub. )	120,00	60 %	72,00
interrato	magazzino laterale (sub. )	21,00	50 %	10,50
terra	locali abitativi e uso ufficio (sub. )	149,00	100 %	149,00
<b>TOTALE</b>				<b>231,50</b>

### **Terreni:**

**Porzione di terreno in zona "B2" (part. )** : 290 mq circa

**Residua porzione - terreno agricolo (part. e )** : 4.110 mq circa

## **2) INDAGINI URBANISTICHE:**

### **Terreno:**

Nello strumento urbanistico vigente il terreno in oggetto ricade in parte in **zona di completamento "B2"** (art. 88 - 135 del TUNA) (particelle n. , . e parte



della particella n. ) e per il resto in **area di particolare interesse agricolo "EA1" ed "EA2"** (art. 31 del TUNA).

Quanto ai vincoli:

- l'intera area è sottoposta a **vincolo aeroportuale** di cui al DPGR n. 581/91;
- l'area rientra nel sistema connettività - corridoi e pietre di guado (componenti ambientali - art. 137 quater del TUNA).

A complemento descrittivo si allega anche copia del C.D.U. rilasciato in data 23/03/2015 dal Comune di Perugia (**All. n. 10 – copia certificato di destinazione urbanistica**).

**Porzioni edificate:**

Il primo "nucleo" di edificio realizzato sull'area oggi corrispondente alle particelle n. , e era rappresentato da un annesso rurale (due stalletti per suini) edificato in forza di **Licenza di Costruzione n. del 13 luglio 1974 (All. n. 11 - L.C. 688/74)**.

In seguito, con **Concessione a Costruire n. del 1 aprile 1980**, è stata autorizzata la realizzazione di una capanna in adiacenza a degli stalletti esistenti, che di fatto rappresenta il primo nucleo della attuale porzione centrale del complesso così come oggi esistente (**All. n. 12 - C.E. n. /80**).

Vi è poi la **Concessione in sanatoria n. rilasciata il 30 maggio 1992** relativa a realizzazione di magazzino al piano sottostrada e tettoia al piano terra, realizzati in assenza di licenza edilizia nell'anno 1975 (**All. n. 13 - C.E. in sanatoria /92**).

Tale titolo riguarda prevalentemente la porzione sud del complesso, non di proprietà del Fallimento.

Con la **Concessione a Costruire n. del 12 maggio 1994** è stato autorizzato l'ampliamento e la ristrutturazione di un edificio artigianale, in Loc. S. Egidio (**All. n. 14 - C.E. n. /94**).



Il progetto prevedeva la demolizione del magazzino (con struttura in laterizi a vista) e della vecchia porcilaia, per una superficie complessiva di mq 140 circa, al fine di costruire una nuova entità edilizia, disposta su due livelli, comprendente un laboratorio ad uso artigianale al piano seminterrato (altezza m 4 circa) con sovrastante locale ad uso garage; la porzione esistente veniva invece ristrutturata creando un piccolo magazzino al seminterrato e due locali uso ufficio, con servizio igienico, al piano terra.

La successiva **Concessione a costruire n. del 10 ottobre 1997** costituisce rinnovo della precedente C. a C. n. /94 (**All. n. 15 - C.E. n. 97**).

Vi è poi la **Concessione Edilizia in sanatoria n. del 13 settembre 2000**, richiesta per i lavori di ampliamento e ristrutturazione di un edificio artigianale posto in Perugia - Loc. S. Egidio - intervento parte a sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 (**All. n. 16 - C.E. in sanatoria n. /2000**).

Dalla lettura della relazione tecnica si evince che la variante riguarda alcune modifiche alle ripartizioni del piano terra, apportate per meglio utilizzare gli spazi secondo le esigenze del proprietario, lasciando sostanzialmente invariato il piano seminterrato. Altre modifiche riguardavano le facciate esterne (mancata realizzazione della mantovana verticale in corrispondenza della copertura e presenza di intonaco).

La **Concessione Edilizia n. del 17 ottobre 2001**, avente ad oggetto "lavori di ristrutturazione di un edificio artigianale posto in Perugia - loc. S. Egidio", ha consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage ad abitazione privata ed uffici (**All. n. 17 - C.E. n. /2001**). Il cambio di destinazione d'uso, funzionale alle esigenze della ditta edile, era reso possibile dal fatto che nella zona artigianale poteva essere realizzata una abitazione a servizio dell'azienda; peraltro all'epoca il PRG in corso di approvazione trasformava l'area in zona residenziale di tipo estensivo "B2" quale è a tutt'oggi.



Per quanto è stato possibile verificare e sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Perugia il titolo di cui sopra costituisce **l'ultimo precedente edilizio rilasciato che abbia apportato modifiche alla destinazione o disposizione interna dei locali delle porzioni edificate.**

Sulla base dello stato di progetto autorizzato, pertanto, può essere verificata la conformità o meno di quanto oggi presente rispetto all'assentito.

In verità, pur essendoci conformità nella posizione delle aperture verso l'esterno, vi sono numerosi difformità nella disposizione interna dei locali nonché nella ripartizione tra zona abitativa e zona uffici.

Come si vedrà, infatti, dal confronto tra quanto rilevato in loco, tra stato di progetto e planimetrie catastali (depositate nell'anno 2002) emergono le seguenti difformità:

- la **porzione abitativa**, considerando l'aspetto edilizio, risulta meno estesa rispetto a quanto autorizzato; due dei tre servizi igienici sono ubicati in posizione diversa rispetto a quanto autorizzato; non vi è oggi alcun collegamento diretto tra zona abitativa e zona uffici, che era invece previsto nella pratica edilizia; quest'ultima dispone infatti esclusivamente di accesso autonomo dall'esterno. Dal punto di vista della planimetria catastale è stata invece erroneamente indicata una zona open space frontale ad uso cucina, non presente all'attualità.
- la **porzione uso ufficio**, considerando l'aspetto edilizio, risulta più estesa rispetto a quanto autorizzato, pur comprendendo comunque due locali ed un servizio igienico, avendo inglobato anche l'area indicata in progetto come "soggiorno", "anti" e "docce". Il servizio igienico ha una disposizione degli spazi diversa da quanto indicato in progetto, conformemente a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Come si vede trattasi in tutti i casi di modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi, anche con destinazioni diverse, che andrebbero regolarizzate. Non è da escludere che non sia stato rintracciato nell'archivio comunale un ulteriore titolo



abilitativo che ha autorizzato la variante relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Ciò perché in seguito è stato anche ottenuto il **Certificato di agibilità n. \_\_\_\_\_ del 7 luglio 2003** relativo al laboratorio artigianale al piano seminterrato ed un alloggio al piano terra (**All. n. 18 - certificato di agibilità**).

Per dovere di completezza si fa infine presente che è stata in seguito rilasciata anche la **Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del 5 marzo 2003** relativa alla sistemazione del piazzale adiacente il fabbricato (**All. n. 19 - C.E. n. \_\_\_\_\_ /2003**).

Detto titolo autorizzava la Ditta proprietaria a realizzare una sistemazione del terreno posto a valle dell'edificio finalizzata alla creazione di due zone pianeggianti, collegate da rampe inclinate laterali (una pedonale e l'altra carrabile) separate da scarpata inerbita.

**In realtà oggi la sistemazione del terreno non è conforme all'autorizzato essendo stata l'area utilizzata per il deposito dei materiali edilizi e residui di cantiere; è presente di fatto la linea originaria del piano di campagna, con una prima porzione sostanzialmente pianeggiante, a valle della quale il terreno inizia a digradare, con pendenza pressoché omogenea.**

### **3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

Dall'esame del certificato storico rilasciato si rileva la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli a carico della Società e limitatamente ai beni di proprietà come sopra descritti:

#### **- TRASCRIZIONI:**

##### **1 - n. \_\_\_\_\_ reg. part. del 24/05/2011 - verbale di pignoramento degli immobili:**

Trascrizione in favore della UNICREDIT S.p.a. Grava su tutte le particelle oggetto della presente relazione. In merito a tale pignoramento si precisa che la procedura



esecutiva da esso scaturita (Esecuzione Immobiliare n. /II promossa da Unicredit S.p.a.) è stata dichiarata improcedibile dal Giudice Dr.ssa Arianna De Martino essendo intervenuto il Fallimento della Società a cui era stato notificato il pignoramento.

**2 - n. reg. part. del 2/03/2012 - sentenza dichiarativa di fallimento:**

Trascrizione in favore della Massa dei Creditori del Fallimento

Grava su tutte le particelle oggetto della presente relazione.

**- ISCRIZIONI:**

**1 - n. reg. part. del 28/07/2001 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:**

Iscrizione in favore di BANCO DI SICILIA S.p.a., a seguito di concessione di mutuo fondiario, con atto Notaio Dr. Briganti rep. del 26/07/2001, Quota capitale vecchie Lire 200.000.000, quota totale vecchie Lire 400.000.000. Grava solo sulle porzioni edificate oggetto della presente relazione e non sull'appezzamento di terreno.

**2 - n. reg. part. del 30/03/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:**

Iscrizione in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.a., a seguito di concessione di mutuo fondiario, con atto Notaio Dr. Anedda Angioy rep. del 29/03/2005. Quota capitale € 120.000,00, quota totale € 240.000,00. Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione.

**3 - n. reg. part. del 23/09/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:**

Iscrizione in favore di BANCA CARIGE S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, a seguito di concessione di mutuo fondiario, con atto Notaio Dr. Anedda



Angioy rep. del 22/09/2008. Quota capitale € 140.000,00, quota totale € 280.000,00. Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione.

**4 - n. \_\_\_ reg. part. del 09/08/2010 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo:**

Iscrizione in favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.a.. Quota capitale € 273.432,73, quota totale € 310.000,00. Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione.

**Vi è in ultimo da precisare che a carico dei beni di proprietà del Fallimento**, in occasione della stipula dell'atto di permuta a rogito Dr. Briganti rep. del 1/02/95, trascritto a Perugia in data 21/02/95 al n. di formalità, è stato apposto un vincolo del seguente tenore: *"Eventuali costruzioni sulle aree particelle e del foglio potranno essere realizzate in aderenza a confine fra le particelle stesse. La particella foglio è gravata da servitù di passaggio anche con mezzi pesanti che dovessero transitare sull'adiacente corte mappale / stesso foglio ma limitatamente allo spazio necessario per agevolare sul detto mappale manovra di curva"*.

Tale vincolo sarà presente ovviamente anche dopo la vendita giudiziaria dei beni.

**4) CRITERI E METODI DI STIMA:**

Trattandosi di una procedura fallimentare, la stima è finalizzata alla vendita giudiziaria, nella quale è auspicabile proporre valori cautelativi incoraggianti i potenziali acquirenti; riguardo al giudizio di stima il primo elemento da identificare è l'aspetto economico che, nel caso in oggetto, è rappresentato dal valore di mercato.

Occorre poi identificare il parametro tecnico-estimativo e cioè l'elemento di confronto che rende possibile confrontare i beni oggetto di stima con quelli interessati



da recenti compravendite, che nel caso in oggetto è il **metroquadrato (mq)** di superficie commerciale, come precedentemente determinata, per le porzioni edificate ed il **metroquadrato (mq)** di superficie su base catastale per l'appezzamento di terreno e le aree scoperte.

Al fine di identificare il valore unitario di stima è necessario, con riferimento ai valori unitari ordinari desunti dalle indagini tecnico-estimative, apportare le rilevate aggiunte e detrazioni, che tengono conto delle reali caratteristiche positive e negative dei beni oggetto di stima, che ovviamente influiscono direttamente/indirettamente sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la formulazione di detto valore, che scaturirebbero in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente ha fatto riferimento al mercato immobiliare delle porzioni edificate ad uso laboratorio, ufficio, residenza nonché dei terreni edificabili/agricoli nella zona in oggetto, periferica del Comune di Perugia, effettuando nel contempo una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

**Si precisa da ultimo che:**

- **non è stato assegnato alcun valore di stima ai diritti spettanti alla Società fallita sull'area scoperta di cui il sub. della particella** , poiché essa costituisce un piazzale e corsie di transito di proprietà ed uso comune, non suscettibili di utilizzo esclusivo e di superficie appena sufficiente per le esigenze di una residenza ed una piccola attività artigianale o produttiva.
- **non è stato assegnato alcun valore di stima alla piccola rata dotata di potenzialità edificatoria come zona "B2"**, in quanto trattasi di cubatura difficilmente utilizzabile in modo autonomo ma eventualmente sfruttabile nel contesto dell'intero lotto edificato.



## 5) GIUDIZIO DI STIMA:

Adottando i criteri già specificati è stato formulato il **giudizio di stima** definitivo, come riportato qui di seguito.

### **Aggiunte:**

- presenza contemporanea di porzioni edificate a diversa destinazione e piccolo appezzamento seminativo, destinabile ad orto o frutteto; tale abbinamento è favorevole in zone rurali del territorio comunale, quale quella in oggetto.
- presenza di modesta potenzialità edificatoria residua per la presenza di zona "B2".

### **Detrazioni:**

- trend di mercato in stasi;
- stato conservativo mediocre o precario a causa del lungo inutilizzo, in particolare modo delle porzioni abitative;
- presenza di difformità nella distribuzione e destinazione interna dei locali, sia catastali che urbanistiche;
- ubicazione della porzione residenziale a ridosso di porzioni destinati ad uso produttivo;
- accesso alle porzioni non molto agevole, con presenza di corte pertinenziale alquanto angusta;
- costi ed oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- presenza di servitù di passaggio a carico di porzione della part. n. .

**In definitiva si rileva una maggiore incidenza dei fattori negativi rispetto a quelli positivi, per cui rispetto ai valori ordinari rilevabili in zona ci si pone in prossimità di quelli minimi del range di oscillazione.**

Pertanto il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:



piano	descrizione	Sev	Valore unitario di stima	Valore totale
interrato	locale principale (sub. ...)	72,00	€/mq 500,00	€ 36.000,00
interrato	magazzino laterale (sub. ...)	10,50	€/mq 500,00	€ 5.250,00
terra	locali abitativi e uso ufficio (sub. ...)	149,00	€/mq 500,00	€ 74.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>231,50</b>		<b>€ 115.750,00</b>

**Terreni:**

- part. e : 4.400 mq x €/mq 3,00 = € 13.200,00

**VALORE ATTUALE DI MERCATO:** € 128.950,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 129.000,00

#### **6) FORMAZIONE DEI LOTTI E PREDISPOSIZIONE PER IL BANDO D'ASTA:**

Come già ampiamente illustrato in precedenza i beni di proprietà del Fallimento sono rappresentati da porzione di edificio, a destinazione promiscua ed attiguo appezzamento di terreno in minima parte edificabile e per il resto a destinazione agricola.

Anche se teoricamente è possibile formare più lotti da destinare alla vendita (ad esempio separando l'appezzamento di terreno dall'edificio) **si ritiene che l'accorpamento in unico lotto garantisca il raggiungimento della migliore appetibilità commerciale dei beni.**

Infatti l'area pertinenziale dell'edificio (ad uso comune ed in comproprietà con altra porzione dell'edificio stesso) risulta molto angusta e non pienamente idonea a garantire sufficienti spazi di manovra, utilizzo e parcheggio.

Peraltro ci si trova in zona periferica del Comune di Perugia, caratterizzata ancora da evidenti connotazioni rurali, in cui, in situazioni ordinarie, gli immobili residenziali si trovano associati ad aree di terreno ad uso giardino od orto.



Nel contempo non si ritiene favorevole per la procedura un ulteriore frazionamento in lotti delle porzioni edificate poiché esse risultano interconnesse dal punto di vista impiantistico e dotate di collegamento interno a mezzo scala.

Peraltro, come già detto, lo stato di suddivisione attuale in subalterni catastali non trova perfetto riscontro nell'ultimo stato autorizzato dal Comune di Perugia, che mostra una zona abitativa più ampia rispetto a quella oggi presente, a scapito della zona uffici, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto è opportuno e necessario che il futuro proprietario disponga dell'intera consistenza delle porzioni edificate, al fine di poter eseguire le corrette procedure tecniche ed urbanistiche atte a rendere perfettamente conformi e regolari i beni.

In tal senso anche la modesta potenzialità edificatoria residua rappresenta un particolare comodo a disposizione, in quanto non ne è agevole né conveniente l'autonomo utilizzo.

Pertanto, allo stato attuale, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito meglio descritto:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà spettanti alla Società \_\_\_\_\_, con  
sede in Perugia, C.F. \_\_\_\_\_ su porzioni di edificio ed attiguo  
appezzamento di terreno, il tutto sito in Comune di Perugia, Frazione S. Egidio,  
al civico n. \_\_\_\_\_ di strada S. Egidio - Civitella d'Arna; le porzioni edificate  
sono censite al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. \_\_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_  
, graffata alla particella n. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_, categoria C/3, classe 3, consistenza 125  
mq, Rendita € 277,60; particella n. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ graffata alla particella n. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_  
, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5,vani, Rendita € 298,25; particella n. \_\_\_\_\_  
sub. \_\_\_\_\_, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, Rendita € 574,56 e  
corrispondenti a porzione di edificio cielo-terra, in aderenza ad altro fabbricato,**



su due livelli, comprendente ampio laboratorio al piano seminterrato, con attiguo magazzino, con sovrastanti locali in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso ufficio; i due livelli hanno entrate autonome ed indipendenti; vi è collegamento interno tra porzione abitativa e piano sottostante a mezzo di vano scala interno; il tutto in mediocre stato conservativo sia dal punto di vista architettonico che impiantistico; con difformità urbanistiche e catastali nella suddivisione e destinazione degli spazi interni, da regolarizzare; all'edificio sono associati diritti di comproprietà, in ragione di 1/2 della piena proprietà su corte pertinenziale sviluppata su tre lati, censita al C.F. al foglio n. , particella n. sub. , categoria "area urbana", senza rendita, rappresentata da piazzale in massicciata o bitumato, posto a monte e valle dell'edificio, collegato da rampa con fondo bitumato, sviluppata lungo il lato nord dell'edificio stesso; l'area di terreno, in minima parte rientrante in zona "B2", residenziale estensiva, e per il resto in zona di particolare interesse agricolo, è censita al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. particella n. , qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.37.30, R.D. € 17,34, R.A. € 18,30 e particella n. , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.06.70, R.D. € 3,11, R.A. € 3,29; il tutto attualmente libero ed inutilizzato; a confine con: -

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ s.a.

**Valore: € 129.000,00**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 01/10/2015

Allegati n. 20 e servizio fotografico illustrativo.

A parte:

- certificati ventennali catastali, al 25/02/2015;



- certificati ventennali ipotecari, al 06/03/2015;

- certificato di destinazione urbanistica, al 23/03/2015.

Il C.T.U.

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

