

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

FALLIMENTO n. 27/2022 R.G.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara TRABALZA**

Fallimento:

Esperto per la valutazione di stima: **Arch. Filomena BOSCAINO**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Federica BERTOLDI**

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

per la valutazione dei beni immobili acquisiti al fallimento

Todi, 15 gennaio 2024

L'esperto Stimatore
Arch. Filomena Boscaino



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
5. IMMOBILI ACQUISITI PRO-QUOTA AL FALLIMENTO.....	6
ATTUALE PROPRIETÀ	6
6. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	6
7. CERTIFICATO DI STATO LIBERO, ATTO DI MATRIMONIO E CONVENZIONI MATRIMONIALI	7
8. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	7
9. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
10. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL FALLIMENTO	8
11. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI ED EVENTUALI SPESE INSOLUTE.....	8
12. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	8
13. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
13.1 DESCRIZIONE LOTTO 1	9
UBICAZIONE - CONTESTO URBANO - ACCESSIBILITÀ.....	9
PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	10
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ESTERNE ED INTERNE	11
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO.....	15
13.2 DESCRIZIONE LOTTO 2	15
UBICAZIONE - CONTESTO URBANO - ACCESSIBILITÀ.....	15
PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	16
CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	18
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ESTERNE ED INTERNE	18
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO.....	22
14. RIFERIMENTI E CRITERI DI STIMA	22
CONSISTENZA	22
FONTI CONSULTATE.....	23
CRITERI DI STIMA ADOTTATI	24
15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	24
15.1 ATTRIBUZIONE DEL VALORE LOTTO 1	24
15.2 ATTRIBUZIONE DEL VALORE LOTTO 2	26
16. DESCRIZIONE DEI BENI PER IL BANDO DI GARA.....	27
16.1 DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 1	28
16.2 DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 2	28
17. CONCLUSIONI	29
18. ALLEGATI.....	29



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Filomena BOSCAINO, nata a Benevento il 17.02.1968, C.F. BSCFMN68B57A783G, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 913, con studio professionale in Via Sant'Arcangelo n. 27/D – 06059 Todi (PG), in data 05.09.2023 veniva individuata quale Esperto Stimatore da parte del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Federica BERTOLDI, per la procedura Fallimentare n. 27/2022 R.G. e, successivamente, in data 06.09.2023 il Giudice Delegato, Dott.ssa Sara TRABALZA, apponeva visto di approvazione all'atto di nomina. **(Comunicazione nomina CTU)**

2. OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, la scrivente effettuava tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

Al fine di effettuare una prima valutazione della consistenza di tutti i beni acquisiti al fallimento, attraverso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia, si acquisiva tutta la documentazione catastale consistente in planimetrie catastali, estratto di mappa (vax) e visure storiche per immobile riferite al ventennio precedente.

Attraverso il servizio di ispezione ipotecaria telematica dell'Agenzia delle Entrate, inoltre, sono state acquisite le note di trascrizione ed iscrizione gravanti sugli immobili oggetto di stima.

Dalla documentazione catastale e ipotecaria ottenuta è stato possibile ricostruire i passaggi di proprietà dei beni acquisiti all'attivo fallimentare.

La scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali, con contestuale accesso ai beni pignorati, per il giorno 25/10/2023 e convocava ritualmente le parti presso i luoghi di causa dandone formale comunicazione alla Dott.ssa Federica BERTOLDI (Curatore Fallimentare) con PEC del 16.10.2023 e, previ accordi telefonici del 11.10.2023, all: _____ liquidazione e alla _____ a con e-mail del 16.10.2023. **(Doc. 01 – Comunicazione di inizio delle operazioni peritali)**

Come fissato, in data 25.10.2023 veniva effettuato il primo accesso agli immobili pignorati siti in Marsciano (PG) in Via Orvietana n. 3 e in Via della Madonnuccia n. 1/A, in presenza della Dott.ssa Federica BERTOLDI, dell: _____ consulente della debitrice.

In tale occasione è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare le necessarie operazioni di rilievo metrico ed eseguire riprese fotografiche dei beni. **(Doc. 02 – Verbale n. 1 Inizio operazioni peritali)**

Sebbene in sede di sopralluogo, la _____ sia resa disponibile a fornire tutta la documentazione relativa agli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, in particolare gli atti di provenienza (istrumento, denuncia di successione, etc.), di fatto ha assunto un comportamento poco collaborativo. Il _____, consulente da lei incaricato di reperire gli atti precitati e trasmetterli al Curatore, più volte sollecitato con messaggi e telefonate anche dalla scrivente, adduceva banali motivazioni per giustificare il ritardo nella consegna dei documenti richiesti.

La condotta dilatoria del consulente di parte, palesemente idonea a intralciare le operazioni peritali, ha di fatto costretto la scrivente ad acquisire la documentazione mancante direttamente presso gli Uffici competenti con rilevante ritardo.

Dalle ispezioni effettuate attraverso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia, e Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state reperite le visure catastali e ipocatastali riguardanti gli immobili acquisiti al fallimento da cui sono state assunte le informazioni relative alla consistenza dei beni ed è stato possibile risalire alle persone fisiche intestatarie.



Con nota a mezzo PEC del 20.09.2023 si inoltrava all'ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano (PG) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi. In data 05.10.2023, presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Marsciano (PG), si prendeva visione di tutta la documentazione di natura urbanistica ed edilizia relativa agli immobili e in data 20.10.2023 si riceveva copia digitale degli atti autorizzativi rilasciati dagli uffici comunali competenti. **(Doc. 03 - Richiesta accesso atti urbanistici ed edilizi)**

Con nota a mezzo PEC del 27.09.2023 si inoltrava all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marsciano (PG) l'istanza per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio della debitrice che veniva acquisito in data 28.09.2023. **(Doc. 04 - Istanza acquisizione atto di matrimonio)**

In data 17.10.2023 veniva inoltrata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia una richiesta di verifica della sussistenza di contratti di locazione in cui comparisse come "soggetto proprietario contro o dante causa" l

a. Dall'attestazione datata 17.11.2023 si evince che la sig.ra

non risulta in contratti di locazione e/o comodato per gli immobili appresi al fallimento.

(Doc. 05 – Istanza di verifica sussistenza contratti di locazione)

Con nota inviata tramite PEC del 25.11.2023 si inoltrava all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia la richiesta di copia della Dichiarazione di Successione in morte u

relativa all'immobile acquisito al fallimento sito in Via Orvietana n. 3 al fine di verificarne la provenienza. **(Doc. 06 – Richiesta copia Dichiarazione di Successione)**

In data 29.11.2023 si accedeva all'Archivio notarile di Perugia per effettuare richiesta di copia autentica dell'atto di provenienza dell'immobile appreso al fallimento sito in Via della Madonnuccia n. 1/A. **(Doc. 07 - Istanza acquisizione copia autentica atto notarile)**

Con nota a mezzo PEC del 29.11.2023 si inoltrava all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marsciano (PG) l'istanza per l'acquisizione dei certificati di residenza e dello stato di famiglia della

i. **(Doc. 08 - Istanza acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia)**

3. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a reperire gli atti e i documenti relativi agli immobili acquisiti al fallimento di seguito elencati:

Documentazione catastale:

- Visure catastali storiche per immobile; **(Doc. 09 e Doc. 10 – Visure catastali)**
- Planimetria catastale di ciascuna unità immobiliare; **(Doc. 11 e Doc. 12 – Planimetrie catastali)**
- Estratti di mappa. **(Doc. 13 e Doc. 14 – Estratto di mappa)**

Planimetrie ultimo progetto approvato:

L'edificio residenziale sito in Via Orvietana n. 3, di cui sono parte le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare censite al Foglio 149 part. 227/3 – 227/22 – 227/23 – 227/25 – 308, è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 90 del 25.11.1961 per la costruzione di edificio residenziale;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 55 del 23.04.1964 per la sopraelevazione di edificio residenziale;
- Abitabilità n. 6 del 17.12.1964;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1262/95 del 20.12.1995; **(Doc. 15 – Pianta abitazione P1)**
- D.I.A. prot. n. 25925/2002 del 23.12.2002 cambio di destinazione d'uso del laboratorio al PT a fondo;
- D.I.A. prot. n. 7358/2008 del 21.07.2008 cambio di destinazione d'uso del laboratorio al PT a garage. **(Doc. 16 – Pianta garage PT)**



L'edificio residenziale sito in Via della Madonnuccia n. 1/A, di cui sono parte le unità edilizie acquisite al fallimento censite al Foglio 149 part. 913/1 – 616 – 617/3, è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 88/77 del 11.07.1977 per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n. 1977/82 del 23.12.1982 per il completamento di edificio residenziale plurifamiliare; **(Doc. 17 – Pianta garage PT)**
- Abitabilità n. 4 del 18.01.1984;
- D.I.A. prot. n. 15462/2003 del 28.07.2003 esecuzione opere interne unità residenziale al PT. **(Doc. 18 – Pianta abitazione PT)**

Titolo di provenienza:

- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di _____ registrata il 21.12.2011 al numero di Repertorio 2069/999/11, Ufficio del Registro di Perugia, trascritta il 21.12.2011 ai nn. 31568/21686 per la quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili censiti al Foglio 149 part. 227/3 – 227/22 – 227/23 – 227/25 e per la quota di 1/12 di piena proprietà degli immobili censiti al Foglio 149 part. 308; **(Doc. 19 – Dichiarazione di successione del 21.12.2011)**
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.06.1988, registrato al numero di Repertorio 54637, Dott. Sergio Ludovici Notaio in Marsciano (PG), trascritto il 16.06.1988 al n. 3149, per acquisto della quota di 10/20 di piena proprietà degli immobili censiti al Foglio 149 part. 913/1 – 616 – 617/3; **(Doc. 20 – Atto compravendita del 01.06.1988)**

Si segnalano, inoltre:

- CONVENZIONI MATRIMONIALI del 07.05.1981, registrato al numero di Repertorio 35172/6621, Dott. Sergio Ludovici Notaio in Marsciano (PG), trascritto il 26.05.1981 al n. 4557, per la scelta del regime della separazione dei beni t
- ATTO DI DIVISIONE del 10.09.2008, registrato al numero di Repertorio 11907, Dott. Patrizia Sara Siciliano Notaio in Marsciano (PG), trascritto il 01.10.2008 ai nn. 27277/16068, per l'attribuzione a _____ quota pari all'intero di piena proprietà, di parte dei beni acquisiti al fallimento. **(Doc. 21 – Atto di Divisione del 10.09.2008)**

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le unità immobiliari apprese a fallimento, come evidenziato dalle visure acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia, risultano catastalmente censite come segue:

Catasto: FABBRICATI					Comune: D787 - MARSCIANO (PG)				
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Diritti di proprietà	Destinazione	Indirizzo
149	227	3	A/3	3	5 vani	112 mq Totale escluse aree scoperte 108 mq	1/6	Abitazione di tipo economico	Via Orvietana n. 3 - Piano 1
149	227	22	C/2	4	3 mq	5 mq	1/6	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - Piano T
149	227	23	C/2	2	45 mq	29 mq	1/6	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - Piano 3
149	227	25	C/6	5	38 mq	48 mq	1/6	Rimessa e autorimessa	Via Orvietana n. 3 - Piano T
149	308	-	C/2	1	4 mq	5 mq	1/12	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana - Piano T
149	913	1	A/2	4	7 vani	143 mq Totale escluse aree scoperte 134 mq	10/20	Abitazione tipo civile	Via della Madonnuccia n. 1/A- Piano T
149	616	-	EU	-	230 mq	-	10/20	Corte pertinenziale	Via della Madonnuccia
149	617	3	C/6	4	22 mq	26 mq	10/20	Rimessa e autorimessa	Via della Madonnuccia n. 1/A- Piano T



La nota di trascrizione nn. 21865/15605 del 31.07.2023 relativa alla dichiarazione di fallimento della società
in persona del legale rappresentante pro tempore,
e (), socia accomandataria della () in liquidazione –
Sentenza n. 27/2022 del 18.10.2022 Rep. n. 70/2022 del 18.10.2022, riporta esattamente le risultanze delle
visure catastali e delle consultazioni dei registri immobiliari. (Doc. 9 e Doc. 10 – Visure catastali)

Si precisa che la proprietà dei beni oggetto di stima si completa con i diritti sui beni comuni quali portici,
ingressi e vani scala in comune o in comproprietà.

Le pertinenze cortilizie – aree scoperte, parcheggi privati e orto/giardino – saranno oggetto di valutazione
specifica in quanto inscindibili dalle unità immobiliari oggetto di perizia.

5. IMMOBILI ACQUISITI PRO-QUOTA AL FALLIMENTO

Gli immobili oggetto di perizia sono stati acquisiti all'attivo fallimentare solo pro-quota. Considerando la
tipologia dei beni, le diverse quote di possesso delle singole unità catastali in capo a ciascuno dei singoli
comproprietari, si ritiene che il cespite non sia divisibile in natura.

ATTUALE PROPRIETÀ

Di seguito si riportano tutti i soggetti proprietari attuali degli immobili specificando i nominativi, la quota di
proprietà del singolo bene, il luogo e la data di nascita e codice fiscale:

Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Indirizzo	Diritti di proprietà	Intestati catastali	Luogo e data di nascita	Codice Fiscale
149	227	3	Abitazione tipo economico	Via Orvietana n. 3 – P1	1/3			
					1/6			
					1/6			
149	227	22	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - PT	1/3			
					1/6			
					1/6			
149	227	23	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - P3	1/3			
					1/6			
					1/6			
149	227	25	Rimessa e autorimessa	Via Orvietana n. 3 - PT	1/3			
					1/6			
					1/6			
149	308	-	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana - PT	1/4			
					1/4			
					4/12			
					1/12			
149	913	1	Abitazione tipo civile	Via della Madonnauccia n. 1/A - PT	10/20			
					10/20			
149	616	-	Corte pertinenziale	Via della Madonnauccia	10/20			
149	617	3	Rimessa e autorimessa	Via della Madonnauccia n. 1/A - PT	10/20			

6. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dalla documentazione ottenuta presso l'Agenzia delle
Entrate, le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare site in Via Orvietana n. 3, censite al Foglio 149
part. 227/3 – 227/22 – 227/23 – 227/25 – 308, risultano tutte occupate e utilizzate dalla sig.ra
i
sig.ra () comproprietaria, nonché coniuge superstite con diritto di abitazione formalizzato
con Denuncia di successione in morte di () deceduto il 15.05.2011 (C.F.



10. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL FALLIMENTO

Da quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, la descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione nn. 21865/15605 del 31.07.2023, relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento del 18.10.2022 numero di Repertorio 70/1 emessa dal Tribunale di Spoleto, corrisponde allo stato attuale degli stessi.

Si precisa che la proprietà dei beni pignorati si completa con i diritti sulle aree e beni censiti come segue:

Catasto terreni del Comune di Marsciano:

- Foglio 149 particella 308 (corte e giardino pertinenziale in comproprietà per 1/12);
- Foglio 149 particella 156 (corte e giardino pertinenziale in comproprietà per 1/6).

Catasto fabbricati del Comune di Marsciano:

- Foglio 149 particella 227/21 (portico, ingresso e vano scala comuni);
- Foglio 149 particella 156 (portico, ingresso e vano scala in comproprietà per 1/6).

Tali diritti, pur non esplicitamente citati, sono inscindibili dalle unità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare.

11. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI ED EVENTUALI SPESE INSOLUTE

Si precisa che per i due edifici plurifamiliari, di cui sono parte le unità immobiliari acquisite al fallimento, non risulta formalizzata la costituzione del condominio con un regolamento condominiale o con la nomina di un amministratore poiché entrambi i condomini sono formati da un numero di condòmini inferiore a otto.

Pertanto, per quanto è stato possibile verificare, non risultano vincoli e oneri di natura condominiale ovvero non vi sono spese condominiali insolute nell'ultimo biennio antecedente la data del 06.09.2023.

12. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti la procedura di fallimento, la scrivente ritiene opportuno suddividere i cespiti, di seguito catastalmente individuati, in n. 2 lotti e, conseguentemente, strutturare in due sezioni distinte la presente relazione di stima:

Catasto:	FABBRICATI					Comune:	D787 - MARSCIANO (PG)				
Nome	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Diritti di proprietà	Destinazione	Indirizzo	
LOTTO 1	149	227	3	A/3	3	5 vani	112 mq Totale escluse aree scoperte 108 mq	1/6	Abitazione di tipo economico	Via Orvietana n. 3 - P1	
	149	227	22	C/2	4	3 mq	5 mq	1/6	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - PT	
	149	227	23	C/2	2	45 mq	29 mq	1/6	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana n. 3 - P3	
	149	227	25	C/6	5	38 mq	48 mq	1/6	Rimessa e autorimessa	Via Orvietana n. 3 - PT	
	149	308	-	C/2	1	4 mq	5 mq	1/12	Magazzino e locale di deposito	Via Orvietana - PT	
LOTTO 2	149	913	1	A/2	4	7 vani	143 mq Totale escluse aree scoperte 134 mq	10/20	Abitazione tipo civile	Via della Madonna n. 1/A - PT	
	149	616	-	EU	-	230 mq	-	10/20	Corte pertinenziale	Via della Madonna	
	149	617	3	C/6	4	22 mq	26 mq	10/20	Rimessa e autorimessa	Via della Madonna n. 1/A - PT	



13. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

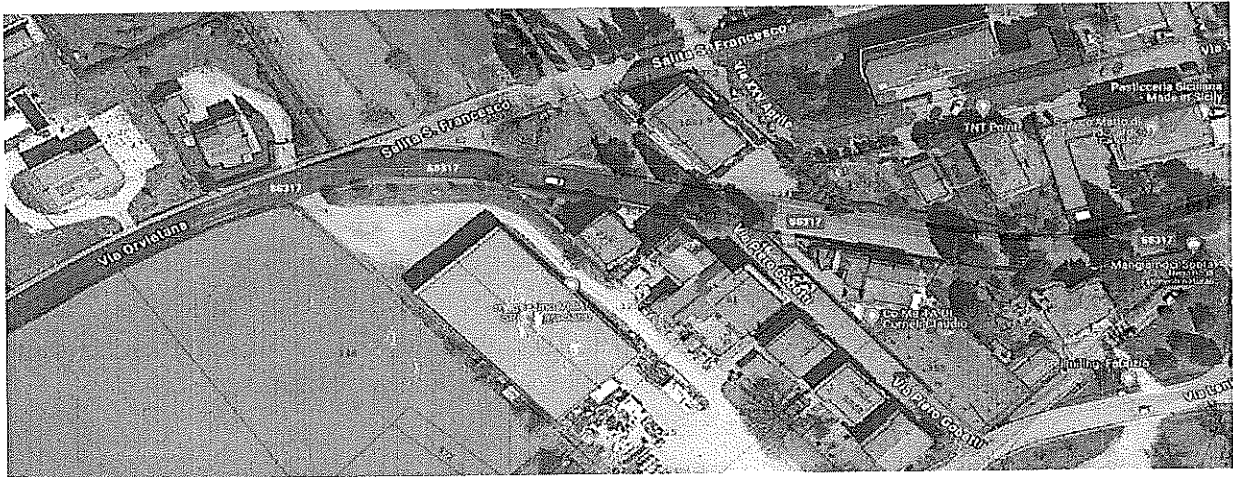
In seguito agli accessi presso i luoghi di causa effettuati in data 25.10.2023, è stato possibile verificare l'effettiva consistenza e le effettive condizioni di conservazione/manutenzione degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Con l'ausilio delle informazioni tratte dagli atti forniti dal curatore, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia, gli uffici comunali competenti di Marsciano (PG) e l'Archivio notarile distrettuale di Perugia, è possibile procedere con la descrizione dei beni distintamente per i due lotti individuati.

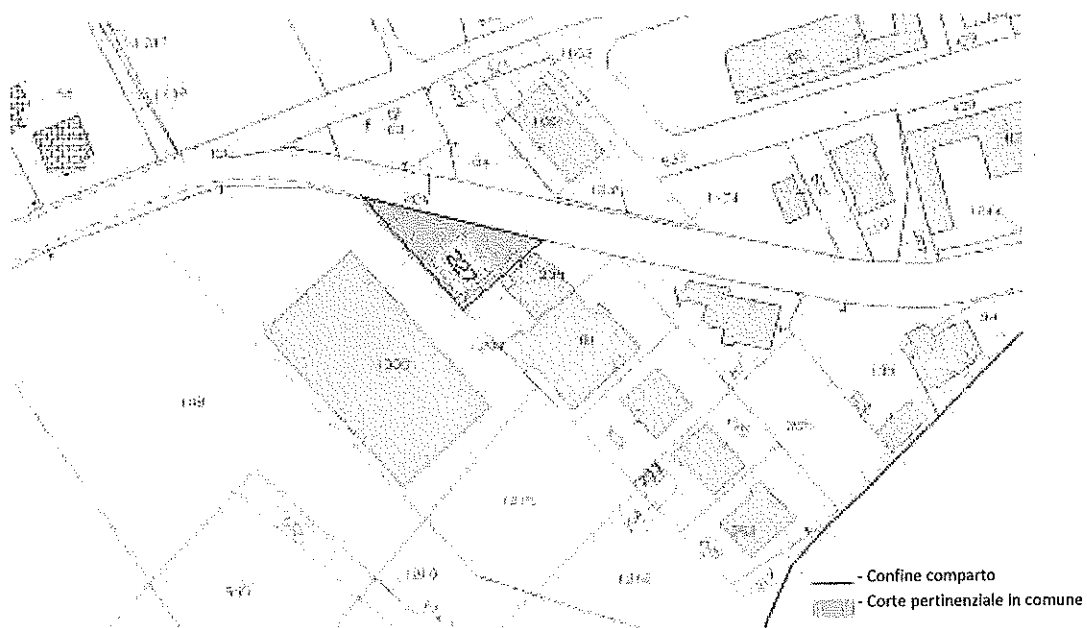
13.1 DESCRIZIONE LOTTO 1

UBICAZIONE - CONTESTO URBANO - ACCESSIBILITÀ

Gli immobili afferenti al LOTTO 1 sono siti nel territorio del Comune di Marsciano (PG) in via Orvietana n. 3, in un contesto prevalentemente residenziale nella periferia sud-ovest del centro cittadino, ai margini di un complesso artigianale, con giacitura pressoché pianeggiante. L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di stima è direttamente accessibile dalla via pubblica con ampio passo carraio e pedonale.



Estratto di mappa catastale con sovrapposizione mappa satellitare di Google Maps



Estratto di mappa catastale Comune di Marsciano - Foglio 149 particelle 227 - 308



PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'area cortilizia, comprensiva dell'area di sedime su cui sorgono il fabbricato bifamiliare e il piccolo annesso prefabbricato oggetto di stima, si estende per una superficie complessiva pari a 450,00 mq e ricade in **Zona B2 - Completamento a media densità edilizia** del vigente PRG del Comune di Marsciano. (**Doc. 26 – NTA Parte Operativa**)

In tale ambito sono individuate le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio (Artt. 14 – 15 – 18 delle N.T.A. parte Operativa), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed ecologici (Art. 23 delle N.T.A. Parte Operativa):

IUF	H	RC	DC	DS
Indice Utilizzazione Fondiaria	Altezza massima	Rapporto max di copertura	Distanza minima dai confini	Distanza minima dalle strade
0,66 mq/mq	10,00 ml	35%	5,00 ml	6,00 ml

Dai dati metrici e volumetrici indicati negli elaborati progettuali acquisiti presso l'Ufficio urbanistica comunale e, limitatamente alle porzioni oggetto di perizia, dalle misurazioni effettuate in loco è stato possibile quantificare empiricamente la Superficie Utile Coperta (SUC) già realizzata nel comparto edificatorio. Sommando la superficie dei tre piani del fabbricato principale e del piccolo manufatto in legno risulta:

$$SUC_{TOT} = 316,58 \text{ mq} + 4,88 \text{ mq} = 321,46 \text{ mq}$$

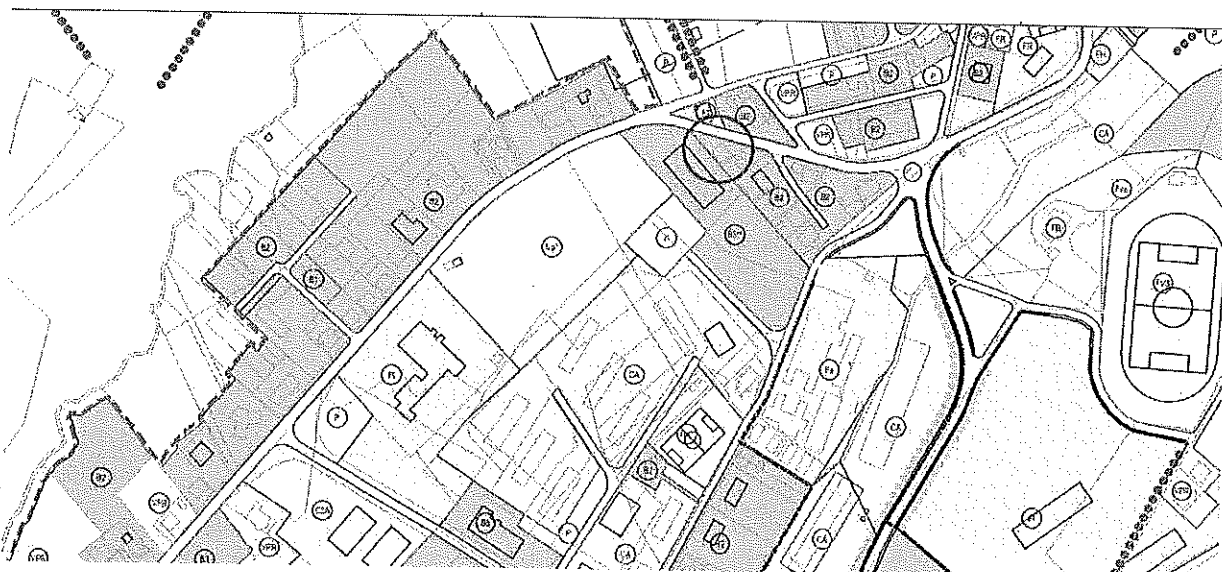
Considerando che il comparto edificatorio ha superficie complessiva pari a 450,00 mq, la SUC massima realizzabile sarà pari a:

$$SUC_{MAX} = \text{mq } 450,00 \times 0,66 \text{ mq/mq} = 297,00 \text{ mq}$$

Alla luce di quanto rilevato, per gli immobili in causa non è possibile effettuare alcun tipo di ampliamento o sopraelevazione in quanto l'area è completamente edificata, pertanto, la potenzialità edificatoria residua è nulla. Si può facilmente verificare, infatti, che la Superficie Utile Coperta già realizzata nel comparto edificatorio, è maggiore della SUC massima realizzabile ricavata dai parametri urbanistici:

$$SUC_{MAX} < SUC_{TOT} = 297,00 \text{ mq} < 321,46 \text{ mq}$$

Le uniche attività edilizie possibili sul fabbricato esistente sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia per accorpamento o frazionamento di unità edilizie.



Estratto PRG - Parte Operativa



CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare censite al Foglio 149 particelle 227/3 – 227/22 – 227/23 – 227/25 – 308, sono parte di un fabbricato residenziale di maggior consistenza sito in Via Orvietana n. 3, realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 90 del 25.11.1961 per la costruzione di edificio residenziale;
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 55 del 23.04.1964 per la sopraelevazione di edificio residenziale;
 - Abitabilità n. 6 del 17.12.1964;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1262/95 del 20.12.1995;
 - D.I.A. prot. n. 25925/2002 del 23.12.2002 cambio di destinazione d'uso del laboratorio al PT a fondo;
 - D.I.A. prot. n. 7358/2008 del 21.07.2008 cambio di destinazione d'uso del laboratorio al PT a garage.
- (Doc. 27 – Atti autorizzativi e Doc. 28 – Abitabilità n. 6 del 17.12.1964)**

Non sono stati riscontrati oneri concessori non pagati.

Nel corso delle verifiche eseguite in loco, sono state riscontrate alcune difformità nelle suddivisioni interne tra lo stato di fatto e quello rilevabile dagli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi delle singole unità edilizie rilasciati dal Comune di Marsciano, nonché sulle altezze riportate sulle planimetrie catastali del locale garage e del piccolo ripostiglio sottoscala al piano terra dello stabile.

Le difformità rilevate sono riconducibili ad interventi di edilizia libera per l'adattamento degli ambienti interni alle esigenze familiari che possono essere sanate con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), in quanto le opere eseguite senza autorizzazione non alterano la volumetria complessiva dell'edificio e non mutano la destinazione d'uso. Si potrà effettuare una CILA con presentazione tardiva e il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria, oltre le spese tecniche. **(Doc. 29 – Pianta garage PT)**

Sull'area pertinenziale in comproprietà sono stati rilevati tre manufatti in legno, in particolare, una piccola rimessa attrezzi in legno lamellare con tettoia adiacente al fabbricato in prossimità al confine sud-ovest, un pergolato coperto da telo in PVC e un gioco da giardino per bambini sull'area libera a nord ovest del fabbricato. **(Doc. 30 – Planimetria sistemazioni esterne)**

Per l'installazione di tali manufatti non sono state rispettate le distanze minime dai confini previste dal vigente regolamento comunale nonché dalle NTA del Piano Regolatore Generale, pertanto, andranno rimossi.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ESTERNE ED INTERNE

Il cespite ubicato nella periferia di Marsciano, così come precedentemente individuato, è costituito da un appartamento al piano primo della palazzina bifamiliare realizzata nei primi anni '60 del Novecento, con accessori diretti e indiretti, e diritti sulle parti comuni (portico, ingresso e vano scala), da una piccola rimessa attrezzi con area cortilizia pertinenziale in comune.

Come risulta dagli atti autorizzativi N.O. n. 90 del 25.11.1961 e N.O. n. 55 del 23.04.1964 nonché dalla Licenza di Abitabilità n. 7 rilasciata dal sindaco del Comune di Marsciano in data 17.12.1964, i lavori di costruzione dell'edificio, di cui sono parte le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare afferenti al LOTTO 1, hanno avuto inizio oltre sessanta anni fa. Nel corso del tempo, il manufatto non ha subito modifiche rilevanti dal punto di vista tipologico e strutturale. **(da Foto 1 a Foto 8)**

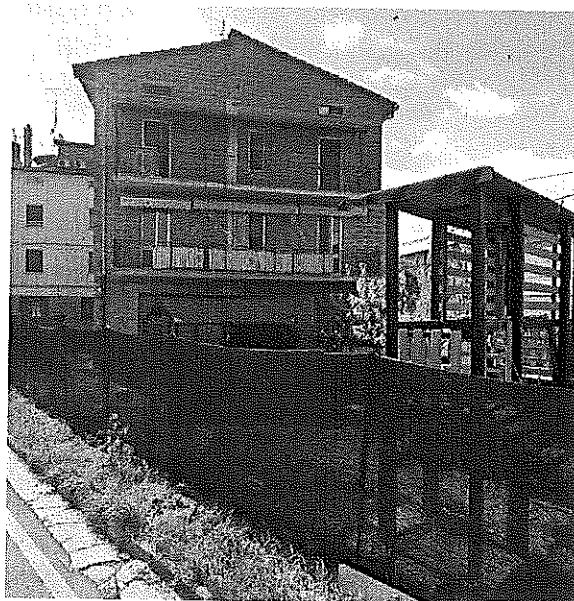
Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante in tufo su un basamento in pietra con cordoli in c.a., si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre il piano sottotetto praticabile adibito a ripostiglio, ed è privo di piano interrato. Gli orizzontamenti sono in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole in laterizio. Le facciate esterne non sono intonacate tranne piccole porzioni in corrispondenza del portico comune al piano terra e dei balconi prospicienti sul lato nord-est della palazzina bifamiliare. Lo stato conservativo dell'intero fabbricato risulta piuttosto scadente benché, in sede di sopralluogo, non siano stati rilevati dissesti o lesioni riferibili a problematiche di tipo strutturale.



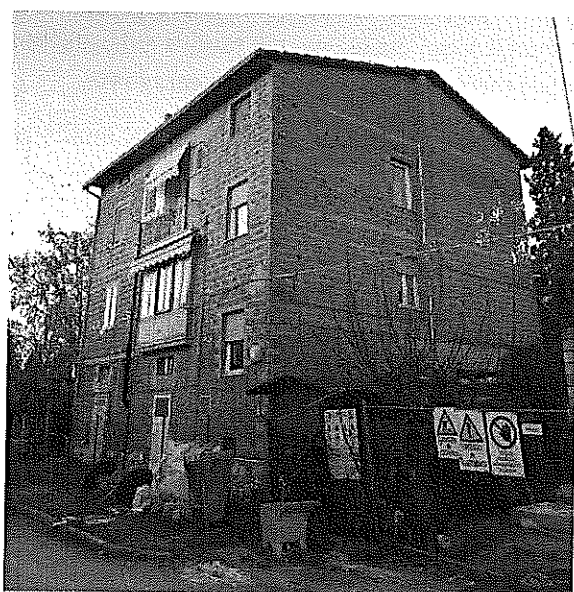
Nessun intervento manutentivo è stato eseguito recentemente sulle parti comuni interne ed esterne dell'edificio.



Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Est



Prospetto Sud-Ovest

Dal portico di superficie pari a 14,00 mq si accede all'ingresso e al vano scala comune che conduce alle unità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare di seguito descritte:

- Unità immobiliare residenziale (Foglio 149 part. 227 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, sup. 112 mq, P1 - Proprietà 1/6):
L'abitazione è estesa per una superficie complessiva di 110,27 mq e risulta composta da ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, tinello, disimpegno per la zona notte, due camere da letto, un bagno con finestra, veranda di 1,58 mq e due balconi di superficie totale pari a 13,98 mq. Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato e le aperture esterne sono dotate di doppi infissi in legno e alluminio anodizzato con tapparelle avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa; le pareti interne di tutte le stanze sono rivestite di carta da parati, tranne una delle due camere letto le cui pareti sono intonacate e



tinteggiate. In tutte le stanze, i pavimenti sono in graniglia di marmo risalenti all'epoca della costruzione; il rivestimento della cucina e del tinello è in piastrelle di ceramica; il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle monocottura e dotato di water, bidet, lavabo e vasca. Confinante con: vano scala comune, prospetto su corte pertinenziale per quattro lati, salvo altri. (da **Foto 9** a **Foto 24**)

- Locale di deposito (Foglio 149 part. 227 sub 22, Cat. C/2, Cl. 4, sup. 5 mq, PT - Proprietà 1/6): Trattasi di piccolo locale sottoscala di complessivi 5,22 mq lordi, di pertinenza dell'abitazione principale, con accesso diretto dal vano scala comune. Utilizzato come ripostiglio, ha un'altezza utile pari a 1,30 ml, non di 1,70 ml come riportato in planimetria catastale. Confina con: ingresso comune, corte pertinenziale per due lati, proprietà
- Locale di deposito (Foglio 149 part. 227 sub 23, Cat. C/2, Cl. 2, sup. 29 mq; P3 - Proprietà 1/6): Il sottotetto praticabile, di superficie lorda complessiva pari a 51,48 mq, ha accesso dal vano scala comune. Internamente è suddiviso in due locali con altezza variabile da un minimo di 0,80 ml a un massimo di 2,35 ml, mancano le pavimentazioni e gli intonaci. Sulla falda del tetto sono presenti due lucernari dotati di infissi metallici. L'impianto elettrico non è a norma. L'unità immobiliare è confinante con: vano scala comune, prospetto su corte pertinenziale per due lati, salvo altri. (da **Foto 25** a **Foto 26**)
- Rimessa/garage (Foglio 149 part. 227 sub 25, Cat. C/6, Cl. 5, sup. 48 mq, PT - Proprietà 1/6): All'interno dell'autorimessa di superficie lorda complessiva pari a 47,86 mq e altezza di 3,05 ml, sono stati ricavati un ripostiglio di 5,60 mq, con accesso diretto dall'esterno sul lato sud-ovest del fabbricato, e un piccolo bagno di superficie pari a 3,00 mq, dotato di lavabo, wc e doccia, con sovrastante soppalco che ne riduce l'altezza a 2,20 ml. La realizzazione del ripostiglio e del piccolo servizio igienico nel garage non costituisce una variante essenziale poiché l'inserimento di elementi funzionali è compatibile con la destinazione d'uso a box e, di conseguenza, deve essere ricondotta alla "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 lett. b) del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Per regolarizzare le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo occorrerà effettuare una CILA con presentazione tardiva ed effettuare un aggiornamento della planimetria catastale. (**Doc. 29 – Pianta garage PT**)

La somma necessaria a sanare le difformità rilevate sarà opportunamente decurtata dal valore di stima complessivo dell'immobile. Il costo totale ammonta a circa € 3.162,00 ed è stato determinato come segue:

- Sanzione	1.000,00 €
- Diritti di segreteria	62,00 €
- Aggiornamento catastale	100,00 €
- Spese tecniche	2.000,00 €
TOTALE	3.162,00 €

Attualmente il locale garage è accessibile direttamente dalla corte pertinenziale antistante, è pavimentato con piastrelle monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'ingresso è dotato di una saracinesca automatizzata, con elementi metallici ciechi e senza coibentazione, ed è privo di infisso interno. Le due finestre prospicienti sul lato nord-ovest dell'immobile hanno infissi in ferro e sono dotate di grate metalliche. Il locale garage è dotato di impianto elettrico sottotraccia mentre, come previsto dalla vigente normativa, l'impianto del locale tecnico è stato realizzato con canalizzazioni fuori traccia. L'unità immobiliare è confinante con: prospetto su corte pertinenziale per tre lati, proprietà Fiocchetti e Buratti, salvo altri. (da **Foto 27** a **Foto 31**)

- Locale di deposito (Foglio 149 part. 308, Cat. C/2, Cl. 1, sup. 5 mq, PT - Proprietà 1/12): Il piccolo ripostiglio in pannelli di legno truciolare, in cattivo stato di manutenzione, è utilizzato come rimessa per attrezzature da giardino e orto. Non è stato possibile accedere al suo interno nel corso del sopralluogo perché non sono state reperite le chiavi. Dal rilievo metrico e fotografico esterno è emerso che l'ingombro



del manufatto corrisponde parzialmente agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1262 del 20.12.1995. Anche se le dimensioni del piccolo ripostiglio in legno sono compatibili con quanto dichiarato in sede di Condonò Edilizio (Legge 28.02.1985 n. 47), non è stata rilevata la “tettoia” tra il manufatto in parola e la parete sud-est del fabbricato rappresentata nella planimetria catastale e negli elaborati grafici della Sanatoria, probabilmente rimossa a causa del cattivo stato manutentivo. L’unità immobiliare confina con: prospetto su corte pertinenziale stessa proprietà per quattro lati, salvo altri. (da **Foto 32 a Foto 34**)

- **Ente Urbano (Foglio 149 particella 308, sup. 330 mq - Proprietà 1/12)**: La corte pertinenziale estesa per mq 330,00 totali, risulta catastalmente graffata all’area di sedime del piccolo manufatto in legno acquisito all’attivo fallimentare. La superficie scoperta e la superficie edificata della particella 308, di fatto, costituiscono una sola unità catastale su cui insiste lo stesso diritto reale. Pertanto, seppur non esplicitamente citata nell’atto di fallimento, l’intera pertinenza cortilizia, censita al catasto terreni del Comune di Marsciano al Foglio 149 particella 308, sarà oggetto di valutazione in quanto inscindibile dalla unità immobiliare urbana oggetto di perizia. L’area ha forma triangolare, delimitata da una recinzione in rete metallica, ed è parzialmente coltivata ad orto. Lungo il lato nord-est, a confine con via Orvietana, è presente l’accesso carraio e una piccola zona destinata a parcheggio privato a servizio esclusivo dell’immobile. La corte pertinenziale, come sopra catastalmente individuata, confina con via Orvietana, con la particella 1299 e con la particella 238, o loro successive modifiche, del foglio 149 del Catasto Terreni del Comune di Marsciano. (da **Foto 35 a Foto 39**)

Sulla stessa corte pertinenziale, oltre al già menzionato ripostiglio regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1262 del 20.12.1995, insistono un pergolato in legno coperto da telo in PVC, un gioco da giardino per bambini in legno, sull’area libera a nord-ovest del fabbricato, e una rimessa attrezzi in legno lamellare non ancorata al terreno di superficie pari a circa 4,88 mq e altezza media pari a 2,20 mt. In corso del sopralluogo, non è stato possibile accedere al suo interno in quanto non sono state reperite le chiavi.

Il manufatto in legno lamellare, di più recente costruzione, con tettoia adiacente al fabbricato principale, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non risulta censito al catasto urbano del Comune di Marsciano. Nessun atto autorizzativo, infatti, è stato reperito presso l’Ufficio Urbanistica del comunale e non vi sono risultanze dalle ispezioni catastali effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia. La piccola pertinenza di superficie minore di 8,00 mq e altezza inferiore a 2,40 mt, utilizzata per il ricovero di attrezzi da giardino, comunque, non costituisce incremento della SUC complessiva del comparto edificatorio poiché risulta conforme a quanto previsto dall’art. 17, comma 3, lettera i) del Regolamento regionale n. 2 del 18.02.2015. Come previsto dall’art. 21, comma 3 del citato Regolamento, inoltre, le opere pertinenziali di cui all’articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all’articolo 118, comma 1, lettera d) del TU per l’edilizia, sono eseguibili senza titolo abilitativo.

Tuttavia, il piccolo manufatto è stato costruito a ridosso del confine di proprietà, a distanza inferiore rispetto a quella prescritta dal Codice civile (3,00 mt) e dal regolamento comunale (5,00 mt), costituendo una menomazione di carattere reale per l’immobile che alla distanza legale avrebbe diritto, a vantaggio del fondo contiguo che ne trae il corrispondente beneficio. Per derogare alle distanze legali non basta un’autorizzazione unilaterale del vicino, ma serve un vero e proprio contratto che dia luogo alla costituzione di una servitù prediale, ai sensi dell’art. 1058 c.c.. (**Doc. 30 – Planimetria sistemazioni esterne**) Nessun atto costitutivo di servitù in deroga alle distanze minime delle costruzioni è stato esibito, pertanto, il manufatto risulta non conforme a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia e urbanistica.

Anche l’installazione del pergolato e del gioco da giardino non rispettano le distanze minime dai confini con la strada pubblica (6 mt) previste dal vigente regolamento comunale nonché dalle NTA del Piano Regolatore Generale, pertanto andranno rimossi. (**Foto 40**)



Per gli abusi edilizi non sanabili si renderà necessario procedere alla demolizione/rimozione delle tre strutture in legno con una spesa pari a circa € 800,00 stimata utilizzando i prezzi dell'Elenco regionale Umbria – Edizione 2022 (validità confermata per il 2023 con D.G.R. n. 1411 del 28.12.2022):

CODICE	VOCE DI PREZIARIO	TIPOLOGIA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	COSTO TOTALE
2.3.10.1	Demolizione totale di fabbricato	Rimessa attrezzi	10,74 mc	17,93 €/mc	192,50 €
2.3.10.1	Demolizione totale di fabbricato	Pergolato	24,00 mc	17,93 €/mc	430,32 €
2.3.10.1	Demolizione totale di fabbricato	Gioco da giardino	9,00 mc	17,93 €/mc	161,37 €
SOMMANO					784,19 €

Non sono state effettuate verifiche in merito all'effettiva corrispondenza delle recinzioni con i confini riportati nella mappa catastale.

IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

Per quanto è stato possibile riscontrare in fase di sopralluogo, di seguito si riportano le caratteristiche degli impianti presenti nei beni acquisiti all'attivo fallimentare afferenti al **LOTTO 1**:

- Impianto elettrico: presente e funzionante in tutte le unità edilizie. Nell'edificio residenziale sono presenti prese, interruttori/deviatori e corpi illuminanti con canaline sottotraccia e quadro elettrico rispondente alla normativa vigente dell'epoca in cui sono stati realizzati. Il locale tecnico al piano terra è dotato di impianto elettrico con canalizzazioni fuori traccia.
- Impianto idrico: presente e funzionante sia nell'abitazione al primo piano, che nel locale garage al piano terra. L'impianto idrico di adduzione è allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico comunale; è presente un impianto per il trattamento dell'acqua (addolcitore). Le acque reflue sono smaltite tramite impianto fognario allacciato al collettore pubblico.
- Impianto termico: presente e funzionante nell'unità residenziale. È autonomo e rispondente alla vigente normativa con terminali costituiti da elementi radianti in ghisa. La caldaia murale, collocata nel locale tecnico al piano terra, è alimentata a metano.

In sede di sopralluogo, tuttavia, non sono state esibite le certificazioni degli impianti.

13.2 DESCRIZIONE LOTTO 2

UBICAZIONE - CONTESTO URBANO - ACCESSIBILITÀ

Gli immobili afferenti al **LOTTO 2** sono siti nel territorio del Comune di Marsciano (PG) in via della Madonna n. 1/A, a ridosso del centro cittadino. Seppur inserito in un contesto prevalentemente residenziale, l'area in cui sorgono gli edifici oggetto di stima è incuneata tra il complesso dell'ex ospedale di Marsciano (oggi Casa della Salute) e l'impianto ENEL dove sono installati alti tralicci e imponenti componenti dei trasformatori di potenza elettrica collegati alla rete di trasporto di alta, media e bassa tensione dell'intero territorio comunale. L'accesso al **LOTTO 2** dalla via pubblica è consentito esclusivamente dal diritto di passaggio sulla stretta strada privata censita in catasto terreni al Foglio 149 particelle 379 e 173. (da **Foto 41** a **Foto 44**)



IUF	H	RC	DC	DS
Indice Utilizzazione Fondiaria	Altezza massima	Rapporto max di copertura	Distanza minima dai confini	Distanza minima dalle strade
0,66 mq/mq.	10,00 ml	35%	5,00 ml	6,00 ml

Dai dati metrici e volumetrici indicati negli elaborati progettuali acquisiti presso l'Ufficio urbanistica comunale e, limitatamente alle porzioni oggetto di perizia, dalle misurazioni effettuate in loco, è stato possibile quantificare empiricamente la Superficie Utile Coperta (SUC) già realizzata nel comparto edificatorio. Sommando la superficie dei tre piani del fabbricato principale e dei garage risulta:

$$SUC_{TOT} = (164,00 \text{ mq} \times 3) + 77,00 \text{ mq} = 566,00 \text{ mq}$$

Considerando che il comparto edificatorio ha superficie complessiva pari a 1.030,00 mq, la SUC massima realizzabile sarà pari a:

$$SUC_{MAX} = \text{mq } 1.030,00 \times 0,66 \text{ mq/mq} = 679,80 \text{ mq}$$

Confrontando i valori ottenuti, si osserva che la SUC totale già realizzata nel comparto risulta minore della SUC massima realizzabile. Per l'intero lotto/comparto edificatorio la SUC residua complessiva è pari:

$$SUC_{MAX} - SUC_{TOT} = 679,80 \text{ mq} - 566,00 \text{ mq} = SUC_{RESIDUA} = 113,80 \text{ mq}$$

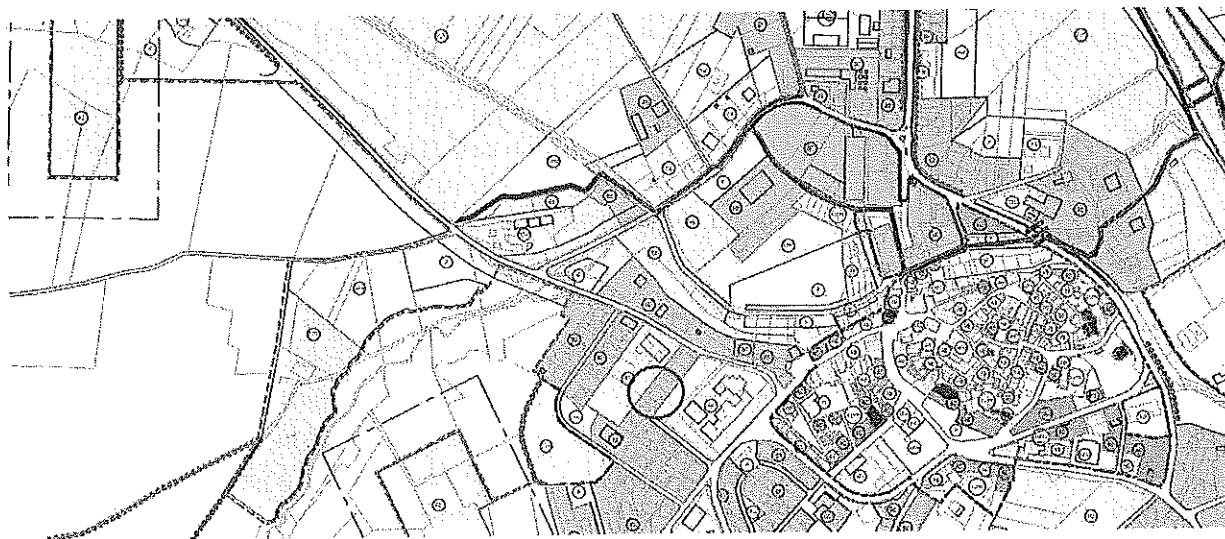
Per gli immobili in causa è possibile effettuare ampliamenti o sopraelevazioni in quanto la potenzialità edificatoria residua complessiva è pari a 113,80 mq.

Ai fini della valutazione è necessario ripartire proporzionalmente la capacità edificatoria residua tra l'area cortilizia comune di 800,00 mq, di pertinenza del fabbricato plurifamiliare e delle autorimesse (Foglio 149 particelle 156 – 617), e l'area di 230,00 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa acquisita al fallimento (Foglio 149 particella 616):

$$SUC_{MAX} = \text{mq } 800,00 \times 0,66 \text{ mq/mq} = 528,00 \text{ mq} > SUC_{TOT} = 439,60 \text{ mq} \Rightarrow SUC_{RESIDUA} = 88,40 \text{ mq (Foglio 149 n. 156-617)}$$

$$SUC_{MAX} = \text{mq } 230,00 \times 0,66 \text{ mq/mq} = 151,80 \text{ mq} > SUC_{TOT} = 126,39 \text{ mq} \Rightarrow SUC_{RESIDUA} = 25,40 \text{ mq (Foglio 149 n. 616)}$$

Nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle NTA, dunque, sarà possibile effettuare piccoli ampliamenti sia sulla corte comune su cui insistono il fabbricato plurifamiliare e le tre autorimesse che sull'area pertinenziale esclusiva dell'unità residenziale oggetto di fallimento.



Estratto PRG - Parte Operativa



CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare censite al Foglio 149 particelle 913/1 – 616 – 617/3, sono parte di un fabbricato residenziale di maggior consistenza sito in Via della Madonnuccia n. 1/A, realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi: (**Doc. 31 – Atti autorizzativi e Doc. 32 – Abitabilità n. 4 del 18.01.1984**)

- Concessione Edilizia n. 88/77 del 11.07.1977 per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n. 1977/82 del 23.12.1982 per il completamento di edificio residenziale plurifamiliare;
- Abitabilità n. 4 del 18.01.1984;
- D.I.A. prot. n. 15462/2003 del 28.07.2003 esecuzione opere interne unità residenziale al PT.

Non sono stati riscontrati oneri concessori non pagati.

Nel corso delle verifiche eseguite in loco, sono state riscontrate lievi difformità nelle suddivisioni interne tra lo stato di fatto e quello rilevabile dagli elaborati grafici di progetto dell'unità residenziale allegati ai sopraelencati atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Marsciano.

Le difformità rilevate sono riconducibili ad interventi di edilizia libera per l'adattamento degli ambienti interni alle esigenze familiari che possono essere sanate con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), in quanto le opere eseguite senza autorizzazione non alterano la volumetria complessiva dell'edificio e non mutano la destinazione d'uso. Si potrà effettuare una CILA con presentazione tardiva e il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria, oltre le spese tecniche. Si segnala che, nella planimetria allegata alla D.I.A. prot. n. 15462/2003 del 28.07.2003, ultimo progetto approvato, sono stati riscontrati inesattezze circa la rappresentazione del terrazzo esterno e del portico in comune, mentre non è stata riportata la piccola centrale termica che risulta correttamente rappresentata negli elaborati grafici allegati ai precedenti atti autorizzativi e nella planimetria catastale. (**Doc. 33 – Pianta abitazione PT**)

Sull'area pertinenziale esclusiva è stato rilevato un manufatto in pannelli di legno in prossimità del confine sud-ovest. (**Doc. 34 – Planimetria sistemazioni esterne**)

Per l'installazione di tale manufatto non sono state rispettate le distanze minime dai confini previste dal vigente regolamento comunale nonché dalle NTA del Piano Regolatore Generale, pertanto, andrà rimosso.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ESTERNE ED INTERNE

Il cespite, così come precedentemente individuato, è costituito da un appartamento al piano terra di una palazzina plurifamiliare di tre piani realizzata tra il 1977 e il 1984 a ridosso del centro di Marsciano, con area cortilizia esclusiva, accessori diretti e indiretti, garage e corte pertinenziale in comproprietà, diritti sulla strada di accesso al comparto. (da **Foto 45 a Foto 48**)

Come risulta dagli atti autorizzativi, Concessione Edilizia n. 88/77 del 11.07.1977 e Concessione Edilizia n. 1977/82 del 23.12.1982 nonché dalla Licenza di Abitabilità n. 4 rilasciata dal sindaco del Comune di Marsciano in data 18.01.1984, i lavori di costruzione dell'edificio, di cui sono parte le unità edilizie acquisite all'attivo fallimentare afferenti al LOTTO 2, hanno avuto inizio oltre quarantacinque anni fa. Nel corso del tempo, il manufatto non ha subito modifiche rilevanti dal punto di vista tipologico e strutturale.

Il fabbricato plurifamiliare è stato realizzato con struttura portante in cemento armato (pilastri, travi, cordoli, architravi), si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è privo di piano interrato. Gli orizzontamenti sono in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole in laterizio. Per il piano terra e il piano primo, le tamponature perimetrali esterne sono state realizzate con mattoni in cotto a facciavista e rifoderatura interna di laterizio forato intonacato e tinteggiato, mentre la muratura esterna della mansarda al piano secondo risulta intonacata e tinteggiata. Lo stato conservativo dell'intero fabbricato risulta buono benché nessun intervento manutentivo è stato eseguito recentemente sulle parti comuni interne ed esterne dell'edificio. In sede di sopralluogo, non sono stati rilevati dissesti o lesioni riferibili a problematiche di tipo strutturale.





Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Ovest



Accesso pedonale e Prospetto Nord-Est





Autorimessa: Prospetto Sud-Ovest



Accesso carrabile alla corte in comune

Dal portico di superficie pari a 20,54 mq si accede al vano scala in comune di 18,56 mq che conduce all'unità immobiliare acquisita all'attivo fallimentare di seguito descritta: (da **Foto 49** a **Foto 53**)

- Unità immobiliare residenziale (Foglio 149 part. 913 sub 1, Cat. A/2, Cl. 4, sup. 143 mq, PT - Proprietà 10/20): L'abitazione è estesa per una superficie complessiva di 142,30 mq e risulta composta da ingresso, ampio soggiorno, tinello con camino, cucina, un bagno con antibagno, disimpegno per la zona notte, tre camere da letto, un bagno con finestra, il terrazzino di 1,20 mq conduce al ripostiglio-lavanderia. Dall'esterno si accede alla piccola centrale termica di 2,66 mq e ad un ampio terrazzo di superficie totale pari a 33,60 mq che si estende sui lati nord-est e sud-est dell'immobile, dove si affacciano gli ambienti della zona giorno. Il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato e le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio anodizzato con tapparelle avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio; le pareti interne di tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate. Nella zona giorno e nella cucina i pavimenti sono in marmo; le camere da letto, le zone di servizio e i terrazzi sono pavimentati con piastrelle monocottura; il rivestimento della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica; i bagni sono rivestiti in piastrelle monocottura e sono dotati di water, bidet, lavabo e vasca o doccia. L'unità immobiliare è confinante con: vano scala in comune, prospetto su corte pertinenziale esclusiva per tre lati, prospetto su corte pertinenziale in comune per tre lati, salvo altri. (da **Foto 54** a **Foto 78**)

Sono state riscontrate lievi difformità nelle suddivisioni interne tra lo stato di fatto e quello rilevabile dagli elaborati grafici di progetto dell'unità residenziale riguardanti le dimensioni dell'antibagno e del wc. (**Doc. 33 – Pianta abitazione PT**)

Per regolarizzare le opere eseguite in assenza o difformità del titolo abilitativo occorrerà effettuare una CILA con presentazione tardiva ed effettuare un aggiornamento della planimetria catastale. La somma necessaria a sanare le difformità rilevate sarà opportunamente decurtata dal valore di stima complessivo dell'immobile. Il costo totale ammonta a circa € 3.162,00 ed è stato determinato come segue:

- Sanzione	1.000,00 €
- Diritti di segreteria	62,00 €
- Aggiornamento catastale	100,00 €
- Spese tecniche	2.000,00 €
TOTALE	3.162,00 €



- Ente Urbano (Foglio 149 part. 616, sup. 230 mq - Proprietà 10/20): La corte di pertinenza esclusiva, estesa per mq 230,00 totali, risulta catastalmente graffata all'unità residenziale acquisita all'attivo fallimentare. L'area, utilizzata come giardino, è delimitata da muretti in calcestruzzo e sovrastante rete metallica lungo i confini sud-est e nord-ovest, dal muro in pietra per il contenimento del terrapieno lungo il confine sud-ovest, da rete metallica lungo il confine con la pertinenza cortilizia in comune da cui si accede attraverso passaggi pedonali. (da **Foto 79** a **Foto 82**)

La corte pertinenziale, come sopra catastalmente individuata, confina con stessa proprietà per tre lati, corte pertinenziale in comune per due lati, con la particella 156, con la particella 162, con la particella 36, con la particella 249 e con la particella 190, o loro successive modifiche, del foglio 149 del Catasto Terreni del Comune di Marsciano.

Sulla stessa area pertinenziale insiste un prefabbricato in legno in cattivo stato di manutenzione non ancorato al terreno di superficie pari a circa 4,80 mq e altezza media pari a 2,20 ml. In corso di sopralluogo, non è stato possibile accedere al suo interno. Il manufatto utilizzato per il ricovero di attrezzi da giardino è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non risulta censito al catasto urbano del Comune di Marsciano. Nessun atto autorizzativo, infatti, è stato reperito presso l'Ufficio Urbanistica del comunale e non vi sono risultanze dalle ispezioni catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia. La piccola pertinenza di superficie minore di 8,00 mq e altezza inferiore a 2,40 mt, utilizzata per il ricovero di attrezzi da giardino, comunque, non costituisce incremento della SUC complessiva del comparto edificatorio poiché risulta conforme a quanto previsto dall'art. 17, comma 3, lettera i) del Regolamento regionale n. 2 del 18.02.2015. Come previsto dall'art. 21, comma 3 del citato Regolamento, inoltre, le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU per l'edilizia, sono eseguibili senza titolo abilitativo. Tuttavia, il piccolo manufatto è stato costruito a ridosso del confine di proprietà, a distanza inferiore rispetto a quella prescritta dal Codice civile (3,00 mt) e dal regolamento comunale (5,00 mt), costituendo una menomazione di carattere reale per l'immobile che alla distanza legale avrebbe diritto, a vantaggio del fondo contiguo che ne trae il corrispondente beneficio. Per derogare alle distanze legali non basta un'autorizzazione unilaterale del vicino, ma serve un vero e proprio contratto che dia luogo alla costituzione di una servitù prediale, ai sensi dell'art. 1058 c.c.. (da **Foto 83** a **Foto 84**)

Nessun atto costitutivo di servitù in deroga alle distanze minime delle costruzioni è stato esibito, pertanto, il manufatto risulta non conforme a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia e urbanistica. (**Doc. 34 – Planimetria sistemazioni esterne**)

Per l'abuso edilizio non sanabile si renderà necessario procedere alla demolizione della rimessa con una spesa pari a circa € 193,00 stimata utilizzando i prezzi dell'Elenco regionale Umbria – Edizione 2022 (validità confermata per il 2023 con D.G.R. n. 1411 del 28.12.2022):

CODICE	VOCE DI PREZZARIO	TIPOLOGIA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	COSTO TOTALE
2.3.10.1	Demolizione totale di fabbricato	Rimessa attrezzi	10,74 mc	17,93 €/mc	192,50 €

- Rimessa/garage (Foglio 149 part. 617 sub 3, Cat. C/6, Cl. 4, sup. 26 mq, PT - Proprietà 10/20): Il fabbricato in cui sono collocate tre autorimesse è stato costruito in aderenza alla parete di un manufatto esistente addossato al confine nord-est del lotto. La struttura portante si sviluppa su un unico piano fuori terra, è rivestita esternamente in mattoni a facciavista, e la copertura piana è costituita da un solaio latero-cemento opportunamente impermeabilizzato. L'unità edilizia oggetto di stima è parte del suddetto fabbricato, si estende per una superficie lorda complessiva pari a 24,80 mq e ha altezza interna di 2,30 ml, è accessibile direttamente dalla comune corte pertinenziale antistante, è pavimentata con battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati. L'ingresso è dotato di una porta basculante con elementi



metallici ciechi e senza coibentazione. Il locale garage è dotato di impianto elettrico con canalizzazioni fuori traccia. L'unità immobiliare è confinante con: prospetto su corte pertinenziale in comune per due lati, con la particella 617/2 e con la particella 382, o loro successive modifiche, del foglio 149 del Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano. (da **Foto 85** a **Foto 86**)

- Ente Urbano (Foglio 149 particella 156, sup. 723 mq - Proprietà 1/6): L'area cortilizia in comune, estesa per 503,00 mq, risulta catastalmente graffata all'area di sedime, estesa per 220,00 mq, del fabbricato plurifamiliare di cui è parte l'unità abitativa al piano terra acquisita all'attivo fallimentare. La superficie scoperta e la superficie edificata della particella 156, di fatto, costituiscono una sola unità catastale su cui insiste lo stesso diritto reale. Pertanto, seppur non esplicitamente citata nell'atto di fallimento, l'intera pertinenza cortilizia, censita al catasto terreni del Comune di Marsciano al Foglio 149 particella 156, sarà oggetto di valutazione in quanto inscindibile dalla unità immobiliare urbana oggetto di perizia. L'area è recintata da muretti in calcestruzzo e sovrastante inferriata lungo il confine sud-est, da muretti in calcestruzzo e sovrastante rete metallica lungo il confine nord-ovest, e da edificio addossato al confine nord-est del lotto dove è presente anche l'accesso carraio con cancello metallico. Il terreno è sistemato a gradoni definiti da un muro di contenimento in calcestruzzo e sovrastante inferriata. I due livelli pressoché pianeggianti corrispondono a una zona pavimentata in cemento, per la manovra e il parcheggio a servizio esclusivo dei residenti, e una porzione raggiungibile da gradini sistemata a verde con camminamenti pedonali in lastre di graniglia per consentire l'accesso al fabbricato residenziale. (da **Foto 87** a **Foto 88**)

Non sono state effettuate verifiche in merito all'effettiva corrispondenza delle recinzioni con i confini riportati nella mappa catastale.

IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

Per quanto è stato possibile riscontrare in fase di sopralluogo, di seguito si riportano le caratteristiche degli impianti presenti nei beni acquisiti all'attivo fallimentare afferenti al **LOTTO 2**:

- Impianto elettrico: presente e funzionante in entrambe le unità edilizie oggetto di perizia. Nell'unità residenziale sono presenti prese, interruttori/deviatori e corpi illuminanti con canaline sottotraccia e quadro elettrico rispondente alla normativa vigente dell'epoca in cui sono stati realizzati. Il locale garage è dotato di impianto elettrico con canalizzazioni fuori traccia.
- Impianto idrico: presente e funzionante nell'abitazione al piano terra. L'impianto idrico di adduzione è allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico comunale. Le acque reflue sono smaltite tramite impianto fognario allacciato al collettore pubblico.
- Impianto termico: presente e funzionante nell'unità residenziale. È autonomo e rispondente alla vigente normativa con terminali costituiti da elementi radianti in alluminio. La caldaia murale, collocata nel locale tecnico al piano terra, è alimentata a metano.

In sede di sopralluogo, tuttavia, non sono state esibite le certificazioni degli impianti.

14. RIFERIMENTI E CRITERI DI STIMA

CONSISTENZA

Per la determinazione Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), sono stati adottati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione indicati nel Listino immobiliare della Camera di Commercio della Regione Umbria:

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



Per il computo delle superfici pertinentziali, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazzi;
- 60% di veranda non abitabile;
- 20% accessori non rifiniti e/o con altezza ridotta;
- 10% dell'area scoperta pertinentziale.

FONTI CONSULTATE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima si è condotta una indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione dei beni immobiliari, attraverso le seguenti fonti d'informazione:

A) Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate: Dalla consultazione delle Quotazioni Immobiliari Anno 2023 - Semestre 1 della banca dati OMI, gli immobili oggetto di stima risultano appartenenti alla Zona omogenea di seguito riportata, riferita alla microzona catastale deliberata dal Comune di Marsciano ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998:

- Provincia: PERUGIA
- Comune: MARSCIANO
- Fascia/zona: B/EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI
- Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	920	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	870	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	470	690	L	1,6	2,3	L

B) Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare.it: Dai dati pubblicati per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, la quotazione rilevata nella zona di riferimento è la seguente:

Fascia	Valore Mercato (€/mq)		
	minimo	medio	massimo
Abitazioni in stabili di 1^ Fascia	769	917	1.066
Abitazioni in stabili di Fascia Media	650	777	903
Abitazioni in stabili di 2^ Fascia	634	701	769
Box	374	498	623

C) Listino degli immobili III trimestre 2023 - Camera di Commercio dell'Umbria: Per le abitazioni site nel Comune di Marsciano, aventi caratteristiche di abitabilità simili, il prezzo di mercato medio è desumibile dalla tabella che segue:

MARSCIANO		Abitabile	
		minimo	massimo
ABITAZIONI	Centro storico	700 €/mq	900 €/mq
	Semiperiferia	600 €/mq	800 €/mq
	Periferia	600 €/mq	750 €/mq
	Zona agricola	400 €/mq	600 €/mq
TERRENI	Edificabili	20 €/mc	40 €/mc
	Agricoli	2.200 €/Ha	15.500 €/Ha



CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la valutazione del compendio immobiliare si ritiene poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili a quelli in argomento, per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono stati acquisiti all'attivo fallimentare solo pro-quota. Considerando la tipologia dei beni, le diverse quote di possesso delle singole unità catastali in capo a ciascuno dei singoli comproprietari, si ritiene che il cespite non sia divisibile in natura. Si procederà, pertanto, alla stima dell'intero da cui si ricaverà la valutazione delle sole quote, quali mere frazioni del valore stimato per intero.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per edifici simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto del grado di finitura e della vetustà, avuto considerazione alla consistenza del cespite e al relativo stato di manutenzione e conservazione, si valuta l'immobile comprendendo anche le sistemazioni esterne. Nella presente perizia di stima sono stati valutati i diritti edificatori residui delle aree pertinenziali ad uso esclusivo e delle aree in comproprietà (SUC residua).

Si precisa inoltre che le valutazioni espresse comprendono, seppur non esplicitamente citati nell'atto di fallimento, il valore delle aree di sedime dei fabbricati, i diritti e le quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni, le relative servitù attive e passive, la mancanza di garanzie per vizi occulti, la mancanza di certificazione degli impianti e di prestazione energetica.

Per la determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), sono stati adottati i coefficienti di omogeneizzazione indicati nel precedente *Paragrafo 14*, applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, per individuare il valore del compendio immobiliare.

15.1 ATTRIBUZIONE DEL VALORE LOTTO 1

Sulla scorta delle planimetrie e del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, si sono computate le consistenze delle singole unità immobiliari componenti il *LOTTO 1* distinguendole in base ai diritti di proprietà come segue:

DIRITTI	DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
1/6	ABITAZIONE	P1	2,85 ml	110,27 mq	100%	110,27 mq
	VERANDA	P1	2,85 ml	1,58 mq	60%	0,95 mq
	BALCONI	P1	- ml	13,98 mq	25%	3,50 mq
	RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	PT	1,30 ml	5,22 mq	20%	1,04 mq
	SOFFITTA	P3	1,50 ml	51,48 mq	20%	10,30 mq
	GARAGE	PT	3,05 ml	47,86 mq	50%	23,93 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE - 1 (diritti di proprietà 1/6)						149,98 mq
1/12	RIPOSTIGLIO IN LEGNO	PT	1,85 ml	4,88 mq	20%	0,98 mq
	CORTE PERTINENZIALE	PT	- ml	325,00 mq	10%	32,50 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE - 2 (diritti di proprietà 1/12)						33,48 mq



Il prezzo unitario di stima è stato determinato mediando gli importi medi reperiti dalla consultazione delle fonti d'informazione indicate nel precedente *Paragrafo 14*:

- A) Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate (banca dati OMI): Gli immobili complessivamente sono ascrivibili nella categoria *Abitazione di tipo economico* - Prezzo medio A = 765,00 €/mq
- B) Osservatorio Quotazioni Immobiliari (Borsino Immobiliare): Gli immobili complessivamente sono collocati in uno stabile di 2^a Fascia - Prezzo medio B = 701,00 €/mq
- C) Listino degli immobili III trimestre 2023 (Camera di Commercio Umbria): Gli immobili complessivamente sono collocati in *Periferia* - Prezzo medio C = 675,00 €/mq

Il prezzo unitario di stima risulterà dalla media dei prezzi sopra indicati:

	Prezzo medio A €/mq	Prezzo medio B €/mq	Prezzo medio C €/mq	Prezzo Unitario di Stima €/mq
LOTTO 1	765	701	675	714

Il valore del cespite è stato individuato moltiplicando la consistenza vendibile precedentemente computata per i prezzi di mercato, opportunamente mediati, per tener conto delle particolari caratteristiche e dei parametri ubicazionali dei beni oggetto di valutazione.

Definizione del valore di mercato delle sole quote di proprietà dei beni afferenti al *LOTTO 1*:

LOTTO 1	CONSISTENZA TOTALE	QUOTA PROPRIETÀ	CONSISTENZA VENDIBILE	PREZZO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE E PERTINENZE (F. 149 n. 227/3 - 227/22 - 227/23 - 227/25)	149,95 mq	1/6	24,99 mq	714,00 €	17.844,05 €
RIPOSTIGLIO IN LEGNO E AREA CORTILIZIA IN COMUNE (F. 149 n. 308)	33,48 mq	1/12	2,79 mq	714,00 €	1.992,06 €
SOMMANO					19.836,11 €
TOTALE VALORE DI MERCATO - LOTTO 1					20.000,00 €

Per la determinazione del prezzo a base d'asta del *LOTTO 1*, si procede con la detrazione degli oneri determinati per via analitica nel precedente *Paragrafo 13*, per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dei beni a carico dell'assegnatario. Al valore del bene in precedenza determinato, viene applicata una riduzione ponderata pari al 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, risultando come segue:

INTERVENTI CORRETTIVI	DETRAZIONE
Regolarizzazione abusi edilizi e urbanistici	3.962,00 €
Riduzione ponderata per assenza di garanzia per vizi (15%)	3.000,00 €
TOTALE DETRAZIONI	6.962,00 €
SINTESI VALUTAZIONE BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO	VALORE A BASE D'ASTA
Valore di mercato	20.000,00 €
Detrazioni	- 6.962,00 €
TOTALE	13.038,00 €
Arrotondamenti	- 38,00 €
VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA - LOTTO 1	13.000,00 €



15.2 ATTRIBUZIONE DEL VALORE LOTTO 2

Sulla scorta delle planimetrie e del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, si sono computate le consistenze delle singole unità immobiliari componenti il **LOTTO 2** distinguendole in base ai diritti di proprietà come segue:

DIRITTI	DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
10/20	ABITAZIONE	PT	2,80 ml	142,30 mq	100%	142,30 mq
	BALCONI E TERREZZI	PT	- ml	34,81 mq	25%	8,70 mq
	CENTRALE TERMICA	PT	2,80 ml	2,66 mq	20%	0,53 mq
	GARAGE	PT	2,30 ml	24,80 mq	50%	12,40 mq
	GIARDINO PRIVATO	PT	- ml	230,00 mq	10%	23,00 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE - 1 (diritti di proprietà 10/20)						186,93 mq
1/6	CORTE IN COMUNE	PT	- ml	503,00 mq	10%	50,30 mq
	VANO SCALA IN COMUNE	PT	- ml	18,56 mq	25%	4,64 mq
	PORTICO IN COMUNE	PT	2,80 ml	20,54 mq	25%	5,14 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE - 2 (diritti di proprietà 1/6)						60,08 mq

Il prezzo unitario di stima è stato determinato mediando gli importi medi reperiti dalla consultazione delle fonti d'informazione indicate nel precedente *Paragrafo 14*:

- A) *Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)*: Gli immobili complessivamente sono ascrivibili nella categoria *Abitazione civile* - **Prezzo medio A = 820,00 €/mq**
- B) *Osservatorio Quotazioni Immobiliari (Borsino Immobiliare)*: Gli immobili complessivamente sono collocati in uno stabile di *Fascia media* - **Prezzo medio B = 777,00 €/mq**
- C) *Listino degli immobili III trimestre 2023 (Camera di Commercio Umbria)*:
Gli immobili complessivamente sono collocati in *Semiperiferia* - **Prezzo medio C = 700,00 €/mq**
Per le *Aree edificabili* - **Prezzo medio = 30,00 €/mc**

Il prezzo unitario di stima risulterà dalla media dei prezzi sopra indicati:

	Prezzo medio A	Prezzo medio B	Prezzo medio C	Prezzo Unitario di Stima
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
LOTTO 2	820	777	700	766

Dai dati rilevati e valutati ai punti precedenti, inoltre, è possibile procedere alla stima dei diritti edificatori come prodotto tra la SUC residua e il valore medio per le aree edificabili desunto dal *Listino degli immobili III trimestre 2023 (Camera di Commercio Umbria)* pari a 30,00 €/mc.

Per poter procedere si rende necessario trasformare il prezzo medio rapportato al *mc* per compararlo alla SUC espressa in *mq*. Pertanto, in considerazione del fatto che per la realizzazione di 1 *mq* di superficie si rendono necessari mediamente 3 *mc*, si avrà:

$$30,00 \text{ €/mc} \times 3 \text{ mt} = 90,00 \text{ €/mq}$$



Il valore del cespite è stato individuato moltiplicando la consistenza vendibile precedentemente computata per i prezzi di mercato, opportunamente mediati, per tener conto delle particolari caratteristiche e dei parametri ubicazionali dei beni oggetto di valutazione.

Definizione del valore di mercato delle sole quote di proprietà dei beni afferenti al **LOTTO 2**:

LOTTO 2	CONSISTENZA TOTALE	DIRITTI	CONSISTENZA VENDIBILE	PREZZO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE E PERTINENZE (F. 149 n. 913/1- 616)	186,93 mq	10/20	93,47 mq	766,00 €	71.594,19 €
DIRITTI EDIFICATORI (F. 149 n. 913/1- 616)	25,40 mq	10/20	12,70 mq	90,00 €	1.143,00 €
CORTE E PARTI IN COMUNE (F. 149 n. 156)	60,08 mq	1/6	10,01 mq	766,00 €	7.670,21 €
DIRITTI EDIFICATORI (F. 149 n. 156)	88,40 mq	1/6	14,73 mq	90,00 €	1.326,00 €
SOMMANO					81.733,40 €
TOTALE VALORE DI MERCATO - LOTTO 2					80.000,00 €

Per la determinazione del prezzo a base d'asta del **LOTTO 2**, si procede con la detrazione degli oneri determinati per via analitica nel precedente *Paragrafo 13*, per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dei beni a carico dell'assegnatario. Al valore del bene in precedenza determinato, viene applicata una riduzione ponderata pari al 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, risultando come segue:

INTERVENTI CORRETTIVI	DETRAZIONE
Regolarizzazione abusi edilizi e urbanistici	3.355,00 €
Riduzione ponderata per assenza di garanzia per vizi (15%)	12.000,00 €
TOTALE DETRAZIONI	15.355,00 €
SINTESI VALUTAZIONE BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO	VALORE A BASE D'ASTA
Valore di mercato	80.000,00 €
Detrazioni	- 15.355,00 €
TOTALE	64.645,00 €
Arrotondamenti	- 645,00 €
VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA - LOTTO 2	64.000,00 €

16. DESCRIZIONE DEI BENI PER IL BANDO DI GARA

Si precisa che le valutazioni espresse nella presente perizia comprendono, seppur non esplicitamente citati, il valore delle aree di sedime dei fabbricati, i diritti e le quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni (portico, ingresso e vano scala), le relative servitù attive e passive.

Le somme necessarie a sanare le difformità urbanistiche e/o a regolarizzare le opere eseguite in assenza o difformità dei titoli abilitativi, nonché per effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, sono state opportunamente decurtate dal valore di stima complessivo dei singoli **LOTTI**.



16.1 DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 1Descrizione sintetica:

Il cespite è costituito dalle quote proporzionali di proprietà di un appartamento al piano primo di una palazzina bifamiliare, con accessori diretti e indiretti, e da una piccola rimessa attrezzi con area cortilizia pertinenziale in comune, di seguito descritti:

- Piena proprietà della quota di 1/6 di una unità immobiliare residenziale ubicata al piano primo di un edificio bifamiliare sito in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, due camere da letto, un bagno, veranda e due balconi, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 227 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, Rendita € 296,96;
- Piena proprietà della quota di 1/6 di una unità immobiliare pertinenziale ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare sito in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, costituita da un locale deposito sottoscala, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 227 sub 22, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 3 mq, Rendita € 11,78;
- Piena proprietà della quota di 1/6 di una unità immobiliare pertinenziale ubicata al piano terzo di un edificio bifamiliare sito in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, costituita da un locale deposito sottotetto, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 227 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 45 mq, Rendita € 127,82;
- Piena proprietà della quota di 1/6 di una unità immobiliare pertinenziale ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare sito in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, composta da garage, locale tecnico e wc con soppalco, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 227 sub 25, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 38 mq, Rendita € 84,39;
- Piena proprietà della quota di 1/12 di una unità immobiliare pertinenziale al piano terra sita in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, costituita da un locale deposito, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 308, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4 mq, Rendita € 9,71;
- Piena proprietà della quota di 1/12 dell'area di sedime e pertinenziale sita in Marsciano (PG) alla via Orvietana n. 3, comprendente zone sistemate ad orto e zone adibite a parcheggio, oltre l'area occupata dal fabbricato pertinenziale, censita al C.T. al Foglio 149 particella n. 308, Qualità Ente Urbano, Superficie 330 mq.

Stato di occupazione: I beni sono occupati dalla comproprietaria, madre ultraottantenne, della fallita.

Valore a base d'asta: € 13.000,00 (euro tredicimila/00)

16.2 DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 2Descrizione sintetica:

Il cespite è costituito da un appartamento al piano terra di una palazzina plurifamiliare di tre piani a ridosso del centro cittadino, con area cortilizia esclusiva, accessori diretti e indiretti, garage e corte pertinenziale in comproprietà, di seguito descritti:

- Piena proprietà della quota di 10/20 di una unità immobiliare residenziale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare di tre livelli sito in Marsciano (PG) a via della Madonnuccia n. 1/A, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio/lavanderia, centrale termica, terrazzino e ampio terrazzo, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 913 sub 1



(graffata alla part. n. 616), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 143 mq, Rendita € 560,36;

- Piena proprietà della quota di 10/20 dell'area cortilizia sita in Marsciano (PG) a via della Madonnuccia n. 1/A, sistemata a giardino ad uso esclusivo, censita al C.T. al Foglio 149 particella n. 616 (graffata alla part. 913 sub 1), Qualità Ente Urbano, Superficie 230 mq;
- Piena proprietà della quota di 10/20 di una unità immobiliare pertinenziale ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Marsciano (PG) a via della Madonnuccia n. 1/A, costituita da locale garage, censita al N.C.E.U. al Foglio 149 particella n. 617 sub 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Rendita € 40,90;
- Piena proprietà della quota di 1/6 dell'area di sedime e pertinenziale sita in Marsciano (PG) a via della Madonnuccia n. 1/A, comprendente zone sistemate a giardino e zone adibite a parcheggio, oltre l'area occupata dal fabbricato residenziale, censita al C.T. al Foglio 149 particella n. 156, Qualità Ente Urbano, Superficie 723 mq.

Stato di occupazione: I beni sono occupati dalla fallita, dal coniuge comproprietario, e dai loro figli.

Valore a base d'asta: € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)

17. CONCLUSIONI

Alla luce delle risultanze della presente perizia di stima, è possibile affermare quanto di seguito riportato:

- Valore a base d'asta LOTTO 1 = € 13.000,00 (euro tredicimila/00)
- Valore a base d'asta LOTTO 2 = € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 29 pagine, oltre il fascicolo degli allegati e la documentazione fotografica dei beni immobili, che costituiscono parte integrante e inscindibile dell'elaborato peritale.

Todi, 15 gennaio 2024

L'esperto Stimatore
Arch. Filomena Boscaino

18. ALLEGATI

- Comunicazione nomina CTU
- Fascicolo allegati (n. 34 documenti);
- Documentazione fotografica (n. 88 fotogrammi).



