

Perugia, 12 marzo 2025

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 63/2024

coll. sed. n. 1/2025

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott. Simone Francesco Cociani

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con istanza del 28 gennaio 2025, il Dott. Simone Francesco Cociani ha comunicato al Giudice Delegato la nomina dello stimatore, individuato nel sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia l'8 giugno 1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695, per la stima del valore dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

In data 29 gennaio 2025, il Giudice Delegato, Dott.ssa Stefania Monaldi, ha preso atto della nomina dello stimatore nulla osservando (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

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

DATI SALIENTI DELLA DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

Denominazione attuale: " " "

Sede Sociale: " " "

Partita Iva: " " "

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 3 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di locale per attività commerciale, ubicato in Comune di Perugia, Via V.E. Orlando n. 10.

Lotto n. 2: Diritti di piena proprietà di locale ad uso magazzino, ubicato in Comune di Perugia, Via V.E. Orlando n. 10.

Lotto n. 3: Diritti di piena proprietà di locale ad uso ufficio e magazzino, ubicato in Comune di Perugia, Via V.E. Orlando n. 10.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società " " " per i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, situata al primo piano sottostrada di un edificio di maggior consistenza, prevalentemente residenziale. La proprietà è ubicata nel Comune di Perugia, in Via Vittorio Emanuele Orlando n. 10.

L'immobile si trova in una zona residenziale ben servita, con prossimità ai principali servizi e infrastrutture, e gode di un'agevole accessibilità sia tramite la viabilità urbana che extraurbana (Allegato n. 2 – estratto di mappa). L'accesso principale all'unità immobiliare avviene percorrendo Via Vittorio Emanuele Orlando fino al termine della strada, per poi discendere attraverso una breve rampa che conduce al piazzale antistante.

L'unità è dotata di due ingressi:

- un ingresso carrabile con porta in ferro e vetro, situato al civico n. 10;
- un ingresso pedonale con porta in ferro, situato al civico n. 10A.

L'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione interna (Allegato n. 3 – planimetria catastale):

- ingresso;
- area vendita/negozio;
- sei uffici;
- servizi igienici (bagno e antibagno);
- quattro vani adibiti a magazzino.

Le finiture interne comprendono:

- pavimentazione in gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pareti divisorie in parte realizzate in legno e vetro;
- rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica nei servizi igienici.

L'altezza interna utile varia tra 3,10 m e 4,30 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario;
- elettrico, con condutture installate sia sottotraccia che su canaletta;
- climatizzazione nella zona uffici;
- riscaldamento mediante caldaia murale a metano, la quale alimenta un unico termoconvettore situato nel vano magazzino a nord.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro.

Si segnala che, rispetto all'ultimo progetto approvato e alla planimetria catastale vigente, nella porzione nord dell'unità immobiliare è stato demolito un muro divisorio. Tale intervento ha comportato l'incorporazione di una porzione dell'unità immobiliare adiacente (sub. 139), con conseguente ampliamento della superficie. A seguito di tale modifica, è stato realizzato un nuovo vano, dotato di porta REI, con accesso al cavedio del fabbricato.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è complessivamente discreto, in considerazione dell'epoca di edificazione e dell'attuale stato di utilizzo.

Esternamente l'unità immobiliare è dotata di un'aiuola su cui insistono essenze arbustive, delimitata da un muro di contenimento.

La superficie commerciale vendibile è pari a m² 648 circa.

Per maggiore dettaglio delle caratteristiche dell'immobile, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con parti condominiali, lastrico solare condominiale, stessa proprietà, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 251 - particella 3043 - sub 138 – Indirizzo Via Vittorio Emanuele Orlando n. 10 – Piano S1 – Cat. D/8 – Rendita € 3.560,00.

Intestazione catastale:

Diritto di: Proprietà per 1/1

(Allegato n. 4 – visure catastali, Allegato n. 5 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 1088 del 03.04.2019: ipoteca volontaria, a favore di Unicredit S.p.A. contro l'immobile in oggetto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Marco Galletti del 28.03.2019, rep. n. 38723 (Allegato n. 7).

▪ TRASCRIZIONI

- R.P. n. 911 del 15.01.2025, atto giudiziario del 20.12.2024, rep. n. 125/2024, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale, contro l'immobile in oggetto (Allegato n. 8).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 153 del 01.03.1972 per costruzione complesso edilizio costituito da n. 2 edifici su di una piastra seminterrata comune, in Perugia Località Bellocchio (Allegato n. 9);
- Licenza edilizia n. 207 del 07.03.1972 per eseguire lavori di demolizione di vecchi fabbricati e di sbancamento di terreno in Perugia Località S. Faustino (Allegato n. 10);
- Licenza di costruzione n. 1102 del 04.10.1972 per apportare varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località S. Faustino, di cui alla licenza edilizia prot. n. 20128 – 7360 del 11.03.1972 (Allegato n. 11);
- Licenza di costruzione n. 1026 del 20.09.1974 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 12);
- Licenza di costruzione n. 2256 del 19.12.1975 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 13);
- Concessione a sanatoria n. 592 del 31.08.1988, per lavori eseguiti nell'anno 1982, cambio di destinazione da magazzino ad ufficio per uso commerciale in Via V.E. Orlando, 10 – N.C.E.U. Fg 251, Part. 252, Sub. 93 (Allegato n. 14);

- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 17.12.1976, prot. n. 40131 (269/251) (Allegato n. 15);
- S.C.I.A. del 02.08.2018, per frazionamento in tre unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso da locali commerciali a magazzino (Allegato n. 16);
- Dichiarazione per l'agibilità del 07.02.2019, relativa al subalterno n. 138 (Allegato n. 17).

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è stato riscontrato che sussistono delle difformità urbanistiche e catastali.

Come già anticipato nel paragrafo relativo alla descrizione, in corrispondenza dell'angolo nord è stato demolito un muro divisorio, con conseguente ampliamento dell'unità immobiliare che ha inglobato una porzione di pertinenza dell'unità adiacente (sub. 139). Tale difformità dovrà essere regolarizzata tramite il ripristino della situazione ante operam.

Di tutti i costi, che rimarranno a carico del futuro acquirente, se ne terrà in debito conto nella valutazione finale.

PROVENIENZA STORICA

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), risulta che:

- gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri del 27.05.1982, rep. n. 166744, trascritto a Perugia il 23.06.1982 al n. 7841 di formalità (Allegato n. 18).
- successivamente con atto di scissione a rogito Notaio Adriano Crispolti del 04.09.2000, rep. n. 43321, trascritto a Perugia il 28.09.2000 al n. 14429 di formalità, l'unità immobiliare censita al C.F. del comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 225 Subalterno n. 131 (da cui sono derivate le unità immobiliari attuali) veniva trasferita alla costituenda società, oltre a maggiore consistenza (Allegato n. 19)
- successivamente con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Adriano Crispolti del 14.12.2000, rep. n. 43788, trascritto a Perugia il 11.01.2011 al n. 631 di formalità, la società veniva trasformata in società in accomandita semplice (Allegato n. 20).
- successivamente con atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Marco Galletti del 28.03.2019, rep. n. 38723, trascritto a Perugia il 17.11.2017 al n. 20233 di formalità la società viene fusa mediante incorporazione nella società; ai fini delle trascrizioni e volture nei pubblici registri il legale rappresentante della società dichiara che alla stessa appartiene l'immobile individuato nel C.F.

del Comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 3043 Sub. 127 (predecessore delle attuali unità immobiliari) (Allegato n. 21).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di

prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

La superficie commerciale vendibile complessiva è pari a 648 m² circa.

Come già esposto in precedenza lo scrivente, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, ha reperito i prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. In particolare, sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato include implicitamente i costi previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità rilevate, che, come precedentemente esposto, dovrà essere effettuata mediante ripristino allo stato ante operam.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Locale ad uso commerciale (negozi, uffici, magazzini)

648 mq x 500,00 €/m² = 324.000,00 €

L'importo pari ad € 324.000,00 (Trecentoventiquattromila/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza della società per i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione a magazzino, situata al primo piano sottostrada di un edificio di maggior consistenza, prevalentemente residenziale. La proprietà è ubicata nel Comune di Perugia, in Via Vittorio Emanuele Orlando s.n.c.

L'immobile si trova in una zona residenziale ben servita, con prossimità ai principali servizi e infrastrutture, e gode di un'agevole accessibilità sia tramite la viabilità urbana che extraurbana (Allegato n. 2 – estratto di mappa). L'accesso principale all'unità immobiliare avviene percorrendo Via Vittorio Emanuele Orlando fino al termine della strada, per poi discendere attraverso una breve rampa che conduce al piazzale antistante.

All'unità immobiliare si accede tramite un corridoio comune (sub. 137), provvisto di porta in accesso in metallo.

L'unità immobiliare è catastalmente suddivisa in un ampio vano adibito a magazzino e un bagno (Allegato n. 22 – planimetria catastale).

Si evidenzia che, allo stato attuale, sono state realizzate pareti divisorie interne in cartongesso, alcune delle quali ancora incomplete. Ciò ha determinato una diversa configurazione degli spazi interni, con la conseguente creazione di ulteriori vani.

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Le finiture interne comprendono:

- pavimentazione in gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pareti divisorie in cartongesso;

L'altezza interna utile varia tra 3,10 m e 4,30 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, nel bagno è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda;
- elettrico, con condutture installate sia sottotraccia che su canaletta;

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro.

Si segnala che, rispetto all'ultimo progetto approvato e alla planimetria catastale vigente, è stato realizzato un muro divisorio nell'angolo est, comportando una riduzione della superficie dell'unità immobiliare in oggetto a vantaggio del subalterno adiacente (sub. 138).

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è complessivamente buono, in considerazione dell'epoca di edificazione e dell'attuale stato di utilizzo.

La superficie commerciale vendibile è pari a m² 416 circa.

Per maggiore dettaglio delle caratteristiche dell'immobile, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con parti condominiali, stessa proprietà su più lati, proprietà , salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 251 - particella 3043 - sub 139 – Indirizzo Via Vittorio Emanuele Orlando n. SN – Piano S1 – Cat. D/7 – Rendita € 1.670,00.

Intestazione catastale:

-)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Le parti comuni sono censite al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 3043 Subalterno 137 (Bene Comune Non Censibile ai Sub. 139 e 140 – ingresso).

(Allegato n. 4 – visure catastali, Allegato n. 5 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalla seguente trascrizione:

▪ TRASCRIZIONI

- R.P. n. 911 del 15.01.2025, atto giudiziario del 20.12.2024, rep. n. 125/2024, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale, contro (Allegato n. 8).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 153 del 01.03.1972 per costruzione complesso edilizio costituito da n. 2 edifici su di una piastra seminterrata comune, in Perugia Località Bellocchio (Allegato n. 9);
- Licenza edilizia n. 207 del 07.03.1972 per eseguire lavori di demolizione di vecchi fabbricati e di sbancamento di terreno in Perugia Località S. Faustino (Allegato n. 10);
- Licenza di costruzione n. 1102 del 04.10.1972 per apportare varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località S. Faustino, di cui alla licenza edilizia prot. n. 20128 – 7360 del 11.03.1972 (Allegato n. 11);
- Licenza di costruzione n. 1026 del 20.09.1974 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 12);
- Licenza di costruzione n. 2256 del 19.12.1975 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 13);

- Concessione a sanatoria n. 592 del 31.08.1988, per lavori eseguiti nell'anno 1982 (cambio di destinazione da magazzino ad ufficio per uso commerciale in Via V.E. Orlando, 10 – N.C.E.U. Fg 251, Part. 252, Sub. 93 (Allegato n. 14);
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 17.12.1976, prot. n. 40131 (269/251) (Allegato n. 15);
- S.C.I.A. del 02.08.2018, per frazionamento in tre unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso da locali commerciali a magazzino (Allegato n. 16);

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è stato riscontrato che sussistono delle difformità urbanistiche e catastali.

Come già anticipato nel paragrafo relativo alla descrizione, in corrispondenza dell'angolo est è stato realizzato un muro divisorio, con conseguente riduzione dell'unità immobiliare a favore dell'unità adiacente (sub. 138). Tale difformità dovrà essere regolarizzata tramite il ripristino della situazione ante operam.

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la posa in opera di tramezzi in cartongesso, sarà necessario procedere al ripristino allo stato ante operam oppure, in alternativa, alla regolarizzazione urbanistica mediante la presentazione di un idoneo titolo abilitativo, seguita dall'aggiornamento della planimetria catastale. La scelta dell'opzione da adottare sarà a carico del futuro acquirente.

Di tutti i costi, che rimarranno a carico del futuro acquirente, se ne terrà in debito conto nella valutazione finale.

PROVENIENZA STORICA

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), risulta che:

- gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società *Coop. Immobiliare "C" S.p.A.* con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri del 27.05.1982, rep. n. 166744, trascritto a Perugia il 23.06.1982 al n. 7841 di formalità (Allegato n. 18).
- Successivamente con atto di scissione a rogito Notaio Adriano Crispolti del 04.09.2000, rep. n. 43321, trascritto a Perugia il 28.09.2000 al n. 14429 di formalità, l'unità immobiliare censita al C.F. del comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 225 Subalterno n. 131 (da cui sono derivate le unità immobiliari attuali) veniva trasferita alla costituenda società *Coop. Immobiliare "C" S.p.A.*, oltre a maggiore consistenza (Allegato n. 19).
- successivamente con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Adriano Crispolti del 14.12.2000, rep. n. 43788, trascritto a Perugia il 11.01.2011 al n. 631 di formalità, la società la

...; veniva trasformata in società in accomandita semplice (Allegato n. 20).

- successivamente con atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Marco Galletti del 28.03.2019, rep. n. 38723, trascritto a Perugia il 17.11.2017 al n. 20233 di formalità la società ... viene fusa mediante incorporazione nella società ...; ai fini delle trascrizioni e volture nei pubblici registri il legale rappresentante della società ... dichiara che alla stessa appartiene l'immobile individuato nel C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 3043 Sub. 127 (predecessore delle attuali unità immobiliari) (Allegato n. 21).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

La superficie commerciale vendibile complessiva è pari a 416 m² circa.

Come già esposto in precedenza lo scrivente, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, ha reperito i prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urba-

nistica. In particolare, sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato include implicitamente i costi previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità rilevate, che, come precedentemente esposto, dovrà essere effettuata mediante ripristino allo stato ante operam.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Locale ad uso magazzino

416 mq x 400,00 €/mq = 166.400,00 €

L'importo pari ad € 166.400,00 (Centossettaseimilaquattrocento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

LOTTO N. 3

Beni di pertinenza della società per i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione a magazzino e ufficio, situata al primo piano sottostrada di un edificio di maggior consistenza, prevalentemente residenziale. La proprietà è ubicata nel Comune di Perugia, in Via Vittorio Emanuele Orlando s.n.c.

L'immobile si trova in una zona residenziale ben servita, con prossimità ai principali servizi e infrastrutture, e gode di un'agevole accessibilità sia tramite la viabilità urbana che extraurbana (Allegato n. 2 – estratto di mappa). L'accesso principale all'unità immobiliare avviene

percorrendo Via Vittorio Emanuele Orlando fino al termine della strada, per poi discendere attraverso una breve rampa che conduce al piazzale antistante.

All'unità immobiliare si accede tramite un corridoio comune (sub. 137), provvisto di porta in accesso in metallo.

L'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione interna (Allegato n. 23 – planimetria catastale):

- ufficio;
- bagno;
- due vani adibiti a magazzino.

Si segnala che l'apertura di collegamento tra i due vani adibiti a magazzino è stata chiusa, pertanto, allo stato attuale, quello di maggiore consistenza risulta non accessibile.

Le finiture interne comprendono:

- pavimentazione in laminato effetto parquet;
- pareti intonacate e tinteggiate;

L'altezza interna utile varia tra 3,10 m e 4,30 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario;
- elettrico, con condutture installate sia sottotraccia che su canaletta;
- climatizzazione nell'area ufficio ;
- impianto di allarme e videosorveglianza.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Nulla si può riferire circa il vano ad uso magazzino non accessibile.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è complessivamente buono, in considerazione dell'epoca di edificazione e dell'attuale stato di utilizzo.

Esternamente l'unità immobiliare è dotata di un'aiuola su cui insistono essenze arbustive, delimitata da un muro di contenimento.

La superficie commerciale vendibile è pari a m² 230 circa.

Per maggiore dettaglio delle caratteristiche dell'immobile, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con parti condominiali, stessa proprietà su più lati, proprietà salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla società [redacted], in forza del contratto di locazione commerciale sottoscritto il 01.09.2024; la durata della locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal 01.09.2024 fino al 31.08.2030 ed il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 5.400,0 oltre Iva, da aggiornare annualmente dietro richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle entrate di Perugia il 23.09.2024 al n. 009140 – serie 3T (Allegato n. 24).

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 251 - particella 3043 - sub 140 – Indirizzo Via Vittorio Emanuele Orlando n. SN – Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 8 – Consistenza 205 m² – Superficie Totale 231 m² - Rendita € 603,48;

Intestazione catastale:

- [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Le parti comuni sono censite al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 3043 Subalterno 137 (Bene Comune Non Censibile ai Sub. 139 e 140 – ingresso).

(Allegato n. 4 – visure catastali, Allegato n. 5 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalla seguente trascrizione:

TRASCRIZIONI

- R.P. n. 911 del 15.01.2025, atto giudiziario del 20.12.2024, rep. n. 125/2024, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale, contro [redacted] (Allegato n. 8).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 153 del 01.03.1972 per costruzione complesso edilizio costituito da n. 2 edifici su di una piastra seminterrata comune, in Perugia Località Bellocchio (Allegato n. 9);
- Licenza edilizia n. 207 del 07.03.1972 per eseguire lavori di demolizione di vecchi fabbricati e di sbancamento di terreno in Perugia Località S. Faustino (Allegato n. 10);
- Licenza di costruzione n. 1102 del 04.10.1972 per apportare varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località S. Faustino, di cui alla licenza edilizia prot. n. 20128 – 7360 del 11.03.1972 (Allegato n. 11);
- Licenza di costruzione n. 1026 del 20.09.1974 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 12);
- Licenza di costruzione n. 2256 del 19.12.1975 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Località Maddonna Alta (Allegato n. 13);
- Concessione a sanatoria n. 592 del 31.08.1988, per lavori eseguiti nell'anno 1982 (cambio di destinazione da magazzino ad ufficio per uso commerciale in Via V.E. Orlando, 10 – N.C.E.U. Fg 251, Part. 252, Sub. 93 (Allegato n. 14);
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 17.12.1976, prot. n. 40131 (269/251) (Allegato n. 15);
- S.C.I.A. del 02.08.2018, per frazionamento in tre unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso da locali commerciali a magazzino (Allegato n. 16);

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo, è emerso che, rispetto alla planimetria catastale e all'ultimo progetto approvato, l'apertura di collegamento tra i due magazzini è stata chiusa. Pertanto, sarà necessario procedere alla rimozione della tamponatura realizzata.

Di tutti i costi, che rimarranno a carico del futuro acquirente, se ne terrà in debito conto nella valutazione finale.

PROVENIENZA STORICA

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galletti in data 13.02.2025 (Allegato n. 6), risulta che:

- gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri del 27.05.1982, rep. n. 166744, trascritto a Perugia il 23.06.1982 al n. 7841 di formalità (Allegato n. 18).
- successivamente con atto di scissione a rogito Notaio Adriano Crispolti del 04.09.2000, rep. n. 43321, trascritto a Perugia il 28.09.2000 al n. 14429 di formalità, l'unità immobiliare censita al C.F. del comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 225 Subalterno n. 131 (da cui sono derivate le unità immobiliari attuali) veniva trasferita alla costituenda società [redacted], oltre a maggiore consistenza (Allegato n. 19).
- successivamente con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Adriano Crispolti del 14.12.2000, rep. n. 43788, trascritto a Perugia il 11.01.2011 al n. 631 di formalità, la società [redacted] veniva trasformata in società in accomandita semplice (Allegato n. 20).
- successivamente con atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Marco Galletti del 28.03.2019, rep. n. 38723, trascritto a Perugia il 17.11.2017 al n. 20233 di formalità la società [redacted] viene fusa mediante incorporazione nella società [redacted]; ai fini delle trascrizioni e volture nei pubblici registri il legale rappresentante della società Castellani [redacted] dichiara che alla stessa appartiene l'immobile individuato nel C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 251 Particella n. 3043 Sub. 127 (predecessore delle attuali unità immobiliari) (Allegato n. 21).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*

- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

La superficie commerciale vendibile complessiva è pari a 230 m² circa.

Come già esposto in precedenza lo scrivente, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, ha reperito i prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. In particolare, sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato include implicitamente i costi previsti per il ripristino dell'apertura che collega i due vani adibiti a magazzino.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Locale ad uso magazzini e ufficio

230 mq x 600,00 €/mq = 138.000,00 €

L'importo pari ad € 138.000,00 (Centotrentottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 22 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 24 ALLEGATI
- 64 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 12 marzo 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza