
TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 69/2017

Giudice Delegato: Dott.sa Stefani MONALDI

Curatore: Dott. Carlo DUCCI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 0742357178 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, con nota del 12/11/2018 veniva nominato dal Curatore Dott. Carlo Ducci stimatore nella procedura fallimentare in epigrafe.

PREMESSA

Su ricorso depositato in data 25/01/2017 presso il Tribunale di Perugia veniva dichiarato in data 21/06/2017 (Sentenza depositata in Cancelleria in data 26/06/2017) il fallimento della Società

, con sede in _____.

ad assegnataria di P.iva _____.

OPERAZIONI PERITALI

In data 01/03/2019, lo scrivente contattava il Curatore del Fallimento Dott. Carlo Ducci al fine di reperire ogni documento utile alla redazione del presente elaborato, compresa la documentazione acquisita in fase di conferimento di incarico. Il sottoscritto, accedeva tramite modalità telematica all'Agenzia del Territorio - Uffici Provinciali di Perugia - Servizi Catastali, per acquisire visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratti di mappa aggiornati, relativi ai beni immobili acquisiti alla massa del Fallimento.

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso



l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere molteplici, dislocati all'interno del perimetro del Comune di Perugia, in quattro distinti siti, così come in appresso individuati:

1.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (PRIMO SITO)

Immobile ad uso residenziale sito in Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini e relative pertinenze, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
365	525	6	A/2	5°	3 Vani	-	€ 232,41
365	617	-	Area Urb.			2007 Mq	-
365	620	-	Area Urb.			744 Mq	-
365	622	-	C/6	2°		11 Mq	€ 10,23

1.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (SECONDO SITO)

Posti auto coperti e porzioni residuali di edificio ad uso residenziale siti in Perugia Frazione San Marco, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
215	2753	4	C/6	2°		12 Mq	€ 15,49
215	2753	5	C/6	2°	-	12 Mq	15,49
215	2754	-	Area Urb.	-		52 Mq	-
215	2755	-	C/6	2°	-	10Mq	€ 9,30



215	2756	1	F/4 (*)	-	-	-	-
215	2756	2	F/5(**)	-	-	7 Mq	-
215	2757	-	Area Urb.	-	-	105 Mq	-

(*) Unità Immobiliare in corso di definizione

(**) Lastrico solare

1.1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (TERZO SITO)

Aree urbane costituenti parcheggio ad uso pubblico sito nel Comune di Perugia, Frazione di Ponte San Giovanni, censite al Catasto fabbricati del Comune di Perugia:

273	1325		Area Urb.	-	-	362 Mq	-
273	1327		Area Urb.	-	-	14 Mq	-
273	1328		Area Urb.	-	-	10 Mq	-

1.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (QUARTO SITO)

Particella costituente tracciato stradale di Via del Discobolo nel Comune di Perugia in Frazione Ferro di Cavallo, censita al Catasto terreni del Comune di Perugia:

249	295		Semin. Arb.	3°	-	350 Mq	€ 1,63
-----	-----	--	-------------	----	---	--------	--------

1.2 Localizzazione ed inquadramenti urbanistici

I beni acquisiti alla massa del fallimento sono dislocati nel territorio comunale di Perugia e rappresentano delle porzioni di unità immobiliari con destinazione residenziale e/o pertinenze. Nel primo sito, collocato



in Strada Palazzetta, Casa Germini sono stati acquisiti un appartamento, un posto auto scoperto e delle aree urbane; tali unità immobiliari, sono inserite in un edificio plurifamiliare di maggiore consistenza. Il secondo sito, collocato in Frazione San Marco Via Annibale Vecchi, sono stati acquisiti n. 3 posti auto (tra coperti e scoperti) e diverse aree urbane. Nel terzo sito, collocato nella frazione di Ponte San Giovanni, Via Matilde, sono state acquisite n.3 aree urbane costituenti uno spazio destinato (ed utilizzato) a parcheggio pubblico. Nel quarto ed ultimo sito, posizionato in Frazione Ferro di Cavallo, è stata acquisita una particella di terreno che costituisce di fatto una porzione della viabilità pubblica di Via del Discobolo. Appare evidente che per quanto riguarda il terzo e quarto sito, non si procederà alla stima ed alla alienazione dei beni acquisiti, bensì alla sola segnalazione di disponibilità di cessione dei relativi diritti al Demanio Comunale.

1.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1.3.1. PRIMO SITO (ABITAZIONE, POSTO AUTO SCOPERTO E AREE URB.)

Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini

(C.F. foglio 365, part.IIa 525 Sub. 6, Part. 620-622-617)

DESCRIZIONE SINTETICA

Edificio plurifamiliare interamente ristrutturato a cura della società fallita nei primi anni 2000 con successiva vendita di tutti gli appartamenti e posti auto ad eccezione di quelli in analisi.

L'unità immobiliare in analisi risulta concessa in locazione al Sig.



_____, nato a _____ il _____) C.F. _____

giusto contratto di locazione stipulato in data 08/02/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/02/2013 al Numero 2720, con scadenza fissata in anni 8. Mesi dieci e giorni ventiquattro per il giorno 31/12/2021 e tacitamente rinnovato per pari periodo. Il Sig. _____ risulta essere proprietario dell'appartamento adiacente e confinante con quello in analisi ed in virtù del contratto di locazione sottoscritto, che tra l'altro prevede quale corrispettivo per la locazione anticipata la cifra già spesa dal Sig. _____ per eseguire le opere di impiantistica e rifinitura dell'appartamento, ha di fatto eseguito delle opere di unione dell'unità in analisi con quella di sua esclusiva proprietà. Ad oggi l'appartamento in questione risulta snaturato anche delle minime dotazioni impiantistiche in quanto risulta essere stato adibito a zona notte dell'appartamento confinante. Le opere sono state eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo ma risultano certamente sanabili. La superficie commerciale misura Mq 63 oltre al portico di Mq 57, la corte esclusiva di mq 744 ed il posto auto scoperto di mq 11. L'appartamento ha accesso sia dalla scala condominiale (attualmente tamponato) che direttamente dalla zona di corte esclusiva (part 620). Lo stesso si completa di posto auto scoperto (Part. 622) di mq 11, ricavato all'interno della particella 617, la quale risulta censita quale area urbana intestata in via esclusiva alla società fallita. C'è tuttavia da osservare che negli Atti di vendita degli appartamenti che compongono l'edificio principale, i diritti sull'area urbana costituita sulla particella 617 sono stati ceduti a tutti gli



acquirenti in via proporzionale e la stessa particella è stata identificata come parte comune (alla stregua di un bene comune non censibile).

1.3.2. SECONDO SITO (POSTI AUTO, AREE URBANE)

Perugia, Fraz. San Marco Via Annibale Vecchi

(C.F. foglio 215, part. 2753 Sub. 4-5, Part 2754,2755,2756 Sub. 1-2, 2757)

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di posti auto coperti e scoperti e di aree urbane di ridotte dimensioni, oltre che di porzioni di edificio di dimensioni minime non rifinite, facenti parte dell'immobile plurifamiliare di maggiore consistenza sito in Frazione San Marco, Via Annibale Vecchi. Appare evidente che siano delle porzioni immobiliari rimaste invendute, quindi in capo alla società fallita al momento della Sentenza dichiarativa di Fallimento. Le unità immobiliari a destinazione autorimessa risultano avere le seguenti superfici:

Autorimessa coperta 1 (part 2753 sub 4)	Mq 12,00
---	----------

Autorimessa coperta 2 (part 2753 sub 5)	Mq 12,00
---	----------

Posto auto scoperto (part 2755)	Mq 10,00
---------------------------------	----------

Le altre porzioni pertinenziali risultano così identificate:

Area Urbana Part. 2754	Mq 52,00
------------------------	----------

Area Urbana Part. 2757	Mq 105,00
------------------------	-----------

Lastrico Solare (Part. 2756 sub 2)	Mq 7,00
------------------------------------	---------

1.3.3. TERZO SITO (PARCHEGGIO PUBBLICO)

Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Matilde



(C.F. foglio 273, part.IIe 1325-1327-1328)

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di tre particelle catastali site nella Frazione di Ponte San Giovanni, in Via Matilde, costituenti di fatto uno spazio utilizzato dagli abitanti della palazzina adiacente (realizzata dalla società fallita poi venduta) censita alla particella 1326 come parcheggio pubblico. In effetti anche il P.R.G. del Comune di Perugia parte strutturale identifica il medesimo spazio, come spazio destinato a parcheggio pubblico. E' quindi di tutta evidenza che l'area oggetto di analisi sia ancora di proprietà della società fallita in quanto mai acquisita dal Demanio Comunale.

1.3.4. QUARTO SITO (PORZIONE DI TRACCIATO STRADALE)

Perugia, Fraz. Ferro di Cavallo, Via del Discobolo

(NCT foglio 249, part.IIa 295)

DESCRIZIONE SINTETICA

Come nel paragrafo precedente i beni acquisiti alla massa del fallimento rappresentano delle porzioni residuali di immobili realizzati e/o commercializzati dalla società fallita i quali non sono poi stati ceduti al Demanio Comunale. In effetti la particella 295 del foglio di mappa 249 costituisce nella realtà un tratto della viabilità pubblica di Via del Discobolo.

2. PROPRIETA' E DIRITTI

2.1.1. PRIMO SITO (ABITAZIONE, POSTO AUTO SCOPERTO E AREE URB.)

Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini



(C.F. foglio 365, part.IIa 525 Sub. 6, Part. 620-622-617)

L'area su cui sorge l'immobile principale del quale le unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare costituiscono parte integrante, risulta attualmente di proprietà esclusiva della Società _____

_____ forza di Atto Notarile rogato in data 17/12/2004 dal Notaio Brufani in Perugia con Rep. 13534, registrato in Perugia e Trascritto in Perugia in data 21/12/2004 al Numero 24484 di R.P.

L'immobile originario è stato ristrutturato e trasformato in edificio plurifamiliare e le relative unità residenziali alienate tutte, tranne l'unità immobiliare oggetto di analisi, il posto auto scoperto esclusivo, l'area urbana esclusiva, oltre alla proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Successivamente con Atto rogato dal Notaio Galletti di Perugia in data 27/06/2011 Rep. 30153/11523, la Società odierna fallita mutava la sede sociale da quella originaria posta nel Comune di _____ a quella definitiva posta nel Comune di _____

Dall'analisi degli atti di trasferimento delle unità immobiliari alienate a terzi dopo l'esecuzione delle opere di ristrutturazione, si è evidenziata una criticità relativa alla modalità di trascrizione dei diritti di comproprietà ceduti ai condomini sull'area definita "comune", censita al CF al Foglio 365 con la particella 617 e classata come area urbana intestata alla Società fallita. Dall'analisi delle note di trascrizione dei singoli atti e dalla descrizione della tipologia dei diritti di comproprietà ceduti, in effetti, l'area veniva trattata alla stregua di un bene comune non censibile, tuttavia lo status di "area urbana intestata" non provocava a livello catastale, la volturazione dei diritti di



comproprietà in quota a favore dei singoli acquirenti. Tale circostanza, evidentemente induceva in errore il Notaio Galletti nelle fasi di redazione dell'Atto rogato con Repertorio 30153 del 27/06/2011, nel quale, come si evince anche dalla nota di trascrizione ad esso associata, la particella 617 del foglio 365 veniva trascritta a favore della Società _____, con sede in _____ per quota pari ad 1/1. L'evidente errore individuato solo al momento della redazione della presente perizia, ha di conseguenza provocato anche l'errore successivo nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Perugia, la quale è stata trascritta dalla Curatela a favore della massa dei creditori del fallimento _____ per quota pari ad 1/1 sulla particella 617. Occorrerà pertanto, in fase di definizione del bando di vendita dei beni relativi al primo sito, procedere alla cessione dei diritti di piena proprietà per quota pari ad 1/1 sull'appartamento (Fg 365 Part. 525 sub 6), sull'area urbana esclusiva (Fg 365 Part. 620), e sul posto auto scoperto (Fg 365 Part. 622 sub2, ed alla cessione dei proporzionali diritti di comproprietà sull'area ad uso comune censita alla particella 617 del Foglio 365.

2.1.2 SECONDO SITO (POSTI AUTO, AREE URBANE)

Perugia, Fraz. San Marco Via Annibale Vecchi

(C.F. foglio 215, part. 2753 Sub. 4-5, Part 2754,2755,2756 Sub. 1-2, 2757)

L'edificio di cui le porzioni acquisite alla massa del fallimento risultano essere pertinenziali, si presenta attualmente costituito da sei unità



abitative, di proprietà di terzi. L'edificio principale, acquistato dalla Società _____, con Atto rogato dal Notaio Brufani di Perugia in data 31/05/2004 con Rep. 12678, è stato oggetto di opere di ristrutturazione e suddivisione in diverse unità abitative, tutte nel frattempo alienate a terzi, eccetto due posti auto coperti (Part 2753 sub 4 e 5), un posto auto scoperto (Part. 2755), due aree urbane (Part. I.e 2754 e 2757) ed infine due porzioni dell'edificio principale classificate come lastrico solare e porzione in corso di definizione catastale (Part. I.e 2756 Sub 1 e 2). Successivamente con Atto rogato dal Notaio Galletti di Perugia in data 27/06/2011 Rep. 30153/11523, trascritto a Perugia in data 04/07/2001 al Numero 11818 di R.P., la Società odierna fallita mutava la sede sociale da quella originaria posta nel Comune di _____ a quella definitiva posta nel Comune di _____

2.1.3 TERZO SITO (PARCHEGGIO PUBBLICO)

Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Matilde

(C.F. foglio 273, part. I.e 1325-1327-1328)

Le particelle in analisi compongono di fatto un parcheggio ad uso pubblico il quale è stato autorizzato insieme alla costruzione dell'edificio plurifamiliare adiacente censito al foglio 273 con le particelle 1325, 1327 e 1328. L'area oggetto di intervento edilizio da parte della odierna Società fallita (Particella 295 del Foglio 273 del C.T. di Perugia) era stata acquisita con Atto Notarile rogato dal Notaio Brufani di Perugia in data 27/07/2005 con Rep. 14579 trascritto a Perugia in data 05/08/2005 al Numero 15766 di R.P. L'intervento edificatorio era tuttavia condizionato



alla realizzazione del parcheggio pubblico così come disposto nell'atto unilaterale d'obbligo, stipulato tra il Comune di Perugia e la _____ rogato dal Notaio Brufani di Perugia in data 19/09/2005 con Rep. 14727, trascritto a Perugia in data 21/09/2005 al Numero 17976 di R.P. Successivamente con Atto rogato dal Notaio Galletti di Perugia in data 27/06/2011 Rep. 30153/11523, trascritto a Perugia in data 04/07/2001 al Numero 11818 di R.P., la Società odierna fallita mutava la sede sociale da quella originaria posta nel Comune di _____ a quella definitiva posta nel Comune di _____. A causa degli impegni assunti dalla Società odierna fallita, le tre particelle costituenti il parcheggio ad uso pubblico non potranno essere cedute dalla Curatela a nessun soggetto terzo, se non al Comune di Perugia che dovrà acquisirle al demanio stradale. Per tale motivo i cespiti costituenti il terzo sito non saranno oggetto di successive ulteriori valutazioni e/o stime se non nell'elencazione degli eventuali gravami di cui al capitolo successivo, in quanto destinate esclusivamente al trasferimento a favore del Comune di Perugia, così come da obbligazione assunta dalla Società _____, per essa e per futuri aventi causa.

2.1.4 QUARTO SITO (PORZIONE DI TRACCIATO STRADALE)

Perugia, Fraz. Ferro di Cavallo, Via del Discobolo

(NCT foglio 249, part.IIa 295)

La porzione immobiliare in analisi risulta identificare un tratto stradale della pubblica viabilità di Via del Discobolo nella frazione di Ferro di Cavallo nel Comune di Perugia. Come per il caso illustrato nel capitolo



precedente la Società fallita, acquistava l'area in analisi insieme all'adiacente edificio posto sulla particella 20 e dopo intervento di ristrutturazione ne cedeva a terzi le proprietà delle unità residenziali ricavate. Nell'operazione di cessione dei diritti non venivano ceduti quota parte dei diritti di proprietà sulla particella 295, successivamente acquisita alla massa del fallimento. L'attuale proprietà della suddetta rata di terreno in capo alla odierna Società fallita è funzione dell'Atto Notarile rogato dal Notaio Marco Galletti di Perugia in data 11/11/2004 con Repertorio 16077, trascritto a Perugia in data 29/11/2004 al Numero 22928 di R.P. Successivamente con Atto rogato dal Notaio Galletti di Perugia in data 27/06/2011 Rep. 30153/11523, trascritto a Perugia in data 04/07/2001 al Numero 11818 di R.P., la Società odierna fallita mutava la sede sociale da quella originaria posta nel Comune di _____ a quella definitiva posta nel Comune di _____

3 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio Provinciale di Perugia, onde aggiornare all'attualità la situazione ipocatastale dei beni acquisiti alla massa fallimentare risultano gravare sulle singole porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

3.1.1. PRIMO SITO (ABITAZIONE, POSTO AUTO SCOPERTO E AREE URB.)

Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini

(C.F. Foglio 365, part.IIa 525 Sub. 6, Part. 620-622-617)



- Iscrizione contro n. 10207 R.P. del 21/12/2004 – Ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con
Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del 17/12/2004 Rep.
13535/7307 a favore di _____ per €
520.000,00 di capitale ed € 1.040.000,00 di ipoteca e piano di
restituzione in 20 anni;
- Iscrizione contro n. 4691 R.P. del 15/06/2005 – Ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Fondario con Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del
16/04/2005 Rep. 14344/7875 a favore di _____
. per € 199.000,00 di capitale ed € 398.000,00 di ipoteca e
piano di restituzione in 10 anni;
- Iscrizione contro n. 1700 R.P. del 15/06/2012 – Ipoteca Legale
a favore di _____ con atto Rep. 8072695 del
14/06/2012 per € 1.443.834,17 di capitale ed € 2.887.668,34 di
ipoteca;
- Trascrizione contro n. 9951 R.P. del 19/06/2013 –
Pignoramento Esattoriale a favore di _____ con
atto Rep. 17/2013 del 10/06/2013;
- Trascrizione contro n. 19217 R.P. del 13/11/2018 – Sentenza
dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 819 del
26/06/2017;

3.1.2. SECONDO SITO (POSTI AUTO, AREE URBANE)

Perugia, Fraz. San Marco Via Annibale Vecchi

(C.F. foglio 215, part. 2753 Sub. 4-5, Part 2754,2755,2756 Sub. 1-2, 2757)



- Iscrizione contro n. 4017 R.P. del 04/06/2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario con Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del 31/05/2004 Rep. 12679/6720 a favore di _____, per € 250.000,00 di capitale ed € 500.000,00 di ipoteca e piano di restituzione in 15 anni;

- Iscrizione contro n. 1700 R.P. del 15/06/2012 – Ipoteca Legale a favore di _____, con atto Rep. 8072695 del 14/06/2012 per € 1.443.834,17 di capitale ed € 2.887.668,34 di ipoteca;

- Trascrizione contro n. 9951 R.P. del 19/06/2013 – Pignoramento Esattoriale a favore di _____, con atto Rep. 17/2013 del 10/06/2013;

- Trascrizione contro n. 19217 R.P. del 13/11/2018 – Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 819 del 26/06/2017;

3.1.3. TERZO SITO (PARCHEGGIO PUBBLICO)

Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Matilde

(C.F. foglio 273, part.ile 1325-1327-1328)

- Trascrizione contro n. 17976 del 2/09/2005 Atto Unilaterale d'Obbligo a Favore del _____ per il trasferimento al Demanio Comunale del Parcheggio realizzato a scomputo degli oneri di Urbanizzazione per i lavori eseguiti dalla Società Fallita, con Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del 19/09/2005 Rep. 14727/8134;



- Iscrizione contro n. 9127 R.P. del 21/10/2005 – Ipoteca
 volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo con
 Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del 20/10/2005 Rep.
 14893/8250 a favore di _____, per €
 500.000,00 di capitale ed € 1.350.000,00 di ipoteca e piano di
 restituzione in 20 anni;

- Iscrizione contro n. 11357 R.P. del 21/12/2007 – Ipoteca
 volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo
 Fondiario con Atto Notaio Filippo Brufani in Perugia del
 19/12/2007 Rep. 18347/10616 a favore di _____;
 _____ per € 80.000,00 di capitale ed € 160.000,00 di ipoteca e
 piano di restituzione in 10 anni;

- Iscrizione contro n. 1700 R.P. del 15/06/2012 – Ipoteca Legale
 a favore di _____, con atto Rep. 8072695 del
 14/06/2012 per € 1.443.834,17 di capitale ed € 2.887.668,34 di
 ipoteca;

- Trascrizione contro n. 9951 R.P. del 19/06/2013 –
 Pignoramento Esattoriale a favore di _____, con
 atto Rep. 17/2013 del 10/06/2013;

- Trascrizione contro n. 19217 R.P. del 13/11/2018 – Sentenza
 dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 819 del
 26/06/2017;

3.1.4 QUARTO SITO (PORZIONE DI TRACCIATO STRADALE)

Perugia, Fraz. Ferro di Cavallo, Via del Discobolo



(NCT foglio 249, part.IIa 295)

- Iscrizione contro n. 1700 R.P. del 15/06/2012 – Ipoteca Legale a favore di _____ con atto Rep. 8072695 del 14/06/2012 per € 1.443.834,17 di capitale ed € 2.887.668,34 di ipoteca;
- Trascrizione contro n. 9951 R.P. del 19/06/2013 – Pignoramento Esattoriale a favore di _____, con atto Rep. 17/2013 del 10/06/2013;
- Trascrizione contro n. 19217 R.P. del 13/11/2018 – Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 819 del 26/06/2017;

4. INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati, sulla base della documentazione edilizia e catastale, acquisita presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate - Territorio Perugia, si evidenzia quanto segue:

4.1.1 PRIMO SITO (ABITAZIONE, POSTO AUTO SCOPERTO E AREE URB.)

Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini

(C.F. Foglio 365, part.IIa 525 Sub. 6, Part. 620-622-617)

L’edificio risulta essere originariamente realizzato in base alle Concessioni Edilizie n. 623/1975 e 1541/1977; successivamente il Comune di Perugia ha rilasciato Concessione in Sanatoria n. 10943 del 09/06/1998. In data 17/11/1997 risulta depositata Denuncia di Inizio Attività Prot. 76515, Pratica 4422/A. Per i più recenti lavori di



frazionamento e ristrutturazione sono state rilasciati i Permessi di Costruire n. 2189/2004 e 2394/2005. Risulta depositata infine la S.c.i.a. Prot 1319 in data 03/05/2012 per lavori relativi alla tamponatura parziale di un portico.

Dall'esito del sopralluogo effettuato nell'appartamento acquisito alla massa del fallimento, così come già esposto nei capitoli che precedono, si è potuta riscontrare l'unione dell'unità residenziale in esame, a quella adiacente. Tale operazione ha di fatto provocato un diverso uso dei vani dell'appartamento e la diversa esecuzione degli impianti tecnologici originariamente progettati. L'opera di unione di due unità abitative adiacenti risulta eseguita in palese difformità dal titolo abilitativo rilasciato, tuttavia la porzione di proprietà della Società fallita (ancorchè occupata con titolo legittimo da un terzo soggetto), risulta attualmente alienabile previa esecuzione delle operazioni di rimessa in pristino allo stato legittimato. Nelle fasi di valutazione del più probabile valore di mercato si terrà certamente conto degli oneri derivanti dalle operazioni di risistemazione allo stato assentito. Con le condizioni planimetriche ed impiantistiche ricondotte allo stato assentito, si ritiene conforme la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

4.1.2. SECONDO SITO (POSTI AUTO, AREE URBANE)

Perugia, Fraz. San Marco Via Annibale Vecchi

(C.F. foglio 215, part. 2753 Sub. 4-5, Part 2754,2755,2756 Sub. 1-2, 2757)

La conformazione dei posti auto coperti e scoperti risulta conforme alle planimetrie catastali depositate.



5. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

5.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzati di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale,



su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2021 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 3° trimestre 2022. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;
- Verifica di sanabilità dell'appartamento unito a quello adiacente;
- stato delle finiture interne e degli impianti;

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

LOTTO 1	€ 700,00/Mq
LOTTO 2 (Sub lotti parcheggi coperti)	€ 450,00/Mq
LOTTO 2 (Sub lotto corte pertinenziale)	€ 100,00/Mq
LOTTO 2 (Sub lotto parcheggio coperto)	€ 200,00/Mq
LOTTO 2 (Sub lotto area giardino)	€ 50,00/Mq
LOTTO 2 (Sub lotto porzioni edificio)	€ 500,00/Mq



5.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**5.2.1 Perugia, Strada Palazzetta, Casa Germini**

(C.F. Foglio 365, Part.IIa 525 Sub. 6, Part. 620-622-617)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.T.	63	100%	63 Mq	€ 700,00	€ 44.100,00
-------------------	----	------	-------	----------	-------------

Portico P.T.	57	25%	14,25Mq	€ 700,00	€ 9.975,00
--------------	----	-----	---------	----------	------------

Corte esclusiva	744	2%	14,88Mq	€ 700,00	€ 10.416,00
-----------------	-----	----	---------	----------	-------------

Posto Auto scoperto	11	40%	4,4Mq	€ 700,00	€ 3.080,00
---------------------	----	-----	-------	----------	------------

Valore Appartamento					€ 67.571,00
---------------------	--	--	--	--	-------------

Al fine dell'individuazione del corretto valore di mercato dell'immobile in analisi nelle condizioni in cui al momento è utilizzato, occorre così come descritto in premessa, quantificare i costi di ripristino allo stato legittimo dell'appartamento. Tali costi sono relativi alla rimozione della parete divisoria inserita nell'originario locale soggiorno per la costituzione delle odierne due camere, alla stamponatura del vano porta con accesso dall'ingresso comune e conseguente posa in opera di nuovo portoncino, tamponatura del passaggio all'appartamento adiacente, all'adeguamento dell'impianto elettrico e sua nuova certificazione ed all'introduzione nello spazio originariamente votato ad accogliere l'angolo cottura, di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie (scarico cucina, adduzione gas, adeguamento impianto



elettrico, adduzioni acqua calda sanitaria ed acqua fredda). Gli importi relativi alle lavorazioni descritte sono dal sottoscritto forfetariamente stimati in Euro 20.000,00. Il sottoscritto ritiene di non dover procedere alla valutazione degli eventuali costi di sanatoria (ed adeguamento catastale) dell'appartamento nello stato di fatto in cui lo stesso è stato rilevato, in quanto la porzione "sanata" non sarebbe alienabile (mancherebbe del vano cucina) se non all'attuale fruitore.

Il valore dell'appartamento e delle pertinenze esclusive è pertanto valutato dal sottoscritto in Euro 47.571,00

5.2.2. Perugia, Fraz. San Marco Via Annibale Vecchi

(C.F. foglio 215, part. 2753 Sub. 4-5, Part 2754,2755,2756 Sub. 1-2, 2757)

Al fine di procedere alle vendite dei beni acquisiti alla massa del fallimento, il sottoscritto opportuno di formulare il giudizio di stima già suddiviso per sub-lotti, così da permettere l'esecuzione di esperimenti di vendita singoli e probabilmente più remunerativi per la Procedura stessa. Saranno stimati separatamente i due posti auto coperti e l'area urbana di cui alla particella 2757 (confinante con l'appartamento censito alla particella 91) mentre sarà organizzato in unico lotto, sia il posto auto scoperto che le restanti porzioni di edificio acquisite alla massa fallimentare.



Il Valore immobiliare del compendio descritto, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Parcheggio 2753/4	12	100%	12 Mq	€ 450,00	€ 5.400,00
-------------------	----	------	-------	----------	------------

Sub Lotto 1				Valore	€ 5.400,00
--------------------	--	--	--	---------------	-------------------

Parcheggio 2753/5	12	100%	12 Mq	€ 450,00	€ 5.400,00
-------------------	----	------	-------	----------	------------

Sub Lotto 2				Valore	€ 5.400,00
--------------------	--	--	--	---------------	-------------------

Corte A.U. 2757	105	100%	105Mq	€ 100,00	€ 10.500,00
-----------------	-----	------	-------	----------	-------------

Sub Lotto 3				Valore	€ 10.500,00
--------------------	--	--	--	---------------	--------------------

Posto Auto 2755	10	100%	10Mq	€ 200,00	€ 2.000,00
-----------------	----	------	------	----------	------------

Area urb. 2754	52	100%	52Mq	€ 50,00	€ 2.600,00
----------------	----	------	------	---------	------------

Porzioni edificio 2756/1	-	-	-	-	€ 500,00
--------------------------	---	---	---	---	----------

Porzioni edificio 2756/2	-	-	-	-	€ 500,00
--------------------------	---	---	---	---	----------

Sub Lotto 4				Valore	€ 5.600,00
--------------------	--	--	--	---------------	-------------------

Si omettono i giudizi di conformità sui lotti 3 e 4 in quanto destinati alla cessione gratuita al Demanio Comunale.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 31/10/2022

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili;

