

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**NEL FALLIMENTO “OMISSIS.” – N. 41/2018**

**SECONDO STRALCIO**

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SARA TRABALZA**

**CURATORE: DR.SSA FEDERICA BERTOLDI**

# INDICE

- <b>PREMESSA</b>	pag. 3
- <b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 4
<b>1 - STIMA IMMOBILIARE</b>	pag. 8
<b>1.1 - PREMESSA METODOLOGICA</b>	pag. 8
<b>1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA</b>	pag. 11
<b>2 - SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE</b>	pag. 16
- <b>CESPITE 1</b>	pag. 16
- <b>CESPITE 2</b>	pag. 27
- <b>CESPITE 3</b>	pag. 34
- <b>CESPITE 4</b>	pag. 41
- <b>CESPITE 5</b>	pag. 70
- <b>CESPITE 6</b>	pag. 103
- <b>CESPITE 7</b>	pag. 119
- <b>CESPITE 8</b>	pag. 126
- <b>CESPITE 9</b>	pag. 133
- <b>CESPITE 10</b>	pag. 138
- <b>CESPITE 11</b>	pag. 141
- <b>CESPITE 12</b>	pag. 144
- <b>CESPITE 13</b>	pag. 149
- <b>CESPITE 14</b>	pag. 154
<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA</b>	pag. 160
<b>3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI</b>	pag. 161

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Sara Trabalza,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato designato dal Curatore del fallimento quale perito stimatore ed ausiliario per le incombenze tecniche inerenti la procedura, come da comunicazione del 25/01/2019, con visto del Giudice del 28/01 successivo.

L'incarico ha ad oggetto la **valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, al fine di procedere alla loro alienazione.**

Esso prevede l'autorizzazione, per il suo regolare e completo svolgimento, all'accesso e/o ispezione presso qualsiasi ufficio o pubblico registro, in nome e per conto della procedura.

### **PREMESSA**

Fin da subito sono state avviate molteplici attività peritali, tuttora in corso di svolgimento per taluni aspetti, limitatamente ai beni immobili.

Riguardo invece ai beni mobili eventualmente in carico alla procedura, al momento, lo scrivente non ha ricevuto incarico specifico né ha svolto attività peritale.

In data 14/04/2020 è stato depositato un primo elaborato peritale (denominato "primo stralcio") contenente la ricostruzione del patrimonio immobiliare e le considerazioni tecniche in merito alla opportunità o meno di acquisire al fallimento i beni risultati ancora in carico alla società fallita.

Nello stesso elaborato sono state segnalate al Giudice anche varie problematiche inerenti la non conformità edilizia e/o catastali di alcuni beni immobili, che di fatto impediscono la commerciabilità degli stessi e quindi la possibilità di procedere con le vendite giudiziarie.

Riguardo a detti beni è stata chiesta autorizzazione, tuttora giacente, allo svolgimento e completamento delle incombenze tecniche che consentiranno di regolarizzarli e quindi destinarli alla vendita.

Per i beni per i quali, invece, si può potenzialmente procedere con le vendite giudiziarie (beni elencati alla lettera "E" dell'elaborato peritale - primo stralcio) si riportano nella presente relazione tutti i dati e gli elementi utili a detto fine, compresa la stima del più probabile valore di mercato all'attualità.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente ha iniziato la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto della procedura, acquisendo innanzitutto le visure catastali attuali di tutte le unità immobiliare intestate alla società fallita.

Ne è emerso che l'intestazione risulta in alcuni casi non corretta ed inoltre che taluni beni risultano ancora intestati alla OMISSIS come meglio già spiegato nel primo stralcio peritale.

Risulta a parere dello scrivente non utile allegare tutte le visure catastali poiché in esse compaiono anche molte unità immobiliari per le quali è stata verificata la non vendibilità o la mancanza di appetibilità commerciale, come già illustrato nel primo stralcio peritale; vi sono state nel frattempo anche vendite giudiziarie nell'ambito di procedure esecutive immobiliari delle quali la Curatela non ha potuto fermare l'iter.

Si provvederà quindi, cespite per cespite, ad allegare le visure catastali utili e necessarie.

Nel frattempo, in data 31/01/2019, era stata effettuata una ispezione generale ipotecaria (aggiornata poi in data 6/04/2020), che aveva evidenziato la presenza di oltre 380 formalità, tra iscrizioni e trascrizioni, prefigurando pertanto una opera assai difficoltosa di ricostruzione del patrimonio immobiliare e di verifica dei gravami ad oggi presenti sui beni da destinare alla vendita giudiziaria (**All. n. 1 - ispezioni ipotecarie su società fallita**).

Per tale motivo la Curatela riteneva più opportuno affidare ad un Notaio l'opera di ricostruzione dei gravami presenti, cespite per cespite, incarico poi effettivamente affidato al Notaio Dr. Francesco Simoni; ad oggi, nonostante richieste e solleciti la certificazione notarile

non è stata ancora prodotta.

In data 16/04/2019 veniva anche effettuata una ispezione ipotecaria sulla società OMISSIS al fine di verificare il saldo immobiliare in essere al momento della fusione (**All. n. 2 - ispezione ipotecaria Società OMISSIS**)

In data 11 aprile 2019 è stato dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Curatore Dr.ssa Federica Bertoldi e del Legale Rappresentante OMISSIS; nell'occasione è stata effettuata una prima sommaria ricognizione dei principali cespiti ancora in carico alla società fallita; al termine del sopralluogo lo scrivente chiedeva di poter acquisire copia deititoli di conduzione e/o di possesso nella disponibilità del Curatore o della Società fallita, ancorché non trascritti (**All. n. 3 - verbale di inizio o. p.**).

Nei giorni successivi il Curatore inviava a mezzo mail l'elenco dei preliminari di compravendita e l'elenco dei contratti di affitto, con copia delle relative scritture, alcune delle quali mai registrate e/o trascritte.

In data 9/05/2019 lo scrivente, una volta elaborati tutti i dati fino al momento acquisiti, inviava a mezzo mail al OMISSIS una comunicazione contenente un primo elencoriepilogativo di beni ed altresì la richiesta di invio ed acquisizione di una lunga serie di documenti, dando anche a tal fine appuntamento presso il proprio studio per il 14/05 successivo (**All. n. 4 - comunicazione con elenco beni**).

Di fatto il OMISSIS non ha mai fornito in modo completo ed ordinato tutti i documenti richiesti; durante i successivi sopralluoghi ha tuttavia consegnato parte dei riferimenti dei titoliabilitativi e delle autorizzazioni di agibilità per alcune delle palazzine in cui ricadono le porzioni oggetto di stima.

Inoltre, per il tramite di un geometra di Sua fiducia, ha fatto pervenire allo scrivente i files di alcuni atti di vendita/acquisto e degli accatastamenti di alcuni degli edifici di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima.

In ogni caso, nei mesi successivi, non senza difficoltà e ritardi, sono stati svolti i sopralluoghi alle unità immobiliari di proprietà della società fallita; detti sopralluoghi non erano ancora stati completati al momento dell'inizio del lockdown del marzo 2020 e pertanto è stato necessario completarli in epoca recentissima; in definitiva, una volta completati tutti i sopralluoghi ed i rilievi presso i cespiti rientranti nella procedura si dispone delle caratteristiche, destinazione, stato attuale ed utilizzo delle stesse, con servizi fotografici illustrativi.

Peraltro per talune porzioni, limitatamente ad alcuni garage e cantine inutilizzati ed in stato di abbandono, si è dovuto procedere con l'accesso forzoso dato che non era stato possibile rintracciare le chiavi.

Nel frattempo sono stati svolti gli approfondimenti presso i Comuni ai fini delle verifiche in merito alla regolarità e conformità edilizia dei beni ed in particolare:

- presso il Comune di Deruta le verifiche sono state svolte a seguito di istanza prot. 7838/2019 del 29/05/2019, istanza a mezzo pec del 6/07/2019, istanza prot. 16426 del 15/11/2019, istanza prot. 16427 del 15/11/2019, istanza prot. 16428 del 15/11/2019, istanza prot. 2107 del 14/02/2020 (**All. n. 5 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Deruta**). Nei mesi da giugno 2019 a febbraio 2020, grazie a numerosi accessi all'ufficio tecnico comunale, sono stati visionati tutti i fascicoli edilizi riguardanti le porzioni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito, cespite per cespite.
- presso il Comune di Torgiano le verifiche sono state svolte a seguito di istanze a mezzo pec del 26/09/2019; in data 3/12/2019 l'ufficio ha comunicato che la documentazione richiesta era disponibile per la consultazione; nelle settimane successive lo scrivente ha preso visione di tutti i fascicoli edilizi riguardanti le porzioni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito, cespite per cespite (**All. n. 6 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Torgiano**).

- presso il Comune di Marsciano le verifiche, concentrate sulla lottizzazione artigianale - industriale in Loc. Papiano Stazione, sono state svolte a seguito di istanze a mezzo pec del 18/10/2019; nelle settimane successive lo scrivente ha preso visione di tutti i fascicoli edilizi riguardanti i beni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito (**All. n. 7 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Marsciano**).
- presso i Comuni di Collazzone, Deruta, Marsciano e Torgiano, sono stati richiesti ed acquisiti i certificati di destinazione urbanistica, svolgendo nel contempo tutte le opportune verifiche ed indagini sulla presenza o meno di vincoli a carico dei terreni oggetto di stima. La relativa documentazione ed i certificati sono citati nelle schede descrittive di ciascun cespite, rimandando ai relativi allegati.

Sono stati acquisiti anche i dati utili dagli Amministratori dei vari Condomini di cui fanno parte le porzioni pignorate, come si dirà meglio nelle schede descrittive di ciascun cespite.

Durante le operazioni peritali è stato fornito supporto al Curatore per vari aspetti quali: predisposizione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (presentata il 29/12/2020); verifica della opponibilità o meno delle procedure esecutive in corso; verifica della natura e caratteristiche di talune iscrizioni ipotecarie; verifica dello stato di alcune porzioni immobiliari in occasione della loro riconsegna od a seguito di segnalazioni da parte degli occupanti/affittuari per problematiche evidenziate a causa del degrado di parti costruttive o altro (problematiche tuttora in corso di verifica e risoluzione).

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta il lavoro svolto, articolandolo come qui di seguito.

# 1 - STIMA IMMOBILIARE

## 1.1 - PREMESSA METODOLOGICA:

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati da porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, site nei Comuni di Deruta, Perugia e Torgiano, nonché da terreni agricoli ed edificabili posti nei Comuni di Collazzone, Deruta, Marsciano e Torgiano.

Dunque la natura dei beni è assai eterogenea; i beni che saranno oggetto di trattazione e stima nel presente stralcio sono sinteticamente elencati qui di seguito:

- **Comune di Deruta foglio n. 4 particelle n. 506 e 104 sub. 29 C.F.:** porzione ad uso abitativo e di altra ad uso servizio igienico, il tutto in via Tiberina sud n. 12/L e 12/O, Località Pontenuovo.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 269 sub. 22, 23, 24, 50, 51, 53 C.F.:** porzioni ad uso garage e cantina, facenti parte di edificio plurifamiliare, poste al piano primo sottostrada, il tutto in via Tiberina sud n. 147/C.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1378 sub. 30 C.F.:** porzione ad uso cantina, facente parte di edificio plurifamiliare, posta al piano primo sottostrada, il tutto in via del Bianchetto n. 7 - 9.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 10, 13, 15, 16, 19, 20, 22, 35, 37 C.F.:** trattasi di n. 9 unità immobiliari di cui una a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 7 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 10.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 27, 31, 39 C.F.:** trattasi di n. 13 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 8 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 16. Per due di dette unità - precisamente il garage di cui il sub. 11 e l'unità abitativa di cui il sub. 39 - per il fatto che è in corso una procedura

esecutiva immobiliare non interrotta (Es. Imm. n. 73/2017 Tribunale di Spoleto) non si procederà con ulteriori accertamenti, in accordo con le indicazioni fornite dal Curatore. **I successivi accertamenti, pertanto, riguarderanno solo 11 delle 13 unità complessive.**

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 15, 18, 19, 24, 27, 28, 30, 34 C.F.:** trattasi di n. 8 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 3 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 20.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 8, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 35, 36 C.F.:** trattasi di n. 10 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 5 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 22.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 633 sub. 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 50 C.F.:** trattasi di n. 20 unità immobiliari di cui n. 7 a destinazione abitativa, n. 8 a destinazione garage e n. 5 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 641 sub. 4, 12, 23, 24, 39, 41, 48, 49, 52, 53, 55 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 5 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 2, 7, 17, 18, 23 C.F.:** trattasi di n. 5 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 591 sub. 5, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 24,**

- 25 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 598 sub. 3, 4, 8, 12, 14, 19 C.F.:** trattasi di n. 6 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C. **I successivi accertamenti riguarderanno solo 4 delle n. 6 unità** poiché due di esse (e precisamente l'unità abitativa di cui il sub. 19 ed il garage di cui il sub. 4) sono stati colpiti dalla Esecuzione Immobiliare n. 318/2019, nell'ambito della quale è già stata recentemente svolta la perizia di stima da parte del CTU Geom. Lacchi.
  - **Comune di Torgiano foglio n. 25 particella n. 1284 sub. 4 e 26 C.F.:** trattasi di n. 2 unità immobiliari, a destinazione garage, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2.
  - **Comune di Perugia foglio n. 251 particella n. 1465 sub. 327 e 536 C.F.:** trattasi porzioni facenti parte di complesso di maggiori dimensioni, sito in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/i.
  - **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1598:** rata di terreno collinare, posto a lato di via del Raku, attualmente incolto arborato.
  - **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 154:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a lato di via del Cipresso, attualmente incolta.
  - **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 582:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a nord della palazzina di via del Cipresso n. 5/C, attualmente incolta.
  - **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 72 e 73:** rata di terreno edificabile, sita in Frazione Collepepe, compresa tra via Perugina e via Provinciale.
  - **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 290, 291, 292, 295, 298, 1530 e 1531:** rata di terreno in parte edificabile, con accesso da via del Parco e via 1° Maggio, con entrostante

edificio ex colonico collabente.

- **Comune di Marsciano foglio n. 87 particelle n. 571 e 572:** le particelle corrispondono a due lotti edificabili facenti parte della lottizzazione artigianale-industriale di Papiano Stazione.
- **Comune di Deruta foglio n. 24 particella n. 60 sub. 1, 2, 3 C.F.:** palazzina da ristrutturare, con corte circostante, sita nel centro abitato di Deruta, via Borgo Garibaldi. Per il compendio in oggetto, tenuto conto che è in corso una procedura esecutiva non interrotta, non si procederà con ulteriori accertamenti, in accordo con le indicazioni fornite dal Curatore.

## **1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una cessione in tempi brevi, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile **valore di mercato all'attualità**.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto *“disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”*.

All'**art. 2 “definizione di valore di mercato”**, infatti, si riporta che 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 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.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo.

Vi è inoltre da evidenziare che la crisi del mercato immobiliare, che ha colpito il settore edile e delle costruzioni in maniera più pesante rispetto ad altri, ha portato con sé un sensibile calo, fino quasi alla stasi, delle contrattazioni immobiliari, soprattutto per i lotti di terreno edificabili e per gli edifici o porzioni di essi da destinare alla ristrutturazione o completamento. Di fatto scarsissime se non addirittura assenti sono state le vendite, con relativi prezzi, a cui normalmente si fa riferimento per le valutazioni.

Soprattutto per i terreni edificabili, quindi, non potendo considerare le serie "storiche", poiché riferite al periodo ante crisi, si è ritenuto opportuno, non volendo eccessivamente svalutare i singoli cespiti, ipotizzare valori proiettati nell'orizzonte di un triennio e basati sulla previsione di una moderata ripresa economica del settore edile/costruzioni e quindi di un interesse crescente per investimenti immobiliari, anche di importanza rilevante.

Ciò si è tradotto in un riconoscimento, a media scadenza, dei valori immobiliari che nell'immediato non troverebbero riscontro nel mercato, anche se, ovviamente, inferiori a quelli ante-crisi.

E' questo il criterio generale che ha ispirato alcuni dei giudizi tecnico-valutativi di seguito riportati.

Nel caso in oggetto occorre poi tenere conto della eterogeneità dei beni di proprietà della società fallita e della finalità del presente elaborato che deve favorire e prevedere il miglior realizzo futuro per ogni singolo cespite omogeneo.

In definitiva, quindi, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, di quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, senza valutare l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Alla luce di quanto premesso, necessario per contestualizzare i giudizi di stima oggetto di relazione, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

Il raggiungimento del **più probabile valore di mercato** di ogni singolo cespite, avverrà attraverso **il procedimento estimativo per confronto diretto** che, in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- Prima fase: rilievo di tutte le caratteristiche dimensionali, natura e destinazione di ogni singolo cespite, verificandone lo stato di occupazione e la regolarità catastale/urbanistica. Questa prima fase viene riepilogata in forma sintetica nelle schede tecnico estimative nelle quali sono indicati tutti gli elementi, i parametri necessari e propedeutici alla stima e alla regolare eventuale vendita, quali principalmente: identificazione catastale, proprietà, descrizione (dell'immobile e delle sue singole porzioni omogenee, precisando natura, stato conservativo, destinazione e consistenza, corredando con planimetrie e fotografie), stato di occupazione, accertamenti e verifiche urbanistiche (la cronistoria urbanistica dell'immobile o dei singoli cespiti, precisando per i terreni l'attuale destinazione nel PRG vigente e, per i fabbricati, i vari titoli abilitativi rilasciati).
- Seconda fase: Previa individuazione del parametro tecnico in comune (ovvero dell'elemento che permette la comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto) viene effettuata

un'indagine conoscitiva dei più recenti prezzi di mercato realizzati nelle zone di appartenenza o degli importi richiesti per la vendita, presso Notai, Professionisti, Operatori immobiliari, Agenzie e siti specializzati, presenti ed attivi nel mercato. Valgono comunque le considerazioni ed assunzioni di cui in precedenza, soprattutto in riferimento ai terreni edificabili ed ai beni da sottoporre ad interventi di ristrutturazione, completamento ed adeguamento.

Riguardo al parametro tecnico, secondo i casi, si è fatto riferimento a:

- per le porzioni a destinazione abitativa ed accessorie al **metroquadrato di superficie convenzionale vendibile (Scv)**. Ovvero, utilizzando, secondo i casi, i dati di cui le planimetrie catastali, gli elaborati progettuali e/o i rilievi effettuati sul posto, si è calcolata la consistenza immobiliare con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati peraltro anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

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

Per il computo delle superfici aperte o scoperte, inoltre, si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 25 %.
- porticati, balconi e terrazzi coperti - chiusi su tre lati 35 %.
- giardini di appartamenti ed edifici a schiera (uso esclusivo) 10 %

Sono stati inoltre adottati ulteriori coefficienti di ragguaglio in vari casi per porzioni ad uso

box, cantine, fondi, magazzini o per porzioni dotate di particolari caratteristiche (ad esempio locali con altezza utile ridotta); i casi di cui sopra verranno affrontati di volta in volta.

- per i terreni edificabili si è fatto riferimento alla **superficie catastale espressa in metriquadrati** od in **Ettari**.
- per i terreni agricoli si è fatto riferimento alla **superficie catastale** espressa generalmente in Ettari.
- **Terza fase:** definizione del valore medio ordinario scaturito dalle elaborazioni e ponderazioni dei dati acquisiti, apportando allo stesso le accertate aggiunte, nel caso vi siano particolari elementi positivi o detrazioni, se vi sono particolari situazioni di deprezzamento immobiliare. Dal raffronto tra le aggiunte e le detrazioni, si determina lo scostamento rispetto al dato ordinario in positivo o in negativo, secondo la prevalenza delle une (aggiunte) sulle altre (detrazioni) o viceversa.

Infine con il giudizio di stima, adottando i criteri e la metodologia riportati in premessa, si effettuano le relative determinazioni, utilizzando i parametri tecnici estimativi aderenti al caso in oggetto.

## 2 - SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE

### CESPITE N. 8

PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO SITO IN PERUGIA,

VIA SETTEVALLI N. 11 E 11/I.

Si tratta in totale di n. 2 unità immobiliari catastali, una a destinazione abitativa e l'altra a destinazione posto auto coperto.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità predette fanno parte di un vasto complesso immobiliare denominato "OMISSIS".

L'identificazione catastale attuale al C.F. al **foglio n. 251** è la seguente:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1465	327	C/6	3	18 mq	197 mq	€ 52,99	posto auto
1465	536	A/2	5	2 vani	34 mq	€ 284,05	monolocale

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da rampa dei garage e vani scale. A tal proposito gli elaborati planimetrici prodotti nel tempo contengono indicazioni discordanti e fuorvianti, continuando a riportare in molti casi numeri di subalterno ormai soppressi; tra l'altro il complesso immobiliare risulta molto articolato ed esteso. Si può indicare, in via descrittiva ma non esaustiva, tra i beni comuni non censibili corrispondenti alle porzioni condominiali, il subalterno 601 (vano scale ed ascensori che conducono all'unità di cui il sub. 536) ed il subalterno n. 471 (corsia dei posti auto di cui fa parte il sub. 327).

#### PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I. OMISSIS.

#### Provenienza immobiliare:

Il vastissimo complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stato realizzato, in più tempi, su aree di terreno ricavate dalla demolizione di fabbricati ad uso artigianale od

industriale preesistenti.

L'acquisto delle aree (prevalentemente ricadenti nelle vecchie particelle n. 217 e 445 del foglio n. 251) avvenne all'inizio degli anni '90 da parte della Società OMISSIS con sede in OMISSIS. Da questa i beni sono stati trasferiti ante ventennio alla Società OMISSIS., con sede in OMISSIS, che ne era proprietaria al momento del primo accatastamento del nuovo complesso immobiliare, risalente al 1996.

Nel ventennio invece si hanno i seguenti passaggi:

- dal 2003 la proprietà passa a OMISSIS con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, in forza di atto Notaio Dr. Giuseppe Brunelli rep. 91972 del 27/02/2003;
- entrambe le porzioni immobiliari sono state poi acquistate da OMISSIS in forza di atto Notaio Dr. Giuseppe Brunelli rep. 98009 del 23/07/2004, trascritto a Perugia il 6/05/2004 al n. 16325 di formalità;
- infine con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 38252/8218 del 1/12/2007, trascritto a Perugia il 13/12/2007 al n. 23140, la proprietà è stata trasferita alla società fallita.

#### **DESCRIZIONE:**

Le porzioni in oggetto fanno parte di un complesso edilizio molto vasto ed articolato, comprendente anche porzioni direzionali e commerciali, distribuito su di una piattaforma continua e comune, che affaccia su via Settevalli e via del Macello, oltre a torri in elevazioni, che affacciano su cupola centrale in vetro.

Il complesso nel suo insieme risente delle problematiche della zona circostante la stazione ferroviaria di Perugia, acuite dalla crisi economica in corso, con parziale abbandono ed inutilizzo delle porzioni commerciali e conseguente degrado quasi generalizzato.

Il monolocale di cui il subalterno 536 fa parte della torre C4 sud, ha accesso dal civico 11/I di via Settevalli ed è ubicato al piano sesto; comprende un locale uso soggiorno-letto-angolo cottura, oltre ad ingresso, bagno, ripostiglio e piccolo terrazzo coperto.

Dispone di impianti generali autonomi, con caldaia murale installata in armadio metallico

accessibili dal terrazzo.

Presenta dotazioni ordinarie, con pavimento in piastrelle di gres, pareti tinteggiate, infissi esterni in legno, con vetro camera e tapparella esterna.

Il bagno è ben accessoriato ed in discreto stato conservativo.

L'altezza utile interna è pari a m 2,70.

Il posto auto è invece ubicato al piano terzo sottostrada, con accesso dal civico 11 di via Settevalli, a mezzo di rampa e corsie condominiali; è rappresentato da uno spazio di sosta, delimitato da quattro pilastri della struttura portante del complesso edificato, privo di delimitazioni fisiche perimetrali ad eccezione dei pilastri predetti.

Presenta pavimentazione di tipo industriale; riceve illuminazione dai punti luce dell'impianto condominiale, posti lungo le corsie di transito e manovra; l'altezza interna utile è pari a m 2,40 circa.

#### **Consistenze:**

Per il calcolo delle consistenze si utilizzano i criteri già indicati in premessa metodologica; per il terrazzo coperto si utilizza il coefficiente pari a 0,35.

#### **- Unità abitativa:**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
monocale	18,20 mq	20,10 mq	1	20,10 mq
ingresso e ripostiglio	6,50 mq	7,15 mq	1	7,15 mq
bagno	4,00 mq	4,40 mq	1	4,40 mq
terrazzo coperto	2,40 mq	2,40 mq	0,35	0,84 mq
<b>TOTALE</b>				<b>32,49 mq</b>

#### **- Posto auto:**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
--------------------	--------------------------------	-------------------------	---------------------	------------

posto auto (sub. 327)	16,80 mq	17,50 mq	1	17,50 mq
<b>TOTALE</b>				<b>17,50 mq</b>

**- STATO DI OCCUPAZIONE:**

Al momento del sopralluogo, sulla base di quanto dichiarato, tutti i beni risultavano liberi ed inutilizzati; il monolocale appariva completamente arredato.

Quanto ai riferimenti catastali si rimanda all'allegato (**All. n. 43 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni site in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/i**).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 442 a n. 451**).

**ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si ricava che le porzioni in oggetto fanno parte sia di un condominio che di un supercondominio ed in particolare esistono:

- il regolamento di supercondominio come da atto Notaio Dr. Brunelli del 14/02/1998, trascritto a Perugia in data 16/03/1998 al n. 3633 di formalità;
- il regolamento di condominio come da atto Notaio Dr. Brunelli rep. 97897 del 14/07/2004, trascritto a Perugia il 23/07/04 al n. 15232 di formalità.

In data 6/06/2020 lo scrivente ha inviato alla Società che amministra il vasto condominio e supercondominio di cui fanno parte le porzioni in oggetto (OMISSIS) una comunicazione a mezzo pec contenente richiesta di documentazione ed informazioni utili per i potenziali acquirenti.

La Società ha risposto nei giorni successivi inviando copiosa documentazione.

C'è da precisare innanzitutto che entrambe le porzioni immobiliari fanno parte del "OMISSIS" - via del Macello - via Settevalli.

Inoltre il posto auto fa anche parte del "Condominio OMISSIS Autorimessa - 3".

Analizzando la documentazione fornita si ricava che:

- alla porzione abitativa, identificata in tabella con codice unità "P6C4C6", sono associati

9,5094 millesimi di proprietà generale del supercondominio, mentre al posto auto, identificata in tabella con codice unità "A327", sono associati 3,0880 millesimi di proprietà generale del supercondominio.

- al posto auto sono associati 5,017 millesimi di proprietà generale del Condominio OMISSIS Autorimessa -3; inoltre sono associati anche 4,831 millesimi per la tabella illuminazione; 5,474 millesimi per la tabella "spese pulizia"; 5,017 millesimi per la tabella "sorveglianza".

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore (**All. n. 44 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore OMISSIS - via Settevalli n. 11 e 11/i**).

#### **ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

In considerazione del fatto che la situazione, già assai problematica, del servizio di accesso agli atti edilizi del Comune di Perugia è stata definitivamente compromessa, almeno fino ad oggi, dall'emergenza dettata dal Covid-19, al fine di evitare tempi biblici di attesa per la visione degli atti del fascicolo edilizio del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, lo scrivente si limita a riportare quanto citato nell'atto di compravendita risalente al 2007.

In base ai contenuti dell'atto stesso si ha che il complesso edilizio in oggetto è stato edificato tra la fine degli anni '90 del secolo scorso e l'inizio del nuovo millennio in forza dei seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 2356 del 24/12/1997; Concessione Edilizia n. 270 del 20/02/1998; Concessione Edilizia n. 1557 del 3/10/2001; D.I.A. n. 14148 del 26/02/1998; Concessione Edilizia n. 582 del 3/04/2003.

L'agibilità è la n. 160 del 11/05/2005.

Pur con le cautele dipendenti dal fatto che non è stato possibile svolgere l'accesso agli atti, sulla base degli elementi disponibili, tenuto conto della conformità catastale e dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità, non vi sono elementi che fanno pensare che vi siano difformità

edilizie a carico delle porzioni oggetto di stima.

### **GIUDIZIO DI STIMA:**

La ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da offerte di vendita, Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite, ha portato ai seguenti risultati:

- i listini indicano un range di variazione dei valori delle abitazioni di tipo economico, in zona omogenea, da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

- riguardo alle offerte di vendita vi sono attualmente due porzioni, di dimensioni e conformazione del tutto simile a quella oggetto di stima, per le quali viene proposto un prezzo unitario variabile da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.230,00 circa. E' di tutta evidenza che trattasi di richieste formulate dal venditore, che usualmente, in fase di trattativa subiscono delle contrazioni, stimabili pari ordinariamente al 15 - 20 %. Dunque i valori di cui sopra potrebbero trasformarsi effettivamente in prezzi con una riduzione che potrebbe portarli ad importi unitari variabili da €/mq 900,00 ad €/mq 1.000,00 circa.

Nel caso in oggetto si ritiene che il valore di stima all'attualità debba attestarsi nel range di variabilità di cui sopra.

Si assume che i beni, al momento della consegna ai futuri aggiudicatari, risulteranno liberi per l'immediato godimento.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi si ritiene che vi sia una sostanziale equivalenza tra i due.

Identificato un valore medio ordinario di riferimento per le unità abitative pari ad €/mq 950,00, nel caso specifico si ritiene opportuno adottare un valore di stima pari ad €/mq 950,00. Per il posto auto coperto si ritiene opportuno adottare un valore di stima pari al 40 % circa di quello assegnato alla superficie abitativa, in considerazione del fatto che tale porzione ha utilità certamente minore rispetto a quella di un garage (per il quale usualmente si adotta un valore pari al 50 % di quello delle abitazioni).

**Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:**

<b>Tipologia</b>	<b>Scv (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale</b>
monolocale (sub. 536)	32,49 mq	€ 950,00	€ 30.865,50
posto auto coperto (sub. 327)	17,50 mq	€ 380,00	€ 6.650,00
<b>TOTALE</b>	<b>68,50 mq</b>		<b>€ 37.515,50</b>

**In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 8 è risultato pari ad € 37.515,50, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 37.500,00.**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno inserire le due porzioni oggetto di stima in un unico lotto, in considerazione della complementarietà tra le stesse.

Si procede quindi alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 72**.

## **CESPITE N. 14**

**LOTTE DI TERRENO EDIFICABILE SITI IN MARSCIANO,**

**LOCALITÀ PAPIANO STAZIONE**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 87** è la seguente:

<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
571	seminativo arborato	2	Ha 0.28.82	€ 16,37	€ 13,40
572	seminativo arborato	2	Ha 0.29.52	€ 16,77	€ 13,72
<b>TOTALE</b>			<b>Ha 0.58.34</b>	<b>€ 33,14</b>	<b>€ 27,12</b>

L'accesso ai lotti di cui sopra avviene da aree costituenti la futura viabilità del comparto artigianale-industriale (particella 700 del foglio n. 87), tuttora in carico alla società fallita, ma da cedere al Comune di Marsciano a seguito del completamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

#### **PROPRIETÀ:**

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I. OMISSIS.

**Provenienza immobiliare:**

I lotti in oggetto, insieme a maggiore consistenza di terreni, all'epoca censita come particelle n. 124, 126 e 127 del foglio n. 87, vennero acquistati dalla Società fallita con scrittura privata autenticata nella firme dal Notaio Dr. Lemmi rep. 24375/2878 del 7/03/2000, trascritta a Perugia al n. 3774 il 13/03/2000 (**All. n. 54 - copia atto di provenienza terreno Marsciano - Papiano**).

Le attuali particelle n. 571 e 572 derivano entrambe dalla particella n. 126 e si sono formate con frazionamento n. 219377 del 9/07/2002.

Il precedente proprietario (che lo era fin dagli anni '50 del secolo scorso) era la Sig.ra OMISSIS.

**DESCRIZIONE:**

Si tratta di due lotti edificabili, inseriti in comparto produttivo-artigianale più ampio, già in gran parte edificato, in Comune di Marsciano, Località Papiano Stazione.

I lotti, di forma rettangolare regolare, risultano perfettamente pianeggianti ed al momento rappresentati da appezzamenti inerbiti ed inutilizzati.

Al momento del sopralluogo non erano ancora state terminate le opere di urbanizzazione sulle parti comuni (**All. n. 55 - visura catastale, estratto di mappa, foto aerea con sovrapposizione catastale - Marsciano - Loc. Papiano**).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 506 a n. 513**).

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Per quanto è stato possibile verificare i beni risultano liberi ed inutilizzati.

**ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

Dal CDU rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/07/2020 si ricava che le due particelle di terreno in oggetto ricadono:

- in zona "**DCR**". Trattasi di zone prossime agli insediamenti delle frazioni con carattere

prevalentemente artigianale (art. 38 e 40 NTA - parte operativa).

- in area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata (art. 64 NTA - parte strutturale).

Nel CDU si precisa anche che il terreno è utilizzabile solo dopo l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata e che, nel caso in oggetto, l'approvazione del piano è avvenuta in data 21/03/2005 con D.C.C. n. 51.

A complemento descrittivo si rimanda alla copia del CDU e degli estratti di tavole ed NTA del PRG vigente (**All. n. 56 - copia CDU terreno Marsciano ed estratti di PRG**).

Quanto ai titoli edilizi, a seguito dell'istanza di accesso agli atti, il Comune di Marsciano ha fornito i seguenti documenti e riferimenti:

- Il terreno in oggetto è interessato dall'atto di convenzione Notaio Dr. Lemmi rep. 30981/3964 del 23/09/2002, che faceva riferimento a D.C.C. n. 79 del 30/07/2002;
- Vi è stata una prima proposta di variante (richiesta con domanda prot. 4835 del 26/02/2004) poi annullata.
- In seguito, con D.C.C. 51 del 21/03/2005 è stata approvata la seconda variante alla lottizzazione predetta, basata sui contenuti della relazione tecnica prodotta dalla lottizzante. Le modifiche riguardano principalmente la fusione di due lotti in uno e la diversa sistemazione delle aree verdi;
- Dall'esame della Tavola n. 6 allegata alla D.C.C. n. 51/2005 si ricava che i due appezzamenti di terreno oggetto di stima corrispondono ai lotti edificabili n. 4 e 5 della lottizzazione (**All. n. 57 - copia convenzione ed elaborati tecnici lottizzazione Marsciano - Loc. Papiano**).

Da ultimo si precisa che, in occasione degli accertamenti presso l'Ufficio tecnico comunale, è emerso che il Comune di Marsciano, al fine di completare le opere di urbanizzazione, mai terminate dalla Lottizzante, ha escusso la fidejussione prestata a garanzia ed ha provveduto ad operare d'ufficio per il completamento delle opere (i lavori sono iniziati in data 12/11/2018 come da comunicazione prot. 31883 del 5/11/2018). Peraltro il Comune, per la realizzazione della

piazza posta al termine della lottizzazione ha dovuto anche provvedere alla demolizione di parte della recinzione che perimetrava le particelle n. 706 e 696.

Durante gli accertamenti peritali è emerso anche che il Comune ha provveduto ad acquisire gratuitamente l'area di cui le particelle n. 696 e 746 del foglio n. 87 (provvedimento trascritto al n. 9066 di reg. part. il 24/05/2019). Si è trattato di provvedimento di acquisizione gratuita ai sensi dell'art. 31 comma 4 DPR 380/2001.

Per quanto è stato possibile accertare ad oggi le opere di lottizzazione non sarebbero ancora state completate.

### **GIUDIZIO DI STIMA:**

In generale pesa fortemente sul giudizio di stima l'attuale andamento del mercato immobiliare, che già da alcuni anni determina scarsissima vivacità se non addirittura stagnazione totale del mercato delle aree edificabili.

Ciò sia per la diffusa presenza sul mercato di unità immobiliari - finite od in corso di costruzione - invendute, sia per la difficoltà di accesso al credito e scarsa liquidità circolante. È ovvio che tale situazione penalizza soprattutto aree edificabili di medie e grandi dimensioni, per le quali è più rilevante l'entità ed il tempo di anticipazione del capitale.

Nel caso in oggetto, peraltro, i lotti di terreno edificabile rientrano in un comparto a destinazione prevalentemente artigianale ove l'edificazione è incompleta e nel quale le attività già insediate sono oggi in sofferenza o ferme per procedure giudiziarie nel frattempo intervenute.

Ciò, unitamente al fatto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata incompleta e viene portata a termine solo grazie all'intervento del Comune di Marsciano, che ha escusso la fidejussione prestata dalla Lottizzante, rende decisamente poco appetibili i lotti di proprietà del fallimento.

Ciò premesso, le principali caratteristiche positive (aggiunte) di cui si deve tenere conto nell'identificazione del valore unitario di stima sono:

- trattasi di lotti di medio-piccole dimensioni, idonei per la realizzazione di edificio ad uso di piccola attività artigianale;
- entrambi i lotti sono ubicati in zona prospiciente la strada principale e quindi caratterizzati da discreta visibilità.

Le principali caratteristiche negative (detrazioni) di cui si deve tenere conto nell'identificazione del valore unitario di stima sono:

- sfavorevole andamento del mercato immobiliare, come già sopra premesso;
- area decisamente poco vivace e con altri insediamenti interessati da procedure giudiziarie in corso;
- difficoltà e lentezze nel completamento delle opere di urbanizzazione.

In considerazione di tutto ciò si ricava che vi è una sensibile prevalenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte, circostanza che impone la adozione di valori di stima assai cautelativi, a causa della scarsa o scarsissima richiesta da parte del mercato stesso.

Quali riferimenti per la stima non esistono prezzi comparabili riferiti ad aree simili compravendute in periodo recente; l'atto più recente, che ha interessato un lotto di terreno attiguo a quelli oggetto di stima, è l'atto Notaio Dr. Tiecco rep. 597/469 del 17/09/2015 (trascrizione n. 14473 del 18/09/2015) con il quale è stato alienato l'appezzamento di cui la particella n. 597 del foglio n. 87.

Il prezzo dichiarato è di € 150.000,00 oltre IVA, cui corrisponde un prezzo unitario di €/mq 43,65 (al netto IVA). Trattasi in ogni caso di atto stipulato tra società che con la compravendita hanno regolarizzato e sanato posizioni debitorie/creditorie; pertanto si ha il fondato dubbio che il prezzo pattuito non corrisponda pienamente a quello che si sarebbe concretizzato in situazione di mercato ordinario.

Tale dubbio trova riscontro anche nella consultazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU (si veda ad esempio la D.G.C. n. 74/2016) che, per le aree quali quelle oggetto di stima, indica un valore unitario ai fini dell'imposta pari ad €/mq 33,00.

Si tratta, come per tutti i Comuni della zona, di tabelle predisposte alcuni anni fa, i cui valori non vengono modificati da anni, poiché eventualmente e di certo, sarebbero soggetti a riduzione, anche consistente.

Tenuto conto di quanto sopra riportato si ritiene opportuno adottare, per le aree edificabili oggetto di stima, un valore unitario di stima inferiore del 10 % rispetto al riferimento dei listini, ovvero quello di €/mq 30,00.

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

<b>n. ord.</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale</b>
1	lotto di cui la particella n. 571	2.882 mq	€/mq 30,00	€ 86.460,00
2	lotto di cui la particella n. 572	2.952 mq	€/mq 30,00	€ 88.560,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 175.020,00</b>

In definitiva **il valore complessivo del compendio è risultato pari** ad € 175.020,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad **€ 175.100,00**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno mantenere separati in due lotti autonomi i due appezzamenti di terreno edificabile, poiché dotati di propria autonomia funzionale e suscettibili di utilizzazione autonoma e pertanto si procede alla formazione di due lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 78 e LOTTO N. 79.**

\* \* \* \* \*

## **RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

A seguito degli accertamenti e delle indagini compiute, è possibile riassumere i più probabili valori di mercato dei cespiti, determinati all'attualità, nel seguente schema riassuntivo:

- 1) Cespite 1: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, facenti parte della palazzina sita in Deruta, via Tiberina sud n. 12/L e 12/O: € 44.300,00**
- 2) Cespite 2: Porzioni immobiliari ad uso accessorio, facenti parte della palazzina in Deruta, via Tiberina n. 147/C: € 17.800,00**
- 3) Cespite 3: Porzione immobiliare ad uso fondo, facente parte di palazzina in Deruta, via del Bianchetto n. 7-9: € 4.000,00**
- 4) Cespite 4: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle palazzine site in Deruta, via del Raku, civici 10, 16, 20, 22: € 660.000,00**
- 5) Cespite 5: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle palazzine in Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri civici n. 1/Q, 1/R, 1/T: € 1.395.500,00**
- 6) Cespite 6: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle palazzine in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B e 5/C: € 495.000,00**
- 7) Cespite 7: Unità immobiliari ad uso garage facenti parte della palazzina in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2: € 37.600,00**
- 8) Cespite 8: Porzioni immobiliari facenti parte del complesso sito in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/I: € 37.500,00**
- 9) Cespite 9: Appezzamento di terreno edificabile sito in Deruta, via del Raku: € 142.400,00**
- 10) Cespite 10: Appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, sito in Torgiano, via del Cipresso: € 10.700,00**
- 11) Cespite 11: Appezzamento di terreno pianeggiante, sito in Torgiano, a nord della**

**palazzina di via del Cipresso n. 5/C: € 2.700,00**

**12) Cespite 12: Appezamento di terreno edificabile sito in Collazzone, Frazione**

**Collepepe: € 194.500,00**

**13) Cespite 13: Appezamento di terreno in parte edificabile sito in Collazzone, Frazione**

**Collepepe: € 156.000,00**

**14) Cespite 14: Lotti di terreno edificabile siti in Marsciano, Località Papiano Stazione:**

**€ 175.100,00**

**VALORE TOTALE CESPITI: € 3.373.100,00**

### **3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI:**

#### **LOTTO N. 72**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Comune di Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/I, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n.**

**251 particella n. 1465 sub. 327 e sub. 536**, facenti parte di complesso immobiliare polifunzionale di notevoli dimensioni, denominato "Supercondominio Bellocchio", sviluppatosi all'angolo tra le vie Settevalli e del Macello, realizzato tra gli anni '90 del secolo scorso e l'inizio degli anni 2000. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali nonché su parti comuni facenti parte del supercondominio, come per legge e come da regolamenti esistenti. La porzione abitativa, posta al piano sesto, è rappresentata da monolocale con bagno, ripostiglio e piccolo terrazzo; l'unità ha altezza interna utile pari a m 2,70 circa, presenta dotazioni ordinarie e versa in discreto stato conservativo; vi è poi un posto auto, posto al piano terzo interrato, rappresentato da area di forma rettangolare, ricavata nello spazio compreso tra quattro pilastri della struttura portante; presenta pavimento in battuto di cemento ed è privo di finiture od altre dotazioni. Il tutto risulta libero ed è a confine con:

OMISSIS, parti comuni, s.a.

**Valore: € 37.500,00**

### **LOTTO N. 78**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su rata di terreno edificabile sita in Comune di Marsciano, Frazione Papiano Stazione, censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 87 particella n. 571**, estesa su superficie catastale complessiva pari a mq 2.882. Trattasi di lotto di terreno di forma rettangolare regolare, attualmente incolto ed inutilizzato, posto all'interno di comparto artigianale-industriale, solo in parte completato ed utilizzato. Dal CDU rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/07/2020 si ricava che il terreno ricade in zona "DCR" ovvero area, prossima agli insediamenti delle frazioni, con carattere prevalentemente artigianale. Ricade inoltre in area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata. Ricade in comparto dotato di piano di lottizzazione convenzionata, approvato in data 21/03/05 con D.C.C. n. 51. A confine con: residua proprietà, viabilità ed aree accessorie di lottizzazione da più lati, s.a.

**Valore: € 86.500,00**

### **LOTTO N. 79**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, consede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su rata di terreno edificabile sita in Comune di Marsciano, Frazione Papiano Stazione, censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 87 particella n. 572**, estesa su superficie catastale complessiva pari a mq 2.952. Trattasi di lotto di terreno di forma rettangolare regolare, attualmente incolto ed inutilizzato, posto all'interno di comparto artigianale-industriale, solo in parte completato ed utilizzato. Dal CDU rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/07/2020 si ricava che il terreno ricade in zona "DCR" ovvero area, prossima agli insediamenti delle frazioni, con carattere prevalentemente artigianale. Ricade

inoltre in area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata. Ricade in comparto dotato di piano di lottizzazione convenzionata, approvato in data 21/03/05 con D.C.C. n. 51. A confine con: residua proprietà, viabilità ed aree accessorie di lottizzazione da più lati, OMISSIS., s.a.

**Valore: € 88.600,00**

#### **4 - GRAVAMI:**

Tenuto conto che, nonostante ripetuti solleciti, non è stata ancora prodotta dal Notaio incaricato dalla Curatela la relativa certificazione notarile sulle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte a carico dei beni oggetto di stima e di futura vendita giudiziaria, si rimanda a successivo elaborato l'elencazione, lotto per lotto, dei detti gravami.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 23 aprile 2021

Allegati n. 57 e servizi fotografici illustrativi

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

## **ELENCO ALLEGATI**

- All. n. 1 - ispezioni ipotecarie - elenco sintetico OMISSIS**
- All. n. 2 - ispezione ipotecaria - elenco sintetico OMISSIS**
- All. n. 3 - verbale di inizio operazioni peritali**
- All. n. 4 - comunicazione con elenco beni**
- All. n. 5 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Deruta**
- All. n. 6 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Torgiano**
- All. n. 7 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Marsciano**
- All. n. 8 – copia atto di provenienza beni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O**
- All. n. 9 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O**
- All. n. 10 - copia documenti fascicoli edilizi porzioni via Tiberina sud n. 12/L - 12/O**
- All. n. 11 - copia nota di trascrizione atto di acquisto e visure storiche part. 269 C.T. e C.F.**
- All. n. 12 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina n. 147/C**
- All. n. 13 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via Tiberina n. 147**
- All. n. 14 - copia documenti fascicoli edilizi complesso via Tiberina n. 147/C**
- All. n. 15 - copia atti di acquisto area di via del Bianchetto**
- All. n. 16 - copia atto vincolo edificatorio area di via del Bianchetto**
- All. n. 17 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale - porzione via del Bianchetto n. 7 - 9**
- All. n. 18 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via del Bianchetto n. 7 - 9**

- All. n. 19 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via del Bianchetto n. 7 - 9**
- All. n. 20 – copia atto di provenienza aree via del Raku**
- All. n. 21 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Raku**
- All. n. 22 - corrispondenza con Amministratori di Condominio via del Raku**
- All. n. 23 - copia convenzione atto Dr. Lemmi rep. 34793/5838**
- All. n. 24 - copia D.C.C. n. 79/2007, con proposta di deliberazione e copia tavole prodotte da OMISSIS in data 11/09/07**
- All. n. 25 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 10 e 16**
- All. n. 26 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 20 e 22**
- All. n. 27 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari via del Raku**
- All. n. 27bis - Copia atto di provenienza e di costituzione servitù complesso via D. Alighieri - Fraz. S. Angelo di Celle**
- All. n. 28 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via D. Alighieri - Fraz. S. Angelo**
- All. n. 29 - corrispondenza e dati forniti dall'Amministratore palazzina via Dante Alighieri - Deruta**
- All. n. 30 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/R**
- All. n. 31 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/T**
- All. n. 32 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/Q**
- All. n. 33 - copia documenti fascicoli edilizi comparto via D. Alighieri n. 1/Q, 1/R, 1/T**
- All. n. 34 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari via Dante Alighieri**
- All. n. 35 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Cipresso n. 5/B e 5/C**

- All. n. 36 - corrispondenza con Amministratori e copia documentazione condominiale**
- All. n. 37 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Cipresso n. 5/B e 5/C**
- All. n. 38 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari palazzine via del  
Cipresso n. 5/B e 5/C**
- All. n. 39 – copia note di trascrizione atti di provenienza terreni lottizzazione via  
Traversa di Assisi n. 2 e 2/A**
- All. n. 40 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie  
catastali - porzioni via Traversa di Assisi n. 2**
- All. n. 41 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore Condominio  
via Traversa di Assisi n. 2 - Torgiano**
- All. n. 42 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via Traversa di Assisi n. 2**
- All. n. 43 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie  
catastali - porzioni site in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/i**
- All. n. 44 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore  
OMISSIS - via Settevalli n. 11 e 11/i**
- All. n. 45 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale  
da forMaps**
- All. n. 46 - copia CDU ed estratti di P.R.G. - via del Raku - Deruta**
- All. n. 47 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale  
da forMaps**
- All. n. 48 - copia CDU ed estratti di P.R.G.**
- All. n. 49 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale  
da forMaps**
- All. n. 50 - visura catastale, estratto di mappa, foto aeree storiche da CTR on web e foto  
aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**

**All. n. 51 - copia CDU ed estratti di PRG - Comune di Collazzone**

**All. n. 52 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**

**All. n. 53 - copia CDU ed estratti di PRG**

**All. n. 54 - copia atto di provenienza terreno Marsciano - Papiano**

**All. n. 55 - visura catastale, estratto di mappa, foto aerea con sovrapposizione catastale - Marsciano - Loc. Papiano**

**All. n. 56 - copia CDU terreno Marsciano ed estratti di PRG**

**All. n. 57 - copia convenzione ed elaborati tecnici lottizzazione Marsciano - Loc. Papiano**