

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL FALLIMENTO “OMISSIS” – N. 41/2018

TERZO STRALCIO

GIUDICE DELEGATO: DR. ROBERTO LAUDENZI

CURATORE: DR.SSA FEDERICA BERTOLDI

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr. Roberto Laudenzi,

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.

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 e concesso l'autorizzazione allo svolgimento e completamento delle incombenze tecniche che consentiranno di regolarizzarli e quindi destinarli alla vendita.

Per i beni per i quali, invece, si poteva potenzialmente procedere con le vendite giudiziarie (beni elencati alla lettera "E" dell'elaborato peritale - primo stralcio) è stato redatto un

elaborato peritale (2° stralcio) depositato nell'aprile 2021.

Per i beni che non erano destinabili prontamente alla vendita giudiziaria, nello stato in cui si trovavano, per difformità catastali od edilizie, o per necessità di ulteriori approfondimenti (beni di cui alla lettera "F" della relazione 1° stralcio), l'attività dello scrivente ha continuato a svilupparsi, così che due cespiti, previo approfondimento e regolarizzazioni catastali, sono ora destinabili alla vendita.

Si tratta dei seguenti:

- **Struttura in c.a. su due livelli, al grezzo, con corte pertinenziale circostante**: il tutto sito in prossimità dell'abitato di Deruta, in via Circonvallazione Nord. Prima di procedere con la vendita giudiziaria era necessario provvedere innanzitutto alla regolarizzazione catastale, al fine di ottenere la conformità, verificando anche la conformità edilizia di quanto realizzato.
- **Porzione di edificio bifamiliare**: sita in Loc. San Vetturino, via del Luschetto, già occupata dalla promissaria Acquirente in forza di preliminare di vendita registrato e trascritto nel 2014. Prima di procedere con la vendita era necessario approfondire gli aspetti legati alla conformità edilizia.

Per i restanti due cespiti, di seguito identificati, sono tuttora in corso le verifiche e procedure legate alla regolarizzazione ed all'approfondimento degli aspetti edilizi, pertanto non verranno trattati nel presente elaborato. Si tratta di:

- Porzione di edificio terra-cielo, sita nel centro storico di Deruta, in via Caselli (Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 80 sub. 1, graffata alla part. n. 444): il bene presenta difformità catastali ed, ancor prima, edilizie. Sono in corso le verifiche per identificare la migliore modalità per giungere alla conformità edilizia, stante la presenza di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto rappresentato negli unici titoli abilitati rilasciati dal Comune di Deruta (risalenti alla metà degli anni '60 del secolo scorso). Una volta ottenuta la conformità edilizia si potrà procedere con la regolarizzazione catastale. Intanto è

stato eseguito il rilievo dettagliato e la restituzione grafica di quanto oggi esistente.

- Porzione di edificio a destinazione abitativa (Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 168 sub. 9, graffata alla part. n. 451): sita nel centro storico di Deruta, disposta ai piani secondo e terzo, all'angolo tra via Umberto 1° e via Mancini. Si è in attesa di aggiornamenti dal tecnico (Ing. Norietto Brenci) che sta seguendo la pratica edilizia legata alla riparazione dei danni da sisma. Al momento non si dispone di indicazioni certe e definitive che consentano di poter destinare alla vendita giudiziaria la porzione predetta.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto del presente stralcio peritale, acquisendo innanzitutto le visure catastali attuali di tutte le unità immobiliari.

Sono stati successivamente svolti, non senza difficoltà e ritardi, i sopralluoghi ai beni in oggetto, nonché 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. 8289 del 14/05/2021 (**All. n. 1 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Deruta**). Nelle settimane successive sono stati visionati tutti i fascicoli edilizi riguardanti la porzione oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito.
- presso il Comune di Perugia le verifiche sono state particolarmente difficoltose, a causa dei gravissimi ritardi e della disorganizzazione che caratterizza l'ufficio. Infatti la prima richiesta di accesso agli atti, depositata il 3/08/2020 e protocollata al n. 134660 il 4/08/2020 è rimasta senza alcun riscontro, tanto che lo scrivente è stato costretto a depositare nuova istanza, con sollecito, in data 8/04/2021, acquisita al protocollo n. 70157 in data 9/04/2021. Solo a seguito

di intervento da parte dell'Assessore all'Urbanistica è stato possibile infine visionare gli atti ed estrarne copia, in epoca recente (**All. n. 2 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Perugia**). Nel frattempo, per entrambi i beni, erano state svolte indagini anche presso il Servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria, previo deposito di richiesta di accesso agli atti del 13/07/2021, cui il Servizio rispondeva in data 16/07/2021 comunicando di aver consegnato a copisteria esterna i documenti per la scansione e l'invio al richiedente (**All. n. 3 - copia richiesta di accesso agli atti Regione Umbria e corrispondenza successiva**).

In seguito, relativamente al bene sito in Deruta, via della Circonvallazione, sono state effettuate le variazioni catastali, al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, finalizzate ad ottenere la conformità catastale, come si dirà meglio nel prosieguo della relazione.

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

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**.

La stima viene effettuata 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.

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 %.

Nel caso della porzione di villetta bifamiliare oggetto di stima si pone poi il problema del coefficiente di ponderazione da utilizzare per la corte scoperta pertinenziale, di proprietà ed uso esclusivo.

Nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare dell'Umbria si indica, quale criterio, la ponderazione al 10 % della superficie della stessa, nel limite massimo del 30 % della superficie coperta abitabile.

Tenuto conto, nel caso in oggetto, della superficie molto rilevante della rata di terreno pertinenziale, se confrontata con quella effettiva di calpestio dell'unità abitativa, a parere dello scrivente l'applicazione di tale criterio porterebbe a conclusioni estimative distorte, attribuendo al "giardino" valori di stima di certo non in linea con il mercato, poiché vistosamente sovradimensionati.

Altro criterio viene fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le *"pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare"* pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece l'eccedenza al 2 %.

Nella pratica corrente adottata dagli Agenti Immobiliari si è soliti utilizzare, salvo casi particolari, un ulteriore criterio in base al quale si applica la ponderazione al 10 % solo per una superficie di mq 25, utilizzando poi il coefficiente del 2% per la parte eccedente.

Questa ultima impostazione porta ovviamente ad un più rilevante ridimensionamento della superficie dei giardini ai fini della stima e, per le caratteristiche del bene oggetto di stima, appare allo scrivente la più pertinente al caso affidato.

Ciò soprattutto per i seguenti motivi: il giardino ha una superficie molto rilevante rispetto a quella della porzione a destinazione abitativa; è altresì privo di alberature di alto fusto e di altre dotazioni di particolare pregio; ha una conformazione non favorevole (molto stretta ed

allungata), una giacitura acclive e si trova in stato di quasi completo abbandono e degrado

- 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. 1

STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO, SU DUE LIVELLI, AL GREZZO, CON CORTE CIRCOSTANTE,

DA DESTINARE A LABORATORIO E MAGAZZINO, IN DERUTA, VIA CIRCONVALLAZIONE NORD

Si tratta di struttura in c.a.p., su due livelli, posta in via Circonvallazione Nord, in aderenza a complesso immobiliare polifunzionale, nato dal recupero e riadattamento di una vecchia fabbrica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Al momento dell'apertura del fallimento si aveva una identificazione catastale non aggiornata e non conforme. Erano infatti ancora presenti in mappa, nonché censite al Catasto Fabbricati, due strutture (vecchi annessi) di fatto non più presenti, poiché demolite per consentire la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in cemento armato.

L'identificazione catastale iniziale comprendeva una unità immobiliare urbana in categoria C/7

censita al foglio 21 come particella n. 318 subalterno 11, graffato alla particella n. 1409, nonché due aree urbane, censite rispettivamente come particelle n. 1400 e 1407. Completava la proprietà una ulteriore area, sviluppata intorno e tra le unità predette, censita come particella n. 1424 del foglio 21, qualificata come ente urbano al Catasto Terreni ed impropriamente non censita al Catasto Fabbricati.

Si trattava quindi di situazione vistosamente e gravemente difforme, che è stata sanata con i seguenti adempimenti e variazioni:

- Tipo Mappale prot. 2021/80506 del 23/09/2021 (primo Tipo Mappale) con il quale sono stati "demoliti" catastalmente gli edifici ancora erroneamente esistenti in mappa. La particella n. 318 è divenuta particella n. 1596; la n. 1407 è divenuta n. 1598; n. 1409 è divenuta n. 1599; la n. 1400 è divenuta n. 1597 ed infine la n. 1424 è divenuta n. 1600 (**All. n. 4 - copia T.M. prot. n. 2021/80506**).
- Tipo Mappale prot. 2021/86230 del 5/10/2021 (secondo Tipo Mappale) con il quale è stato inserito in mappa il nuovo edificio. A tal fine sono state soppresse e fuse nella particella n. 1598 le due particelle n. 1596 e 1597 (**All. n. 5 - copia T.M. prot. n. 2021/86230**).
- Denuncia di Variazione DOCFA prot. n. PG0083740 del 1/10/2021 (prima DOCFA) con la quale è stata soppressa per demolizione totale l'unità immobiliare urbana di cui la particella n. 318 sub. 11, graffata alla particella n. 1409. Si sono formate due aree urbane, rispettivamente censite con i nuovi numeri di mappa particelle n. 1596 e 1599. Contestualmente sono state presentate le Denunce di Variazione DOCFA prot. n. PG0083732 e n. PG0083733 che hanno portato alla formazione, per modifica identificativo, delle altre due aree urbane particelle n. 1597 e 1598 (**All. n. 6 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG0083740, PG0083732, PG0083733**).
- Denuncia di Variazione DOCFA prot. n. PG0086644 del 6/10/2021 (seconda DOCFA) con la quale è stata creata l'unità afferente edificata su area urbana, ovvero il nuovo edificio,

ancora al grezzo ed in corso di definizione (pertanto censito in categoria "F/4"), che ha assunto il nuovo identificativo particella n. 1598 del foglio n. 21 (**All. n. 7 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG086644**).

- Denuncia di Variazione DOCFA prot. n. PG0097049 del 4/11/2021 (terza DOCFA) con la quale è stata creata l'area urbana part. n. 1600 (ex 1424) al fine di attribuire l'intestatario catastale (**All. n. 8 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG097049**).

In definitiva i beni sono attualmente censiti al C.F. del Comune di Deruta, al **foglio 21** come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1598	-	F/4	U	-	-	-	struttura al grezzo
1599	-	F/1	-	-	80 mq	-	area urbana
1600	-	F/1	-	-	935 mq	-	area urbana

L'unità immobiliare di cui la part. n. 1598 del Catasto Fabbricati corrisponde anche alla particella n. 1598 del C.T., ente urbano di superficie catastale pari a mq 634; l'area urbana di cui la particella n. 1599 corrisponde anche alla particella n. 1599 del C.T., ente urbano di superficie catastale pari a mq 80; l'area urbana di cui la particella n. 1600 corrisponde anche alla particella n. 1600 del C.T., ente urbano di superficie catastale pari a mq 935, così per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 1.649.

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sulla rata di terreno, a destinazione corte, oggi identificata come particella n. 1422 del foglio n. 21, qualificata come "area" ed estesa su di una superficie catastale pari a mq 1.959, già indicata come porzione della particella n. 1408 nell'atto di ricognizione catastale - regolamento di comunione e costituzione di servitù Notaio Dr. Carbonari rep. 58.826/12.047 del 25/11/1999 (**All. n. 9 - visura storica part. 1422 C.T.**).

PROPRIETÀ:

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

Provenienza immobiliare:

I beni sono pervenuti alla società fallita con atto Notaio Dr. Marco Carbonari rep. 64834/15561 del 9/10/2003, trascritto a Perugia il 6/11/2003 al n. 19027 di formalità (**All. n. 10 - copia atto Dr. Carbonari rep. 64834**).

Si è già detto sulla identificazione catastale all'epoca dell'acquisto, recentemente modificata per avere la conformità catastale.

I venditori, Sig.ri OMISSIS vendettero, per il prezzo di € 52.000,00, alla società fallita *"porzione di fabbricato ad uso laboratorio, costituita da due tettoie, con annessa corte esclusiva e pertinenziale della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di catastali mq 1.649"*.

Sono stati compresi nella compravendita anche i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune, indicata al Catasto Terreni del Comune di Deruta al foglio 21 particella n. 1422 (ex 1408/a) di superficie catastale pari a mq 1.959.

Nell'atto si precisa che: *"La natura condominiale di tale corte è stata riconosciuta da tutti i proprietari del complesso industriale, con atto autenticato nelle firme da me Notaio in data 25 novembre 1999 rep. n. 58826 racc. 12047, registrato a Perugia il 15 dicembre 1999 al n. 1164, ivi trascritto il 24 dicembre 1999 ai nn. 17342, 17343, 17344, 17345 di formalità"*.

Si aggiunge inoltre che: *"La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare le servitù costituite con atti a mio rogito in data:*

- 1° settembre 1998 rep. 56247 racc. n. 10824, registrato a Perugia il 21 settembre 1998 al n. 4448, ivi trascritto il 16 settembre 1998 ai n.ri 11975 - 11976 e 11977 di formalità;

- 13 gennaio 1999 rep. 57376 racc. n. 11230, registrato a Perugia il 2 febbraio 1999 al n. 771, ivi trascritto il 26 gennaio 1999 al n. 1426 di formalità;
- 13 gennaio 1999 rep. 57377 racc. n. 11231, registrato a Perugia il 2 febbraio 1999 al n. 770, ivi trascritto il 26 gennaio 1999 al n. 1427 di formalità;
- ed a rogito notaio Francesco Alberti di Perugia in data 18 febbraio 2000 rep. n. 4813, registrato a Perugia il 9 marzo 2000 al n. 1398, ivi trascritto il 21 febbraio 2000 ai nn. 2771, 2772 e 2773 di formalità;

e tutti i patti in tali atti contenuti, obbligandosi a rispettarli, ed in particolare:

- *si obbligano a concorrere alla manutenzione della corte comune, in proporzione alle entità delle rispettive proprietà in rapporto all'intero complesso industriale, sia per quanto riguarda le opere in superficie che quelle in profondità, compresi i servizi comuni dell'intero complesso;*
- *prendono atto dell'esistenza di servitù reciproche di attraversamento con tubazioni, fognature, linee elettriche, telefoniche e gas, conseguenti al frazionamento del complesso immobiliare in oggetto, consentendo al loro mantenimento;*
- *riconoscono la facoltà per ognuno di occupare la corte comune per il tempo strettamente necessario ad opere di trasformazione o recupero delle rispettive unità immobiliari;*
- *si obbligano, a semplice richiesta di uno dei comproprietari delle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso industriale o loro aventi causa, ad intervenire ad un atto al fine di disciplinare con apposito regolamento l'uso dei parcheggi e la viabilità sulla corte comune.*

La parte venditrice dichiara che relativamente alle porzioni immobiliari compravendute (foglio 21 partt. 318/11 e 1409) è stata costituita servitù ad edificare un fabbricato sul sedime delle predette particelle, anche in aderenza alle porzioni partt. 1382 - 1401 e 1403 graffate del foglio 21 e delle corti 1382 e 1403 stesso foglio, il tutto con affaccio sulla corte comune

indicata con la particella 1422, in deroga alle distanze previste dalla legge e dai regolamenti vigenti, senza limitazioni di altezze, luci e vedute; il tutto previo rilascio dei necessari provvedimenti amministrativi, da richiedersi a sua cura e spese.

La parte indicata al Catasto Terreni del Comune di Deruta al foglio 21 con la particella 1424, compravenduta con il presente atto, è gravata altresì da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore della proprietà "OMISSIS", censita al Catasto Fabbricati al foglio 21 con le particelle 1402-1404-1405 graffate ed a favore della proprietà OMISSIS censita al Catasto Fabbricati al foglio 21 con le particelle 1382 - 1401 - 1403 graffate ed al Catasto Terreni al foglio 21 con le particelle 1401, 1403 e 1382, da esercitarsi sulla strada attualmente ivi esistente".

Il tutto anche desumibile dalla copia dell'atto già allegata.

Quanto alle servitù costituite e citate nell'atto si precisa che:

- Con l'atto rep. 56247 del 1/09/1998 sono state costituite: servitù di passo pedonale e carrabile contro la residua porzione di particella n. 318 (poi n. 1424 ed oggi n. 1600), nonché divieto di realizzazione di recinzione sul lato ovest da parte della acquirente, nonché possibilità di edificare a distanza inferiore a quella legale, lungo i confini comuni, con apertura di luci e vedute, in deroga ai limiti legali. Sono state inoltre costituite servitù di attraversamento con tubazioni, fognature, linee elettriche e per gas. Sono state autorizzate tutte le opere per la separazione delle proprietà nonché per la ristrutturazione delle stesse, anche con occupazione temporanea delle corti.
- Con l'atto rep. 57376 del 13/01/1999 vengono riproposte e ribadite tutte le servitù ed i patti già contenuti nell'atto rep. 56247 del 1998.
- Con l'atto rep. 57377 del 13/01/1999 vengono riproposte e ribadite tutte le servitù ed i patti già contenuti nell'atto rep. 56247 del 1998.
- Con l'atto rep. 4813 del 18/02/2000 vengono riproposte e dettagliate le servitù già indicate

negli atti precedenti. Oltre a ciò, in particolare si specifica che: *"La parte venditrice, quale patto accessorio alla presente compravendita, espressamente si riserva a favore della sua residua proprietà distinta al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG) al foglio 21, particelle 318 sub. 10, 1400 e 1407, il diritto di edificare un fabbricato sul sedime delle predette particelle, anche in aderenza all'immobile oggetto della presente compravendita, il tutto in affaccio alla corte comune costituente parte della particella 1408, in deroga alle distanze poste dalla legge e dai regolamenti vigenti, senza limitazioni di altezze, luci o vedute; il tutto in conformità dei necessari provvedimenti amministrativi, da richiedersi a cura e spese dei signori OMISSIS; tale riserva ha carattere reale e, stante il consenso della parte acquirente, da luogo alla costituzione di una servitù avente detto contenuto. Infine tra le parti, quale patto accessorio alla presente compravendita, si conviene la costituzione di una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore dell'immobile compravenduto con il presente atto, ed a carico della corte di proprietà esclusiva dei venditori, costituente parte della particella 1408 del foglio 21 del N.C.E.U. di Deruta (PG), da esercitarsi sulla strada attualmente ivi esistente, al solo fine di raggiungere la corte esclusiva distinta dalla particella 1403".*

Occorre anche precisare che la particella n. 1408 citata negli atti predetti, estesa inizialmente su di una superficie catastale di 3.781 mq, è stata poi frazionata, con frazionamento prot. n. PG0218271 del 20/12/2000, in atti dal 7/03/2005, che ha portato alla formazione delle particelle n. 1422, 1423 e 1424. La parte da considerare corte comune è quella già indicata nell'atto del 1999 (si veda il successivo allegato n. 11) in colore giallo, con retino a righe oblique (oggi corrispondente alla particella n. 1422).

Vi è infine da citare l'atto di ricognizione catastale, regolamento di comunione e costituzione di servitù, autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Carbonari rep. 58.826/12.047 del 25/11/1999, con il quale sono state meglio definite e precisate le porzioni di proprietà esclusiva di ciascuno dei proprietari dell'ex complesso industriale, nonché le rate di uso comune ed al quale si

rimanda per maggiori dettagli (**All. n. 11 - copia atto di ricognizione catastale - regolamento di comunione e costituzione di servitù Dr. Carbonari rep. 58.826/12.047**).

* * * * *

I proprietari dei beni al momento della vendita erano i signori:

- OMISSIS, per i diritti di 4/36, di cui 3/36 provenienti da OMISSIS, deceduto nel 1975 ed 1/36 da OMISSIS, deceduto il 27/04/1997;
- OMISSIS nato a Deruta il 23/07/1948, per i diritti di 8/36, di cui 6/36 provenienti da OMISSIS deceduta a Deruta il 5/03/1993, 1/36 da OMISSIS, deceduto il 13/07/2001 ed 1/36 da OMISSIS, deceduto il 12/08/2002;
- OMISSIS, per i diritti di 8/36, di cui 6/36 provenienti da OMISSIS deceduta a Deruta il 5/03/1993, 1/36 da OMISSIS, deceduto il 13/07/2001 ed 1/36 da OMISSIS, deceduto il 12/08/2002;
- OMISSIS, per i diritti di 8/36, di cui 6/36 provenienti da OMISSIS deceduta a Deruta il 5/03/1993, 1/36 da OMISSIS, deceduto il 13/07/2001 ed 1/36 da OMISSIS, deceduto il 12/08/2002;
- OMISSIS, per i diritti di 8/36, di cui 6/36 provenienti da OMISSIS deceduta a Deruta il 5/03/1993, 1/36 da OMISSIS, deceduto il 13/07/2001 ed 1/36 da OMISSIS, deceduto il 12/08/2002.

DESCRIZIONE:

Trattasi di area di forma irregolare allungata, con entrostante struttura in c.a., elevata su due piani, da adibire a magazzino e laboratorio.

L'area è attualmente con fondo in massicciata od in parte inerbito, occupata nella porzione perimetrale ovest e sud, da tracciato stradale, a servizio anche di altri beni e porzioni immobiliari, poste più a est.

Non sono presenti in nessun caso delimitazioni fisiche e materializzazioni certe dei confini catastali.

Come detto, nell'area, insiste un edificio, realizzato per il solo telaio strutturale, edificato negli anni 2004-2005 e mai completato. Il corpo di fabbrica è stato realizzato in aderenza al complesso edificato preesistente, come da autorizzazioni contenute negli atti di provenienza, in deroga alle distanze di legge.

L'edificio presenta un telaio costituito da sedici pilastri, con solaio interpiano e copertura a doppio spiovente. Nella zona centrale è anche presente il corpo scala, anche esso in cemento armato.

Il tutto si presenta al grezzo, privo di tamponature, impianti e finiture di qualsiasi genere; al piano terra non è stato neppure realizzato il massetto.

Per quanto è stato possibile verificare il bene risulta in discreto stato conservativo.

Si allegano le visure catastali attuali al C.F. ed al C.T., l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la foto aerea da WebGIS - CTRonWeb regionale (**All. n. 12 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e foto aerea - beni in via Circonvallazione Nord**).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**area e capannone al grezzo - via Circonvallazione Nord - foto da n. 1 a n. 28**).

Consistenze:

Ai fini della stima si utilizza la superficie lorda coperta, misurata a filo esterno dei pilastri del telaio strutturale. Quanto all'area pertinenziale e circostante, tenuto conto della esiguità della sua superficie, della forma irregolare e della presenza di servitù di passaggio, pedonale e carrabile, in favore di altre porzioni immobiliari, il valore si considera incluso in quello assegnato all'edificio.

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
locali al grezzo - piano terra	382 mq	1	382 mq
locali al grezzo - piano primo	382 mq	1	382 mq
corte circostante (al netto dell'area di sedime)	1.267 mq	valore incluso in quello assegnato all'edificio	
TOTALE			764 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni al momento dei sopralluoghi erano liberi ed immediatamente disponibili per il completamento e l'utilizzo.

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

Per quanto è stato possibile verificare, non vi è un Condominio costituito, pur essendoci aree di utilizzo comune e condiviso, il tutto meglio specificato negli atti notarili già citati e/o allegati.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

La vicenda urbanistica del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima risulta complessa ed articolata.

Occorre innanzitutto precisare che il corpo centrale del complesso, denominato fin dall'impianto del Nuovo Catasto Terreni "Fornace Laterizi", è di vetusta edificazione. Nella seconda metà del secolo scorso esso è andato incontro a modifiche ed ampliamenti successivi; nel contempo si andavano modificando la conformazione e le sistemazioni delle aree circostanti gli edifici.

La situazione ancora oggi presente in mappa, con particolare riferimento all'andamento del corso del fosso "delle Cave", che segna catastalmente il limite tra le attuali particelle n. 1422

(ex 309 e 318/parte) e n. 1600 (ex 1424) sul lato est e le particelle 317 e 319 sul lato ovest, ha subito progressive e sostanziali modifiche soprattutto a partire dagli anni '90 del secolo scorso, tanto che, all'attualità, non è più presente sul posto un lungo tratto del corso del fosso stesso ed il piazzale a servizio del complesso immobiliare si è esteso sovrapponendosi al tracciato del fosso, sconfinando anche nella attigua particella n. 317 del foglio 21, di proprietà di terzi.

Quanto sopra detto è ben desumibile dalla stampa di foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale, acquisita dal SIAT regionale, servizio WebGIS CTRonWeb 3.0 (vedi allegato n. 12).

In mancanza di materializzazione fisica dei confini, allo stato, non è possibile fornire ulteriori indicazioni; è di tutta evidenza, comunque, che andrà regolarizzato l'avvenuto spostamento o canalizzazione del corso del fosso di mappa.

* * * * *

Quanto ai titoli abilitativi che riguardano i beni di proprietà della società fallita, si precisa quanto segue:

- con **Nulla Osta pratica n. 46/1973** del 15/06/1973 rilasciato a OMISSIS è stata autorizzata la costruzione di *"un fabbricato da adibirsi a fabbrica per la lavorazione della ceramica"*. Esaminando la scarna documentazione progettuale emerge che la conformazione del complesso differiva da quella rilevabile all'attualità e soprattutto non comprendeva le tettoie ed il piccolo corpo di fabbrica sul lato ovest, successivamente acquistati dalla società fallita.
- con **Sanatoria di opere edilizie n. 882** del 22/04/1996 è stata rilasciata la concessione in sanatoria per le seguenti opere: *"In difformità alle licenze 98/71 e 46/73 il fabbricato ad uso laboratorio è stato realizzato con modifiche alla sagoma planimetrica, alle aperture esterne ed alle tramezzature interne. E' stato realizzato un locale ad uso centrale termica e due tettoie"*. Al rilascio della sanatoria ha fatto seguito anche l'autorizzazione di agibilità del

3/03/1998.

- con **Permesso di costruire n. 101/2001 prot. n. 16326** del 7/10/2003, rilasciato ai Sig.ri OMISSIS, sono stati autorizzati i lavori di "*ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Deruta via Circonvallazione nord*". La comunicazione di inizio lavori è stata depositata il 26/05/2004, dichiarando quale data di inizio dei lavori stessi il giorno 27/05/2004. In data 22/07/2004 con comunicazione prot. 10042 il Comune di Deruta ha preso atto dell'avvenuto trasferimento del titolo abilitativo alla società OMISSIS, visto l'atto Notaio Dr. Carbonari del 9/10/2003.

- con **Permesso di costruire n. 122/2009 prot. n. 14021** del 12/11/2009, rilasciato alla società fallita, sono stati autorizzati i lavori di "*ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso artigianale posto in Deruta via Circonvallazione nord, rinnovo e completamento dei lavori autorizzati con permesso di costruire n. 101/2001*". E' interessante notare che negli elaborati grafici è stato sommariamente indicato l'andamento attuale del fosso, differenziandolo, nei tratti ove necessita, dal tracciato catastale. Quanto alle destinazioni di progetto si indica "magazzino" per gli spazi del piano terra e "laboratorio" per quelli del piano primo.

Il deposito del progetto e degli elaborati strutturali al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia è stato acquisito al prot. n. 67003 in data 13/05/2004. Il collaudo statico, redatto dall'Ing. Pierluigi Savelli e datato 20/02/2006, è stato acquisito dalla Provincia di Perugia al prot. n. 71953 del 27/02/2006. La relazione a strutture ultimate, redatta dal OMISSIS, datata 16/02/2006, è stata acquisita dalla Provincia di Perugia al prot. n. 71949 del 27/02/2006.

Avendo analizzato la documentazione di cui sopra, per quanto messo a disposizione dal Comune di Deruta e dalla Regione Umbria - Servizio Controllo Costruzioni, si può riepilogare che:

- l'ultimo stato autorizzato relativamente all'edificio in oggetto è quello di cui il P. di C. n. 122/2009, che a sua volta costituiva il rinnovo ed il completamento dei lavori già autorizzati con P. di C. n. 101/2001.

Il confronto tra tavole di progetto architettonico, progetto strutturale e stato attuale permette di rilevare quanto segue:

- il telaio strutturale realizzato risulta sostanzialmente conforme a quello progettato ed oggetto di deposito presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia.
- il progetto architettonico risulta difforme poiché indica la presenza di n. 12 pilastri anziché i n. 16 effettivamente realizzati ed indicati nel progetto strutturale;
- quanto al resto non possono essere riportate ulteriori considerazioni visto che trattasi di struttura al grezzo; peraltro anche il progettista architettonico, nella scarna relazione tecnica allegata all'ultimo titolo abilitativo, è stato assai vago e sintetico sulle dotazioni ed utilizzo futuro dei locali presenti nell'edificio.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio dell'edificio precedentemente descritto (**All. n. 13 - copia documenti fascicolo edilizio edificio in via Circonvallazione Nord**).

GIUDIZIO DI STIMA:

E' necessario innanzitutto premettere che ci si trova di fronte ad un bene avente caratteristiche particolari, nel senso che è stato realizzato solo nelle parti strutturali e mai completato.

Peraltro la realizzazione del telaio strutturale risale ad oltre quindici anni fa e da allora l'edificio risulta in stato di abbandono.

Ciò detto è evidente che non esiste una casistica di beni simili per caratteristiche e stato di completamento a cui fare riferimento al fine di trovare prezzi e valori comparabili.

Si può tuttavia fare riferimento al mercato degli immobili a destinazione produttiva e terziaria,

ricadenti nel comprensorio in cui si trova il bene, decurtando poi i relativi prezzi della quota relativa alle opere non realizzate nel bene oggetto di futura vendita giudiziaria.

Innanzitutto si precisa che la ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da atti di compravendita contenente prezzi comparabili, 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:

- listino Borsa Immobiliare dell'Umbria - IV trimestre 2021: per capannoni artigianali o industriali, nel Comune di Deruta, tipologia "nuovi", prezzi variabili da un minimo di €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 500,00
- listino Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: per capannoni tipici e laboratori, nella zona omogenea "centrale / edificato a ridosso del centro storico", in stato conservativo "normale", valori rispettivamente oscillanti da € 280,00 ad € 370,00 e da € 310,00 ad € 390,00.
- prezzi comparabili (asking prices):
 - capannone in vendita: porzione di 340 mq, con ampia corte esterna sistemata e recintata, ristrutturato e suddiviso in due livelli collegati da scala interna, con bagno. Prezzo richiesto €/mq 676,00 circa.
 - capannone in vendita: capannone di 600 mq, su unico livello, da ristrutturare, con possibilità di sisma bonus, con antistante piazzale asfaltato di mq 1.000 circa. Prezzo richiesto €/mq 108,00 circa.

Ora, considerando i listini della Borsa Immobiliare e della Agenzia delle Entrate, si osserva che vi è una quasi perfetta sovrapposizione nei range di variazione; l'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione anche gli immobili "nuovi" estende il range fino a giungere a valori di €/mq 500,00.

L'offerta di vendita di una porzione appena ristrutturata conferma il dato di listino: infatti occorre considerare che quella dell'asking price è una quantificazione soggetta a prevedibili ribassi in fase di trattativa, fino alla vendita, talché l'ipotetico prezzo di compravendita si potrebbe ragionevolmente attestare ben al di sotto dei 600 €/mq. Si tratta inoltre di porzione che presenta dotazioni superiori ed ulteriori rispetto a quelle che dovrebbero caratterizzare l'edificio da stimare, una volta che sarà completato (soppalco interno, scala in vetro, ampia corte recintata). Dunque, qualora completato e finito, l'edificio oggetto di stima, a parere dello scrivente e con le condizioni del mercato attuale, non potrebbe spuntare un prezzo unitario superiore a 500,00 €/mq, ma di certo inferiore a tale importo.

Il secondo riferimento fornito da una offerta di vendita, poi, è riferito ad un edificio da ristrutturare. Viene offerta pertanto esclusivamente una preesistenza di edificio, che peraltro dalle foto allegate all'offerta stessa, appare di qualità strutturale ed architettonica decisamente scadente. E' pur vero, tuttavia, che l'edificio è corredato da ampia corte, estesa su mq 1.000 circa, che appare sviluppata anche in un ampio piazzale frontale, di forma regolare. Nel caso del bene oggetto di stima, invece, la corte è purtroppo di forma irregolare ed in gran parte gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Vi è poi da aggiungere che, rispetto ad un ipotetico valore di un edificio completato in tutte le sue porzioni e dotazioni, ci si trova invece di fronte ad un manufatto realizzato nel solo telaio strutturale; dunque si può considerare che sia stato sostenuto un costo pari a circa la metà del costo totale delle opere necessarie per il completamento dello stesso.

Si deve anche tenere conto del fatto che il telaio strutturale è stato realizzato già da oltre quindici anni e che dall'epoca è rimasto in abbandono e mai completato, esposto all'azione del tempo e delle intemperie; è pertanto opportuno applicare un idoneo deprezzamento.

Vi è poi sicuramente l'incidenza dell'area, acquistata all'epoca al prezzo dichiarato di € 52.000,00 e quindi al prezzo unitario di €/mq 31,50 circa.

Dunque si ritiene che i valori di stima all'attualità, salvo casi di particolari aggiunte o detrazioni, debbano attestarsi nel range di cui sopra.

Venendo quindi al caso specifico, riguardo le caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo dei beni (**aggiunte**) non se ne segnala nessuna in particolare.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- presenza di difformità architettonica, ma in ogni caso sarà comunque necessario depositare e far rilasciare un nuovo titolo abilitativo, poiché l'ultimo rilasciato risale addirittura al 2009;
- presenza di corte pertinenziale assai angusta e, soprattutto, sfavorevolmente distribuita nello spazio, peraltro occupata in larga misura da zona perimetrale gravata da servitù di passaggio in favore di altre porzioni immobiliari.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.**

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

Descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
locali al grezzo - piano terra	382 mq	€ 150,00	€ 57.300,00
locali al grezzo - piano primo	382 mq	€ 150,00	€ 57.300,00
corte circostante (al netto dell'area di sedime)	valore incluso in quello assegnato all'edificio		
TOTALE	764		€ 114.600,00

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 1 è risultato pari ad € 114.600,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nel caso del bene in oggetto non vi è la concreta possibilità di procedere a frazionamenti e dunque formare più di un lotto, visto che trattasi di porzione immobiliare di consistenza contenuta, corredata peraltro da corte pertinenziale di superficie limitata e di conformazione non favorevole.

Trattasi peraltro di bene rimasto in corso di costruzione ed è assolutamente opportuno che vi sia in futuro un unico proprietario che possa riattivare unitariamente la pratica edilizia e portare a completamento il bene.

In definitiva si procede alla formazione di un unico lotto, che verrà identificato, utilizzando numerazione progressiva rispetto ai lotti già formati con il secondo stralcio, come **LOTTO N. 80.**

CESPITE N. 2

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE, SITA IN PERUGIA, VIA DEL LUSCHIETO

Si tratta porzione abitativa terra-cielo, facente parte di edificio bifamiliare, con rata di corte pertinenziale di proprietà ed uso esclusivi, il tutto sito in Comune di Perugia, Località San Vetturino, in via del Luschiato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La porzione abitativa predetta, facente parte di edificio bifamiliare, è censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio 285 come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
842	-	A/7	4	13 vani	269 mq	€ 1.208,51

L'area di sedime e relativa corte pertinenziale sono anche censite al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 285 particella n. 842, ente urbano, di superficie catastale pari, tra coperto e

scoperto, a mq 1.350.

All'unità immobiliare abitativa di cui sopra sono associati i diritti pro quota sul bene comune non censibile, corrispondente a piccola area di forma rettangolare antistante l'accesso di entrambe le porzioni della villetta bifamiliare, censita come la particella n. 846 del foglio n. 285 del C.F. del Comune di Perugia. Detta area è anche censita al C.T. del medesimo foglio, con la particella n. 846, ente urbano di superficie catastale pari a mq 75.

Si precisa fin da subito che risulta tuttora impropriamente in carico in piena proprietà alla società fallita anche un tratto di viabilità (porzione terminale di via del Luschetto, corsia di valle) di comparto, corrispondente alla particella n. 783 del foglio n. 285. Detta area ha ovviamente perso in modo irreversibile la natura di area privata, andando a costituire parte della viabilità del comparto residenziale.

Per motivi di opportunità ed al fine di facilitare le operazioni di futura cessione, essa verrà inserita nel lotto formato per la vendita.

PROPRIETÀ:

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

Provenienza immobiliare:

La villetta bifamiliare, una porzione della quale è ancora di proprietà della società fallita, è stata edificata su area acquistata dalla Società OMISSIS. con compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Lemmi rep. 29753/3646 del 2/01/2002, trascritta a Perugia al n. 703 di formalità in data 11/01/2002.

Con detta compravendita è stato acquistato dai Sig.ri OMISSIS (che ne erano proprietari in ragione di 1/2 ciascuno in forza di atto del 1981), per il prezzo di € 118.785,00, un *"appezzamento classificato come Quartiere residenziale unitario Q6 - S.*

Vetturino sito in Perugia, superficie mq 6.050 a confine con OMISSIS, strada di lottizzazione, s.a." (All. n. 14 - copia atto di acquisto e nota di trascrizione).

All'epoca la rata di terreno era identificata con la particella n. 328, da cui successivamente sono state create, con frazionamenti successivi, le attuali particelle corrispondenti a quattro porzioni di bifamiliari (particelle n. 841, 842, 843 e 844), le due piccole rate costituenti i beni comuni non censibili (particelle n. 846 e 857) nonché il tratto di viabilità di comparto (particella n. 783).

Dalla società OMISSIS poi, il bene è divenuto di proprietà della società fallita in forza di atto Notaio Dr. Lemmi rep. 40244 del 21/01/2010, di fusione ed incorporazione, registrato a Perugia il 26/01/2010 al n. 1370, mai trascritto, ma annotato nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Perugia il 3/02/2010.

DESCRIZIONE:

Trattasi di porzione di villetta, in edificio bifamiliare e precisamente la porzione terra cielo, sul lato nord, posta in aderenza ad altra porzione speculare, di proprietà di terzi. L'edificio è sito in Loc. San Vetturino, in zona prettamente residenziale estensiva, alla periferia dell'abitato di Perugia. E' posto in via del Luschetto, nella parte terminale della via di lottizzazione, in adiacenza al civico 63, quindi probabilmente da contrassegnare con il civico 61, anche se, per quanto è stato possibile verificare, a tutt'oggi il numero civico non è stato assegnato, anche perché non risulta rilasciata la agibilità (**All. n. 15 - visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali - porzione di villetta bifamiliare - via del Luschetto**).

L'edificio è stato realizzato a partire dal 2002 e risulta con ogni probabilità utilizzato dall'attuale Occupante fin dalla fine dell'anno 2004, periodo in corrispondenza del quale, per quanto desumibile dal preliminare di vendita trascritto nel 2014, è iniziata l'erogazione mediante consegna di assegni circolari delle somme, di entità rilevante, già versate a titolo di

acconto sul prezzo.

La vicenda edilizia è alquanto complessa ed articolata, come si dirà meglio in seguito; non mancano inoltre difformità ed anomalie, come illustrato in paragrafo successivo.

L'edificio bifamiliare si presenta esternamente intonacato, salvo alcune porzioni rivestite in mattoncini, con copertura a doppio spiovente con manto in coppi

Il corpo terra cielo di proprietà del fallimento comprende le seguenti porzioni:

- al piano primo sottostrada vi è un ampio locale frontale, dotato di caminetto, al quale si accede dalla scala interna o da due grandi portefinestre, con infissi vetrati scorrevoli, che affacciano sulla corte esclusiva; detto locale è separato dalla residua consistenza, posta sul retro, da parete di cartongesso, ben visibile nelle fotografie allegate (si vedano le foto 45, 48, 52), realizzata abusivamente, non trovando alcun riscontro nei progetti assentiti. L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. Alla residua porzione del piano primo sottostrada si accede dalla apertura laterale, inizialmente prevista per l'accesso al garage e per tale motivo posta alla base della rampa laterale carrabile. In realtà detta apertura è protetta da infisso in vetro ad ante scorrevoli (vedi foto n. 50) e verosimilmente immette a locali impropriamente ed abusivamente adibiti all'uso abitativo. Per tale uso non vi è alcuna autorizzazione né peraltro sussistono i requisiti igienico-sanitari necessari. Si tratta pertanto di utilizzo improprio. Si fa presente inoltre che in occasione del sopralluogo non è stato consentito allo scrivente di accedere ai locali e pertanto non possono essere fornite ulteriori informazioni sulla conformità o meno dei divisori interni. Si può precisare comunque che sia il progetto che la planimetria catastale prevedono la presenza di un bagno e di due locali ad uso fondo. Nella porzione ispezionata è stata rilevata la presenza di pareti tinteggiate e pavimentazione in piastrelle di gres. Sono presenti radiatori ed impianto di illuminazione sotto traccia. Si nota la presenza di infiltrazioni nella porzione basale delle pareti perimetrali esterne, probabilmente causate dal ristagno di acqua lungo il marciapiede esterno, a ridosso delle pareti stesse. Lo

stato conservativo per il resto è discreto.

- al piano terra vi è la porzione abitativa vera a propria, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e portico sul lato di valle. L'accesso avviene da monte ed è preceduto da area pavimentata, che si estende anche sui lati nord e nordest, costeggiando l'edificio. Il vano scala, ricavato all'interno, mette in comunicazione il piano terra con gli altri due livelli in cui è distribuita la porzione immobiliare. E' presente pavimentazione in piastrelle di gres e pareti tinteggiate. Il bagno è completamente accessoriato, con dotazioni di buona qualità. L'unità dispone di impianti generali autonomi e funzionanti, visto che è utilizzata ed abitata continuativamente dalla promissaria acquirente. Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo e conservativo, come da fotografie allegate.

- il piano sottotetto comprende tre ampi locali, un bagno, altro piccolo locale e terrazzo sul lato di valle. L'altezza interna utile varia da un minimo di 1 metro circa ad un massimo di m 2,60 circa in corrispondenza del colmo del tetto a doppio spiovente. Si nota un utilizzo improprio dei locali quali zona abitativa, essendo tra l'altro presenti i radiatori dell'impianto di riscaldamento. Si notano tracce di infiltrazioni localizzate, dalla copertura, nonché fenomeni di inscurimento in corrispondenza delle travi del solaio di copertura, a testimonianza della presenza di ponti termici. Il bagno è accessoriato e con pareti parzialmente piastrellate.

In generale gli infissi esterni sono legno, con vetro termico e persiana esterna. Le porte interne in legno tamburato. Il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'unità è dotata di cancelli metallici pedonale e carrabile.

La corte pertinenziale, estesa per lo più sul lato di valle e che, per quanto è stato possibile verificare, si presenta interamente recintata, si trova in stato di completo e pluriennale abbandono, così che vi è stato un incontrollato ed enorme sviluppo di flora infestante, di tipo arbustivo ed arboreo (si vedano le foto 77 e 78).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 29 a n. 80**).

Consistenze:

Descrizione	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
locali uso fondo, con bagno	piano primo sottostrada	117,50 mq	0,5	58,75 mq
unità abitativa	piano terra	96,80 mq	1	96,80 mq
portico lato valle	piano terra	18,20 mq	0,35	6,37 mq
terrazza e zona pavimentata, lato monte e nordest	piano terra	25,50 mq	0,2	5,10 mq
locali uso soffitta, con bagno	piano primo sottotetto	96,70 mq	0,7	67,69 mq
terrazzo lato valle	piano primo sottotetto	11,20 mq	0,2	2,24 mq
corte scoperta pertinenziale (quota fino a 25 mq)	-	25 mq	0,1	2,50 mq
corte scoperta pertinenziale (quota eccedente)	-	1.200 mq circa	0,02	24,0 mq
TOTALE				263,45 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

In occasione del sopralluogo l'abitazione è risultata occupata dalla Sig.ra OMISSIS, quale promissaria acquirente del bene in forza di preliminare di vendita Notaio Dr. Anedda Angioy, con autentica di firma rep. 189168/14605, registrato a Perugia il 15/04/2014 al n. 7856 ed ivi trascritto il 15/04/2014 al n. 5915 di formalità (**All. n. 16 - copia preliminare di vendita e nota di trascrizione**).

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

L'unica area, di modesta superficie, che è di proprietà comune con l'altra porzione di edificio bifamiliare, ovvero dell'abitazione sita al civico 63 di via del Luschetto, è la rata di cui la particella n. 846, corrispondente ad area di forma rettangolare, bitumata, che si trova di fronte agli accessi carrabili e pedonali delle porzioni di villetta. Rispetto a tale bene non risulta allo scrivente che sia mai stato costituito un condominio o che esistano pattuizioni scritte per la gestione.

Un aspetto rilevante è, invece, quello relativo al comparto di lottizzazione, denominato quartiere residenziale "Q6", convenzionato con atto di convenzione edilizia Notaio Dr. Giancarlo Antonioni rep. 239950/29963 del 18/06/1994, trascritto a Perugia il 5/07/1994 al n. 9216 di formalità e successiva modifica rep. 252472/33277 del 20/01/1999, a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Per l'esecuzione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione si è costituito il "*Consorzio per l'esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione del quartiere residenziale Q.6 di San Vetturino*", con sede in Perugia, avente codice fiscale 94035830549, il cui Legale Rappresentante è attualmente il Dr. OMISSIS.

Si ritiene utile, per completezza di informazioni, allegare alla presente relazione anche quanto rintracciato nel fascicolo edilizio comunale, relativo ad accertamenti e verifiche, eseguiti nel tempo (anno 2005) sulla conformità delle opere di urbanizzazione, in corrispondenza della zona antistante la porzione immobiliare di proprietà del fallimento, nonché la documentazione inviata dal Dr. Calvio durante le operazioni peritali, relativa a crediti maturati dal Consorzio nei confronti dell'Occupante il bene, anche in forza di sentenze del Giudice di Pace (**All. n. 17 - documentazione Consorzio e corrispondenza con Legale Rappresentante del Consorzio stesso**).

Si fa presente da ultimo che, in epoca recente (estate 2020), è emersa una ulteriore

problematica, relativa alla rottura della condotta fognaria, con sversamento di liquami all'interno della particella n. 841, di proprietà del Sig. OMISSIS, che ha reso necessario un oneroso intervento di ricerca del guasto e successiva riparazione della condotta fognaria.

E' evidente che trattandosi di condotta fognaria a servizio di quattro porzioni di villetta (quelle di cui le particelle n. 841, 842, 843, 844) i costi di riparazione dovranno essere ripartiti tra tutti i fruitori della linea fognaria, tra qui anche la porzione di proprietà del fallimento.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Nell'atto di compravendita del 2/01/2002 non si fa alcun cenno alla pratica edilizia per l'edificazione della villetta, che pure era già stata avviata prima della stipula dello stesso, con richiesta prot. 62209 del 8/06/2001 (pratica 2083/2001) e successive integrazioni, culminata poi con il rilascio del **Permesso di Costruire n. 1340 del 18/07/2002**.

La richiesta di autorizzazione per la "*realizzazione di n. 2 edifici bifamiliari sul lotto n. 34-35; il tutto in Perugia, Loc. San Vetturino*" era stata infatti ovviamente presentata dai Sig.ri OMISSIS e solo successivamente, a seguito di richiesta prot. 2002/0041002 del 10/04/2002, volturata in favore di OMISSIS.

Di tale prima pratica si ritiene utile allegare solo il frontespizio del titolo abilitativo ed alcuni documenti accessori, visto che le previsioni progettuali sono state ampiamente modificate e superate dai titoli rilasciati successivamente.

Il deposito del progetto strutturale presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia è stato effettuato con prot. 16965 del 27/09/2002; la relazione a strutture ultimate è stata depositata in data 2/12/2003 con prot. 150542 (data dichiarata di ultimazione parti strutturali il 20/11/2003); il collaudo statico è stato depositato in data 9/12/2003 con prot. 152615.

Il progetto strutturale è stato redatto dall'Ing. Pierluigi Savelli; il collaudo statico è stato

effettuato dall'Ing. Silvestro Paolini.

In data 16/10/2003 è stata poi depositata **la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire acquisita con prot. 181897/2003** avente ad oggetto "*Variante alla C.E. n. 1340 del 18/07/02 relativa alla realizzazione di due edifici bifamiliari posti in Località San Vetturino - Lotto n. 34 - 35*". Con detta variante si è provveduto a sostituire parzialmente le tavole di progetto affinché fosse autorizzato l'aumento e diverso posizionamento delle aperture esterne, la diversa divisione interna su tutti i piani, la diversa altezza utile interna da 2,50 a 2,70 ml per il piano interrato ed infine la modifica della sagoma del piano primo. Di tale richiesta di rilascio di permesso di costruire, che pur approvata a condizioni nella seduta della Commissione edilizia del 3/12/2003 non sembra essere mai stata portata fino al rilascio del titolo, si ritiene utile allegare, tra l'altro, la Tavola 2 di progetto, relativa ai piani interrato e terra, poiché per quest'ultimo mostra la posizione e conformazione delle aperture sul lato di valle che si riscontra anche all'attualità, recepita poi nella planimetria catastale, anche se emergono altre difformità, poi non esplicitamente trattate dalla pratica di condono successiva.

Con istanza prot. n. 221341 del 31/12/2004 e successive integrazioni, infine, la società fallita ha chiesto il rilascio di sanatoria per aver eseguito, in assenza di titolo, nel 2003, parziale asportazione di terreno al piano seminterrato e modifica delle aperture esterne.

A seguito di ciò è stato rilasciato il **Titolo abilitativo in sanatoria n. 690 del 9/08/2007** ai sensi dell'art. 32 della L. n. 326/2003.

Le tavole allegate al titolo mostrano modifiche nella disposizione interna al seminterrato nonché nella posizione e numero delle aperture verso l'esterno, anche grazie alla presenza di una nuova parete fuori terra, sul lato di valle. Del piano terra non è stata allegata la planimetria, ma si può fare riferimento ai prospetti per la verifica del numero, tipologia e posizione delle aperture. Sono presenti anche rilevanti modifiche al piano primo sottotetto. Rispetto alle foto allegate alla richiesta di sanatoria in data 31/12/2004, vi è stata una ulteriore

produzione documentale, con prot. 200165 del 23/11/2005. Le foto prodotte con questa ultima integrazione mostrano un'altra modifica nel senso che è stata eliminata una delle due finestre sul lato nordest, al piano terra, quella in corrispondenza della cucina, oggi effettivamente non presente. Anche la planimetria catastale ha recepito tale modifica, anche se, sulla base di quanto messo a disposizione dal Comune di Perugia, non sembra che siano state aggiornate le tavole di progetto (piante e prospetti).

Quanto alla agibilità, nel preliminare di vendita del 10/04/2014 la società venditrice ha dichiarato che: *"è stata presentata al Comune di Perugia in data 31 marzo 2014 istanza volta al rilascio del certificato di agibilità e nulla osta al suo rilascio"*.

Senza voler esprimere giudizi categorici, tenendo purtroppo conto delle enormi difficoltà e patologici ritardi del servizio accesso agli atti del Comune di Perugia, si deve comunque precisare che allo stato non sembrerebbe essere mai stata richiesta né tantomeno rilasciata la autorizzazione di abitabilità.

I riferimenti indicati nel preliminare, infatti, non hanno dato riscontro in sede di istanza di accesso agli atti; d'altra parte è di tutta evidenza che già il solo dichiarare nel preliminare stesso che, per l'edificio in oggetto, "non sono ricorsi i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia..." quando era già stato richiesto e rilasciato un titolo in sanatoria (il n. 690 del 9/08/2007) è di per sé abbastanza eclatante ed emblematico!

Dunque, in merito alla conformità edilizia e catastale, sulla base della documentazione disponibile e fornita dal Comune di Perugia, allo stato attuale, si può riepilogare che:

- l'ultimo stato autorizzato è quello rappresentato nella pratica edilizia di sanatoria, culminata con il rilascio del titolo in sanatoria n. 690/2007. Purtroppo la documentazione tecnica progettuale presente in questo fascicolo edilizio è incompleta e talvolta contraddittoria. Infatti non è presente la planimetria del piano terra, per cui non possono essere forniti giudizi certi in merito alla conformità della distribuzione e suddivisione interna dei locali. Al

momento, comunque, i prospetti della sanatoria mostrano una difformità in merito al numero di finestre sul lato nordest, al piano terra. La finestra indicata nella cucina infatti non è oggi presente, come indicato tuttavia nelle fotografie depositate nel novembre 2005. Detta finestra peraltro non viene indicata neppure nella planimetria catastale, depositata nell'ottobre 2005.

- se si fa riferimento al permesso di costruire del 2002 od alla richiesta di variante del 2003, la distribuzione e suddivisione interna dei locali del piano terra presenta talune difformità, mentre la planimetria catastale è sostanzialmente conforme.
- al piano interrato, che come detto non è stato possibile ispezionare nella sua interezza, si rileva la presenza di difformità relativa alla realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, che separa la zona frontale dalla restante superficie, che ha accesso dalla porta-finestra ricavata alla base della rampa laterale. Si ipotizza che tale porzione sia adibita, impropriamente ed abusivamente, all'uso abitativo.
- al piano sottotetto vi è sostanziale conformità nella suddivisione e distribuzione dei vani; si nota comunque un utilizzo improprio dei locali quale soggiorno e camera da letto, in luogo di sottotetti non abitativi. E' inoltre mancante una delle porte-finestre indicate nel progetto e nella planimetria catastale, ovvero quella nel sottotetto frontale, che doveva mettere in comunicazione con la terrazza.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio della porzione di villetta bifamiliare (**All. n. 18 - copia documenti fascicoli edilizi villetta bifamiliare via del Luschieto**).

GIUDIZIO DI STIMA:

Per la **porzione di edificio bifamiliare**, vi sono i riferimenti dei listini e delle offerte di vendita, nonché il dato storico rappresentato dal preliminare di compravendita, che non è stato mai perfezionato.

In tale ambito si è inteso muovere lo scrivente, integrando e contestualizzando i dati storici con indagini aggiornate svolte con l'ausilio delle offerte di vendita e degli operatori immobiliari delle zone in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto si assume il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

Riguardo ai riferimenti si precisa quanto segue:

- il listino della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica, per ville e villini, con stato conservativo "normale" nella zona omogenea in cui ricade la porzione oggetto di stima (zona C2 - microzona 2), per il primo semestre 2021 (ultimo aggiornamento disponibile) un range di variazione per i valori di mercato da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00. E' anche il caso di precisare che il listino del primo semestre 2014 (periodo nel quale venne sottoscritto il preliminare di acquisto) riportava un range da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.800,00. Si è registrata nel frattempo, quindi, una contrazione dei valori del 15 % circa.

- il listino immobiliare della Borsa Immobiliare dell'Umbria indica, per le abitazioni nuove, site nelle zone semiperiferiche del Comune di Perugia un range di variazione per i valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.900,00. E' anche il caso di precisare che il listino del primo trimestre 2014 (periodo nel quale venne sottoscritto il preliminare di acquisto) riportava un range da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.800,00. Si è registrata verosimilmente nel frattempo, quindi, una contrazione dei valori del 15 % circa sulla media dei valori.

Quanto alle compravendite, la ricerca estesa agli ultimi 24 mesi e circoscritta ai fogli di mappa limitrofi a quello in cui ricade la porzione oggetto di stima dà risultati poco significativi, sia per l'esiguità dello stock immobiliare (soprattutto se riferito alle unità in categoria A/7) sia per la scarsa vivacità del mercato.

Venendo infine agli annunci immobiliari, si riscontra la presenza di:

- Un avviso di vendita per porzioni di villetta bifamiliare, in zona S. Vetturino, appena realizzate od in corso di realizzazione, con richiesta a partire da €/mq 1.750,00 circa, che si ipotizza possano ridursi eventualmente ad €/mq 1.500,00 circa a seguito delle trattative finalizzate alla vendita. Si tratta comunque di "prezzo a partire da", suscettibile di modifiche in incremento per personalizzazioni ed aggiunte su richiesta.
- Un avviso di vendita per una porzione in complesso a schiera, in via Tarconte, per cui viene formulata la richiesta è di €/mq 2.000,00 circa, che si ipotizza possano ridursi ad €/mq 1.700,00 circa a seguito delle trattative finalizzate alla vendita. Valgono comunque le considerazioni di cui sopra in merito a personalizzazione ed aggiunte. Si consideri poi che si tratta di porzioni di dimensioni più contenute (130 mq circa) rispetto a quella oggetto di stima.

In definitiva si dispone di dati di riferimento sostanzialmente concordi nell'attribuire a porzioni nuove o di recentissima edificazione valori unitari prossimi ai 2.000,00 €/mq, valori che decrescono sensibilmente quando ci si riferisce a porzioni la cui edificazione risale a venti anni fa circa (quale quella oggetto di stima) o più.

Per quanto riguarda poi il prezzo storico espresso nel preliminare di compravendita, pari ad € 405.600,00 compresa IVA 4 %, e corrispondente, considerando la Scv come precedentemente determinata, ad €/mq 1.540,00 circa, rappresenta un riferimento importante ovvero il punto di incontro tra domanda ed offerta. riferito all'anno 2014, per il medesimo immobile che oggi è oggetto di stima.

A parere dello scrivente, pertanto, tale prezzo costituisce il valore economico a cui fare maggiore riferimento.

Qualora si dovesse procedere alla stima del più probabile valore di mercato all'attualità bisognerebbe poi tenere conto di ulteriori elementi quali:

- la contrazione dei valori immobiliari, testimoniata anche dai listini immobiliari. Detta contrazione può essere considerata pari a non meno del 15 %.
- l'edificio non può ormai più essere considerato "nuovo".
- la presenza di difformità edilizie nella distribuzione interna dei locali e destinazione di parte di essi.

In ogni caso, si ripropone al momento il valore corrispondente al prezzo riportato nel "preliminare di vendita" del 10/04/2014, pari ad € 390.000,00 oltre IVA al 4 % e dunque € **405.600,00**.

Nel valore di cui sopra è da considerare incluso anche quello dell'area di sedime e della corte pertinenziale, quello delle opere e sistemazioni ivi presenti, nonché quello dei diritti pro quota sulle aree comuni.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nel caso del bene in oggetto non vi è la concreta possibilità di procedere a frazionamenti e dunque formare più di un lotto, visto che trattasi di porzione immobiliare di consistenza contenuta, contenente una unica unità abitativa, corredata peraltro da corte pertinenziale di conformazione non favorevole.

In definitiva si procede alla formazione di un unico lotto, che verrà identificato, utilizzando numerazione progressiva rispetto ai lotti già formati con il secondo stralcio, come **LOTTO N. 81**.

* * * * *

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:

- **Cespite 1: Struttura in cemento armato, su due livelli, al grezzo, con corte circostante**

da destinare a laboratorio e magazzino, in Deruta, via Circonvallazione Nord: €

114.600,00

- Cespite 2: Porzione di villetta bifamiliare, con corte pertinenziale, in Perugia, Località

San Vetturino, via del Luschetto: € 405.600,00

VALORE TOTALE CESPITI TERZO STRALCIO: € 520.200,00

3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO N. 80

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su edificio a destinazione magazzino-laboratorio, realizzato ad oggi nella sola struttura in c.a., censito al C.F. del Comune di Deruta al **foglio n. 21 particella n. 1598**, categoria F/4, "in corso di definizione", con area di sedime e pertinenza censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 21 particelle n. 1598 1599 e 1600**, enti urbani di superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 1.649. Al C.F. risultano pure censite, entrambe come aree urbane, le **particelle n. 1599 e 1600**, con superficie catastale pari rispettivamente a mq 80 e 935. La struttura è distribuita su due livelli, con solaio di copertura a doppio spiovente; è presente un corpo scala, anche esso realizzato in c.a., nella zona centrale dell'edificio. Non è stata realizzata nessuna altra opera all'infuori del telaio strutturale; anche la corte pertinenziale, di forma irregolare allungata, è priva di sistemazioni e di recinzione. Vi è difformità edilizia relativa al progetto architettonico, che presenta un diverso numero di pilastri, rispetto a quanto realizzato, in conformità al progetto strutturale. Ai fini del completamento dell'edificio, in ogni caso, occorrerà presentare e far approvare un nuovo titolo edilizio. Con riferimento a patti e servitù si rimanda all'atto di provenienza nonché all'atto di ricognizione catastale, regolamento di comunione e costituzione di servitù, autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Carbonari con repertorio 58.826/12.047 del 25/11/1999 ed agli altri atti

citati e presi in considerazione nella relazione di stima. Il tutto a confine con: area comune (part. 1422), OMISSIS", s.a.

Valore: € 114.600,00

LOTTO N. 81

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione di villetta bifamiliare, sita in Perugia, Località

S. Vetturino, via del Luschetto, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 285 particella n. 842**; l'area di sedime e di pertinenza è anche censita al C.T. al foglio n. 285 particella n. 842, ente urbano di superficie catastale pari a mq 1.350. Sono compresi nella vendita i diritti pro quota sul bene comune non censibile - area antistante le due porzioni di bifamiliare, da cui avviene l'accesso - di cui al C.F. al **foglio n. 285 particella n. 846**, cui corrisponde al C.T. la particella n. 846, ente urbano di superficie catastale pari a mq 75; rimane compresa nella vendita anche la rata di terreno, occupata da tratto di via del Luschetto e quindi irreversibilmente destinata all'uso pubblico, censita al C.T. al **foglio n. 285 particella n. 783**, di superficie catastale pari a 300 mq, poiché impropriamente ancora in carico alla società fallita; trattasi di porzione di villetta bifamiliare, realizzata a partire dall'anno 2002 ed utilizzata con ogni probabilità dall'attuale occupante fin dal 2004. Essa comprende: al piano primo sottostrada ampio locale frontale, separato dalla residua consistenza, posta sul retro, da parete di cartongesso, realizzata abusivamente, cui si accede dalla apertura laterale, posta alla base della rampa carrabile; detti locali sono impropriamente ed abusivamente adibiti all'uso abitativo. Al piano terra vi è la porzione abitativa vera a propria, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e portico sul lato di valle. Il piano sottotetto comprende tre ampi locali, un bagno, altro piccolo locale e terrazzo sul lato di valle, per i quali si nota un utilizzo improprio quale zona abitativa. Il tutto in discreto o mediocre stato conservativo. La corte pertinenziale si trova in stato di completo e pluriennale abbandono, così

che vi è stato un incontrollato ed enorme sviluppo di flora infestante, di tipo arbustivo ed arboreo, ed è bisognosa di urgenti ed onerosi interventi di ripulitura e sistemazione. L'abitazione è occupata dalla Sig.ra OMISSIS, quale promissaria acquirente del bene in forza di preliminare di vendita Notaio Dr. Anedda Angioy, con autentica di firma rep. 189168/14605, registrato a Perugia il 15/04/2014 al n. 7856 ed ivi trascritto il 15/04/2014 al n. 5915 di formalità. Il comparto di lottizzazione in cui ricade il bene, denominato quartiere residenziale "Q6", è stato oggetto di convenzione edilizia con atto Notaio Dr. Giancarlo Antonioni rep. 239950/29963 del 18/06/1994, trascritto a Perugia il 5/07/1994 al n. 9216 di formalità e successiva modifica rep. 252472/33277 del 20/01/1999. Per l'esecuzione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione si è costituito il "Consorzio per l'esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione del quartiere residenziale Q.6 di San Vetturino", con sede in Perugia, avente codice fiscale 94035830549, nei confronti del quale si sono maturati debiti a carico della porzione di bifamiliare di proprietà del fallimento, come meglio indicato nella relazione di stima va a crediti maturati dal Consorzio. L'unità immobiliare presenta difformità edilizie ed opere abusive; è inoltre priva del certificato di agibilità. Il tutto a confine con: OMISSIS, via del Luschetto, s.a.

Valore: (al momento si fa riferimento al prezzo riportato nel preliminare del 2014) €
405.600,00

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, 14/02/2022

Allegati n. 18 e servizio fotografico illustrativo

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Deruta**
- All. n. 2 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Perugia**
- All. n. 3 - copia richiesta di accesso agli atti Regione Umbria e corrispondenza successiva**
- All. n. 4 - copia T.M. prot. n. 2021/80506**
- All. n. 5 - copia T.M. prot. n. 2021/86230**
- All. n. 6 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG0083740, PG0083732, PG083733**
- All. n. 7 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG086644**
- All. n. 8 - copia D.V. DOCFA prot. n. PG097049**
- All. n. 9 - visura storica part. 1422 C.T.**
- All. n. 10 - copia atto Dr. Carbonari rep. 64834**
- All. n. 11 - copia atto di ricognizione catastale - regolamento di comunione e costituzione di servitù Dr. Carbonari rep. 58.826/12.047**
- All. n. 12 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e foto aerea - beni in via Circonvallazione Nord).**
- All. n. 13 - copia documenti fascicolo edilizio edificio in via Circonvallazione Nord**
- All. n. 14 - copia atto di acquisto e nota di trascrizione**
- All. n. 15 - visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali - porzione di villetta bifamiliare - via del Luschetto**
- All. n. 16 - copia preliminare di vendita e nota di trascrizione**
- All. n. 17 - documentazione Consorzio e corrispondenza con Legale Rappresentante del Consorzio stesso**
- All. n. 18 - copia documenti fascicoli edilizi villetta bifamiliare via del Luschetto**