

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Fallimento Soc. Srl - n. 4/2021

Giudice Delegato

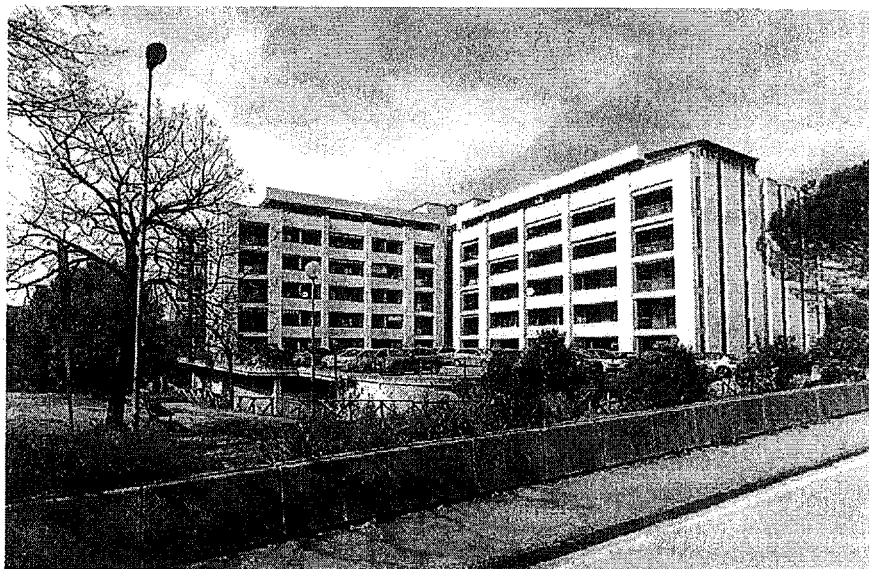
Dott.ssa Stefania MONALDI

Curatore Fallimentare

Dott. Giuliano CERVINI

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato di ampio locale in corso di costruzione con
destinazione (progetto) ad autorimessa, archivi/magazzini e locale tecnico
(ENEL) in Perugia via Pontani snc**



Perugia li 6 Giugno 2024



Tecnico Stimatore
Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il probabile valore di mercato di locale in corso di costruzione (al grezzo) con destinazione (di progetto) ad autorimessa, archivi/magazzini e locale tecnico (Enel) in Perugia via Pontani snc di proprietà della fallita Srl in Liquidazione.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli nato a Castiglione Fiorentino 1 giugno 1956 ed ivi residente in Vicolo Reattelli 1, studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 529 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 (all. n. 1).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni in oggetto è stata effettuata con metodo sintetico comparativo che mira a determinare il valore di fabbricati attraverso stima comparativa sulla base e con riferimento ai valori medi praticati nella zona di insistenza per beni di similari posizione e caratteristiche e uguale destinazione, etc. a quelli in oggetto del presente accertamento di valore.



INDICE

1. PREMESSE

- 1.1 nomina ed accertamenti richiesti al consulente
- 1.2 metodo di accertamento di stima

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

- 2.1 Premessa
- 2.2 Ubicazione
- 2.3 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate
- 2.4 Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima

3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- 3.1 Descrizione
- 3.2 Dati catastali
- 3.3 Stato di occupazione
- 3.4 Situazione urbanistica

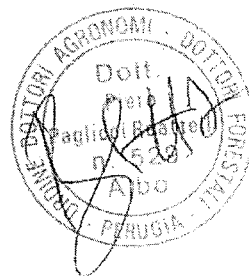
4. INDAGINI DI MERCATO – CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

- 4.1 Scopo della stima
- 4.2 Andamento del mercato immobiliare
- 4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni
- 4.4 Il criterio di stima
- 4.5 Procedimenti e metodi di stima
- 4.6 Determinazione del valore del terreno

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

7. CONCLUSIONI



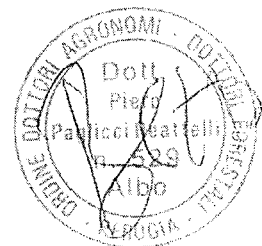
1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli, libero professionista con studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988, nominato stimatore dei beni attratti al fallimento della soc. Srl in liquidazione ha ricevuto dal Sig. Giudice Delegato dott.ssa Stefania Monaldi il seguente incarico/quesito (all. n. 2):

“provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili:

- 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso, alla loro formazione.***
- 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.***
- 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all’art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile.***
- 4) Accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.***
- 4) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica.”***



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Posizione e caratteristiche dei locali sono state accertate nel corso di accessi effettuati sul luogo;

successivi accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di Perugia hanno permesso di consultare ed estrarre copia del progetto dell'opera;

la stima del bene per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata applicando procedimento sintetico comparativo per valori tipici con applicazione, come parametro di riferimento, la superficie commerciale espressa in metri quadrati risultando quest'ultimo, a giudizio dello scrivente, il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consente di esprimere il giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Premessa

Rilevato che i beni (immobili e terreni) attratti al fallimento sono molteplici e di varia natura, destinazione e consistenza ed in particolare rappresentati da:

1) Varie unità immobiliari ricomprese nel Condominio "Le Fornaci 2" - Str. Perugia – San Marco – loc. San Marco (Perugia)

*

2) Varie unità immobiliari ricomprese nel Condominio "Le Fornaci 1"

*

3) Complesso edilizio da cedere al comune (da convenzione edilizia) - Via Giulio Prinetti – loc. San Marco (Perugia)



*

- 4) Complesso edilizio in corso di ampliamento/ristrutturazione (villa Paoletti), terreno e 2 fabbricati ex rurali in Strada Santa Lucia – loc. Santa Lucia (Perugia)**

*

- 5) Garage – posti auto – magazzini in Via Mario Angeloni – Perugia**

*

- 6) Locali in corso di costruzione al piano primo sottostrada e locale tecnico (ENEL) al piano terzo sottostrada oltre a vari confinanti relitti/scioiti di terreno in Via G. Battista Pontani – Perugia**

*

- 7) Uffici – magazzini - garage in Via Quieta – Perugia**

*

- 8) Magazzini/fondo in Via XX Settembre – Perugia**

*

- 9) Cabina elettrica – area urbana in Via Donato Bramante – Terni**

*

- 10) Cabina elettrica – aree urbane in Via Ernesto Schiapparelli – Arezzo**

*

- 11) Scioiti/relitti di terreno in**

11.1 Loc. Santa Lucia – Perugia

11.2 Loc. Rimocchi (zona Oliveto) – Perugia

11.3 Loc. Pian di Massiano – Perugia

11.4 Loc. Monteluca – Perugia



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

11.5 Loc. Spoleto - Terni

Lo scrivente al solo fine di maggiore chiarezza e sinteticità espositiva ritiene limitare il presente elaborato alla valutazione dei

locali ricompresi nel complesso immobiliare in Perugia

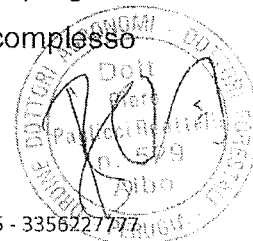
Via PONTANI rappresentati da:

- **AMPIO LOCALE CON DESTINAZIONE A AUTORIMESSA/ARCHIVI al piano primo sottostrada**
- **LOCALE TECNICO (locale ENEL) al piano terzo sottostrada**

Si rimanda, per facilità di lettura, ad altri elaborati la valutazione dei relitti di terreno in via Pontani che per la valutazione degli altri immobili attratti al fallimento.

Forma oggetto della presente consulenza la individuazione, descrizione e valutazione di un ampio e vasto locale con destinazione (in progetto) ad archivio e posti auto oltre a locale Enel a servizio del condominio realizzato dalla soc. oggi ; Srl di proprietà di quest'ultima disposti, rispettivamente, al piano primo e terzo sotto-strada del più vasto complesso immobiliare in Perugia in Via Pontani beni che, nella presente consulenza, verranno descritti nei seguenti capitoli:

1. **Descrizione** seppur sintetica, delle **caratteristiche principali**;
2. **Rilievo della consistenza e della superficie** (sulla base della documentazione catastale acquisita con successivi riscontri e verifiche con rilievi metrici diretti di controllo e verifica, in loco, a campione);
3. **Accertamento della regolarità catastale** (sulla base delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del territorio competente - ex catasto);
4. **Accertamento della regolarità urbanistica** (sulla base dell'ultimo progetto rilasciato dal Comune di Perugia per la realizzazione dell'intero complesso



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

immobiliare);

2.2 Ubicazione

I locali oggetto della presente consulenza insistono in Perugia quartiere Madonna Alta via PONTANI snc al piano primo e terzo sottostrada di più vasto edificio condominiale con accesso diretto dalla via pubblica a mezzo di corsia condominiale dei garage.

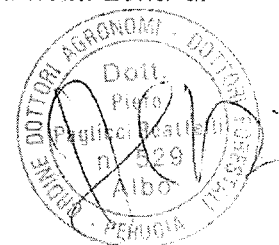
2.3 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente in primo luogo si ha eseguito accesso presso i locali oggetto di valutazione nel corso del quale è stato possibile individuare i beni e quindi prendere visione dello stato dei luoghi con ripresa di documentazione fotografica in allegato al presente elaborato;

seguivano accessi per rilievi di dettaglio, verifica e controlli dimensionali oltre che riscontro di tutti gli altri elementi ritenuti utili e necessari per individuare il più probabile valore di mercato dei beni sulla base delle loro effettive caratteristiche, consistenza, destinazione, posizione, ubicazione, etc.

In contemporanea lo scrivente eseguiva indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune di Perugia per acquisire dati relativi alle autorizzazioni/concessioni rilasciate per la realizzazione del complesso edilizio del quale i locali fanno parte.

Al fine di ottenere stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro effettiva consistenza, anche catastale, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

2.4 Individuazione anche catastale degli immobili oggetto di perizia

In primo luogo lo scrivente ha eseguito ricerche in siti Internet oltre che accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio ed uffici urbanistici del Perugia acquisendo documentazione tecnica relativa ai beni in oggetto ed in dettaglio:

- foto aeree;
- stradari;
- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- estratti di PRG;
- progetti approvati dal comune di Perugia
- acquisizione di dati ed informazioni di recenti vendite di beni simili insistenti in zona;
- etc.;

documentazione in allegato al presente elaborato.

3. SCHEDA DESCRITTIVA

3.1 Descrizione

Sono oggetto di valutazione, per quanto in precedenza indicato:

- ampio locale con destinazione ad autorimessa al piano primo sottostrada;
- locale tecnico (locale ENEL) al piano terzo sottostrada

di vasto ed esteso complesso immobiliare plurifunzionale realizzato dalla fallita negli anni '90 nella semicentrale zona della città in quartiere Madonna Alta via Pontani (all. n. 3 e n. 4);

accesso carrabile ai locali al piano primo seminterrato da via Pontani a mezzo corsia dei garage (condominiale) scoperta, accesso pedonale dal sovrastante parcheggio (condominiale al piano terra) a mezzo di scala di collegamento dei 3 piani sottostanti (foto dalla n. 1 alla n. 6);



Stradario (all n. 3)

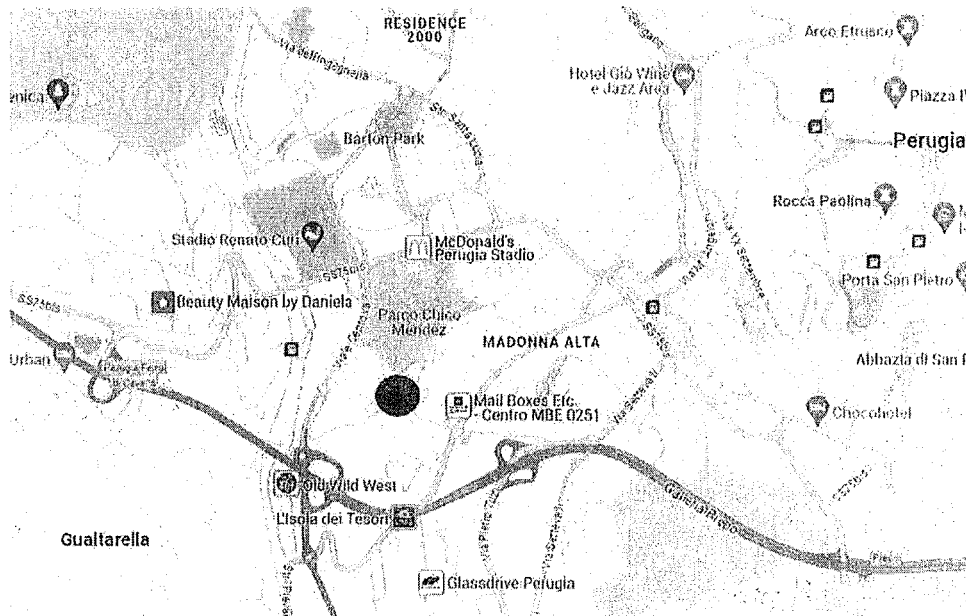
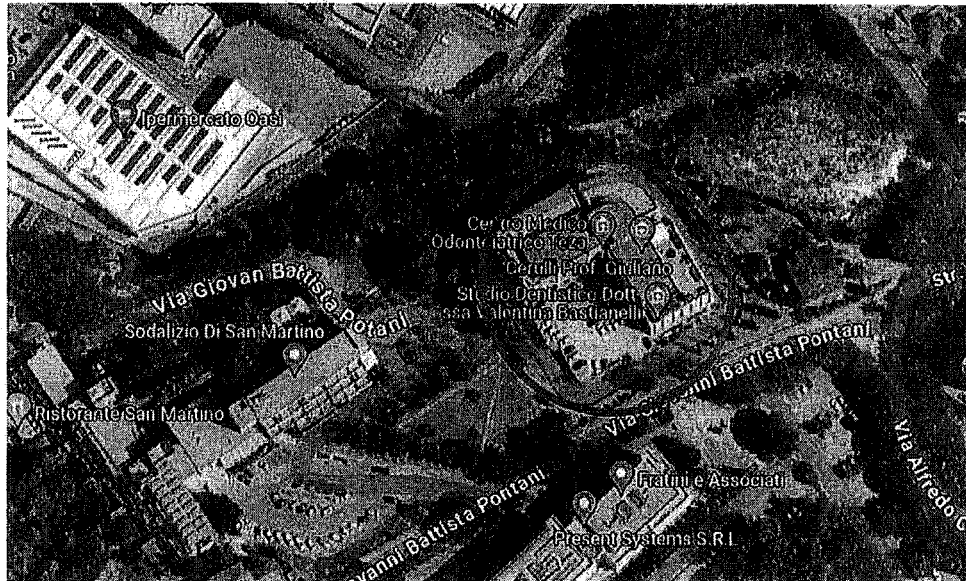


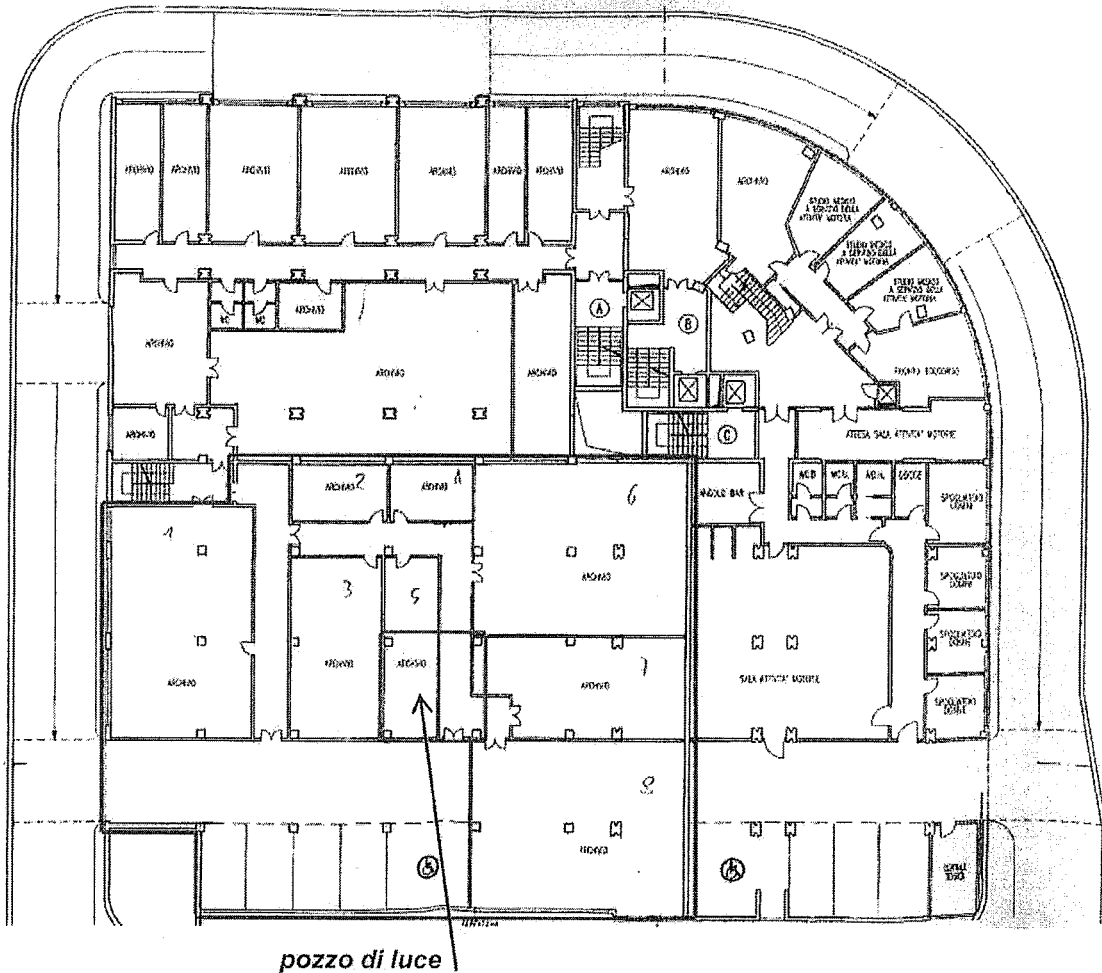
Foto aerea (all n. 4)



Beni le cui caratteristiche risultano le seguenti:

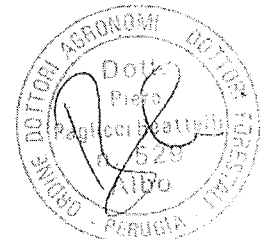


A) LOCALE CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Esteso locale con accesso dalla corsia condominiale dei garage a mezzo di ampio ingresso (privo di infisso) e dal sovrastante parcheggio condominiale a mezzo di scala di servizio regolarmente censito in CF al fg. part. sub. per una superficie di circa mq. 975,00 ed altezza interna di circa m. 3,45, forma quadrangolare regolare ingombrato centralmente da:

- n. 2 file di 6 colonne di struttura (longitudinalmente);



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

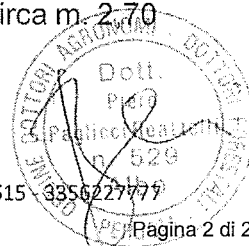
- n. 2 file di 4 colonne di struttura (longitudinalmente);
- pozzo di luce aperto (privo di copertura) centrale che da area e luce al locale (dimensioni circa m. 6,00 x 6,00);

Il locale, sottostante il parcheggio condominiale al piano terra, presenta scarsa luminosità con presente finestratura continua nella parete di sinistra entrando (affaccio nella rampa dei garage) e "pozzo di luce/cavedio" centrale, fa parte di complesso immobiliare di maggior consistenza realizzato nella seconda metà degli anni '90 nella immediata periferia di Perugia (lungo la Via G.B. Pontani) con struttura portante in cemento armato (parte gettato in opera e parte prefabbricato), facciate parte in laterizio e parte in pannelli in cemento prefabbricati, solai orizzontali in latero-cemento; l'intero complesso edilizio presenta caratteristiche tecniche, architettoniche e qualitativamente rispondenti a quelle degli insediamenti civili di tipo residenziale e per servizi dei primi anni '90.

In particolare il locale oggetto di valutazione, che presenta altezza interna (al grezzo) di circa m. 3,40, è ancora "al grezzo" in quanto privo di finiture ed impianti con presente pavimento in massetto (di struttura), solaio in elementi prefabbricati privi di intonaci (in vista) con presenti evidenti segni di possibili infiltrazioni di acqua dal sovrastante parcheggio condominiale, tamponature perimetrali (uniche presenti) parte in csa di struttura e parte in blocchi di cemento non intonacati; assenti impianti di ogni tipo, infissi, tramezzature interne, etc. come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 7 alla n. 15).

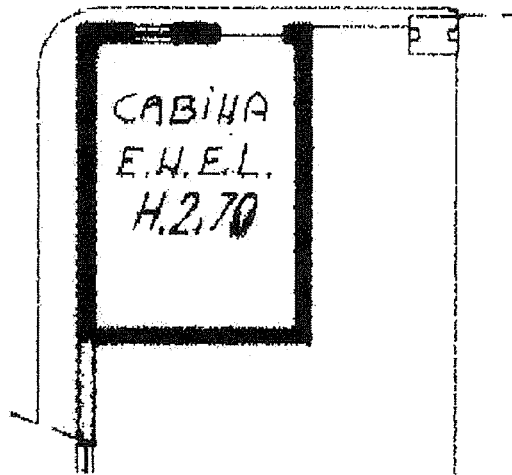
B) LOCALE TECNICO ENEL (USO CONDOMINIALE)

dalla corsia condominiale dei garage al livello – 3 (piano terzo sottostrada) si accede direttamente, a mezzo di porta pedonale con infisso in metallo verniciato, forma rettangolare, superficie di circa mq. 20,00 ed altezza interna di circa m. 2,70



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

destinato, fin dalla edificazione del complesso edilizio, ad ospitare contatori e quadretti ENEL a servizio delle sovrastanti unità immobiliari; per tale motivo rilevata la destinazione per impianti condominiali del locale fin dalla sua realizzazione si ritiene ometterne la valutazione.



Finiture ed impianti adeguati alla attuale destinazione con presente pavimento in getto di cls, pareti intonacate, porta in ferro verniciato, impianto elettrico e di illuminazione, il tutto come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 16).

3.2 Dati catastali e confini

I locali oggetto di valutazione sono regolarmente censiti in capo alla fallita **Soc.**

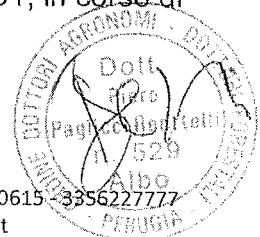
Srl con sede in Perugia CF come segue:

- ❖ **Catasto Fabbricati** (all. n. 5, n. 6, n. 7, n. 8)
- **Comune di Perugia**
- **Foglio n.**

A) LOCALE CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA/ARCHIVI

- **particella n**

- **subalterno n.** , strada della Genna snc; piano S1; in corso di costruzione; senza rendita



B) LOCALE ENEL

- particella n.

- o subalterno n. , strada della Genna snc; piano S3; scala C; zc 2; categoria D1; rendita €. 61,97;

per questo locale si rileva difformità catastale in quanto indicato nella visura a nome della società come di seguito



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2021

Data: 01/04/2021 - Ora: 13.28.18
Visura n.: T200470 Pag: 1

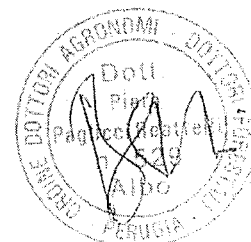
Segue

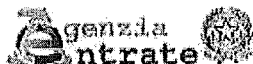
Dati della richiesta	Denominazione: S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA
Soggetto individuato	S.R.L. con sede in PERUGIA C.F.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PERUGIA(Codice G478) - Catasta dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micrò Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzi Dati derivanti da	Dati ulteriori
1					2		C/6	6	11 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 20,45	STRADA PERUGIA- SAN MARCO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2016 protocollo n. PG0030520 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15998/1/2016)	
2					1		A/2	5	5 vani	Totale: 112 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	Euro 357,31	STRADA PERUGIA- SAN MARCO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2016 protocollo n. PG0030521 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15999/1/2016)	
3					1		D/1				Euro 61,97	STRADA PIAN DELLA GENNA SNC piano: S3 scala: C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 protocollo n. PG0238931 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17846/1/2009)	Annotazione
4									in corso di costruz.			STRADA PIAN DELLA GENNA SNC piano: S1, VARIAZIONE del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 FUSIONE, VAR. DESTINAZIONE (n. B01064/1/1999)	

mentre, nell'elenco subalterni il locale è indicato come locale condominiale – come in effetti rilevato nella destinazione effettiva – **“Bene comune non censibile a tutti i subalterni (cabina ENEL)”**





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2023
Ora: 12:11:33
Numero Pratica: T207025
Pag: 2 - Segue

31	strada pian della genna	S1		AUTORIMESSA
32	strada pian della genna	S1		BCNC A SUB 8 E 31 (LOCALE TECNICO)
33				SOPPRESSO
34				SOPPRESSO
35	strada pian della genna	S2		GARAGE
36	strada pian della genna	S2		GARAGE
37	strada pian della genna	S2		GARAGE
38	strada pian della genna	S2		GARAGE
39	strada pian della genna	S2		GARAGE
40	strada pian della genna	S2		GARAGE
41	strada pian della genna	S2		GARAGE
42	strada pian della genna	S2		GARAGE
43	strada pian della genna	S2		GARAGE
44	strada pian della genna	S2		GARAGE
45	strada pian della genna	S2		GARAGE
46	strada pian della genna	S2		GARAGE
47	strada pian della genna	S2		GARAGE
48	strada pian della genna	S2		GARAGE
49	strada pian della genna	S2		GARAGE
60	strada pian della genna	S2		GARAGE
51	strada pian della genna	S2		GARAGE
52				SOPPRESSO
53				SOPPRESSO
54				SOPPRESSO
55	strada pian della genna	S3		BCNC A TUTTI I SUB (CABINA ENEL)
56				SOPPRESSO
57	strada pian della genna	4		ABITAZIONE
58	strada pian della genna	S2		GARAGE
59	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
60	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
61	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
62	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
63	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
64	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
65	strada pian della genna	2		ABITAZIONE
66	strada pian della genna	4		ABITAZIONE
67	strada pian della genna	4		ABITAZIONE
68	strada pian della genna	4		ABITAZIONE
69	strada pian della genna	4		ABITAZIONE
70	strada pian della genna	S3		AUTORIMESSA PRIVATA AD USO PUBBLICO
71				SOPPRESSO
72	strada pian della genna	S3		BCNC A TUTTI I SUB (LOCALI TECNICI)



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

L'area ove insiste il complesso immobiliare e relative pertinenze ed accessori è catastalmente individuata e censita in Catasto Terreni del Comune di Perugia, al (all. n. 5, n. 9):

- **Foglio n.** ;
- **particella** ; Ente Urbano; Ha. 0.29.27; senza rendita;

Dall'esame della documentazione catastale risultano intestati alla fallita soc. Srl alcuni relitti/sciotti di terreno a confine con il complesso immobiliare ma che oggettivamente non risultano far parte/costituire pertinenza di quest'ultimo che si ritiene descrivere, ed eventualmente valutare, in separato elaborato unitamente a tutti gli altri sciotti e relitti di terreno/fabbricati ancora censiti ed in capo alla fallita soc. Srl.

3.3 Stato di occupazione

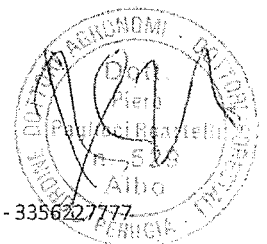
Per quanto accertato, al momento, del sopralluogo:

- il locale al piano primo sottostrada (al grezzo) è nella disponibilità della fallita soc. Srl;
- il locale ENEL al piano terzo sottostrada (cabina ENEL) per quanto esposto nella trattazione che precede e risultante dall'esame dell'elenco subalterni è nella disponibilità (fin dalla edificazione del complesso) del condominio con presente al suo interno quadri elettrici.

3.4 Situazione urbanistica

La realizzazione del complesso edilizio del quale i locali fanno parte, per quanto emerso a seguito delle indagini esperite presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Perugia, è stata autorizzata con rilascio, alla dante causa soc.

S.p.A., delle seguenti autorizzazioni:



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- Concessione Edilizia n. 445 del 23 marzo 1998 e successiva
- Variante n. 962 del 26 maggio 1998 (all. n. 10)

Ad oggi non risulta rilasciato certificato di agibilità trattandosi di porzione di immobile non ultimata.

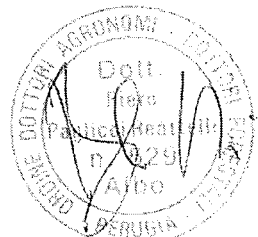
Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato sono emerse difformità per quanto attiene a:

- mancata realizzazione di tutte le tramezzature interne
 - nel progetto non è indicata la presenza del "pozzo di luce presente nella zona pressoché centrale del locale;
 - non è presente l'apertura (finestra "alta") indicata nella terza "specchiatura" nella parete perimetrale a lato della corsia dei garage a confine con il vano scala;
- difformità che si ritengono "sanabili" sulla base delle vigenti disposizioni urbanistiche; nella valutazione del bene si è tenuto conto del costo della sanatoria urbanistica, catastale e delle opere da eseguire costo che pertanto faranno carico all'aggiudicatario.

4. INDAGINI DI MERCATO – CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

4.1 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del locale al piano primo sottostrada in quanto il locale tecnico (ENEL) risulta di fatto condominiale essendo stato destinato, fin dall'origine, ad ospitare impianto elettrico a servizio dell'intero complesso immobiliare.



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta con riferimento alla data della stima;

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici/valori del medesimo bene; la presente valutazione viene eseguita nel presupposto che il bene sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili/terreni sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici ed irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali.

Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) ed offerta.



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Il mercato immobiliare di locali con destinazione a servizio di unità abitative/servizi presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato ed alle tendenze di fondo; differenze evidenti si pongono sugli andamenti delle realtà locali sia per attività produttive sia per nuovi insediamenti sia in occasione di offerta in vendita di immobili "usati/da completare" che, infine, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica ed economica/popolare.

Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni, ed in particolare quelle dell'ultimo periodo, hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese anche in conseguenza delle profonde incertezze conseguenti ai noti eventi internazionali; le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti se non ad elevati tassi (quest'ultimo periodo) ha limitato e limita, infatti, la dinamicità del mercato stesso.

4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima applicato per la determinazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del locale in precedenza meglio individuato e descritto ritenendo adottare procedimento di stima sintetico comparativo utilizzando, come parametro di riferimento, la superficie commerciale determinata nel rispetto della norma UNI 10750 (confermata dalle indicazioni della



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

locale borsa immobiliare della Camera di Commercio), espressa in metri quadrati in quanto parametro tecnico che, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere il giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

4.4. Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione risultando quindi la stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta.

Le stime possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo, nel caso in esame, più rispondente al quesito formulato essere quello del "più probabile valore di mercato" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

4.5 Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima "sintetico comparativo" in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di ampi locali con destinazione a garage, posti auto, magazzini, archivi, etc. (di simili caratteristiche, ubicazione, posizione, etc.) a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento;
- 2) individuazione della superficie commerciale del bene (superficie commerciale determinata nel rispetto delle indicazioni della norma Uni 10750 confermate nel listino immobiliare CC II AA di Perugia);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per locali di simili caratteristiche e posizione a quello oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dal bene, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione, ubicazione, etc.;
- 5) valutazione del bene.

4.6 Definizione del valore di stima



Ciò è stato agevole in quanto per locali con destinazione ad autorimesse, posti auto, magazzini, archivi, etc. nel popoloso quartiere residenziale di Madonna Alta della città di Perugia, anche in questo periodo di crisi del mercato immobiliare, esiste comunque mercato con presenza di scambi di beni similari e comunque paragonabili e confrontabili con quello oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

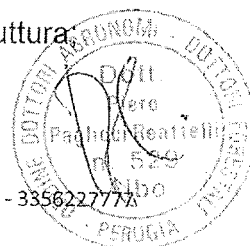
In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

a) fattori positivi

- buona posizione del locale al piano primo sotto-strada di vasto complesso immobiliare polifunzionale;
- buona/ottima posizione risultando il locale a breve distanza (circa 1 km.) dalla uscita di Madonna Alta del raccordo autostradale a quattro corsie Perugia – Bettolle e quindi di comodo accesso e collegamento con la zona residenziale e con il centro cittadino;
- comoda accessibilità da viabilità ordinaria (accesso diretto da via Pontani) a mezzo della corsia condominiale dei garage e dal sovrastante parcheggio condominiale;
- disponibilità di aree e spazi circostanti da destinare a verde e parcheggi;
- forma regolare del locale;
- etc.

b) fattori negativi

- costi per opere di completamento dell'ambiente al grezzo (finiture, infissi, impianti, etc.);
- limitazione nell'utilizzo degli spazi per presenza di colonne di struttura



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- scarsa luminosità;
- possibili infiltrazioni di acqua dal sovrastante piazzale;
- costi a carico dell'aggiudicatario per costi di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario (dei quali si è tenuto conto al momento della valutazione del bene);
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di locali paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, destinazione, etc., al bene in oggetto, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di locali con simili caratteristiche a quello in esame oltre ad aver consultato i prezzi indicati in annunci di vendita pubblicati sia nelle riviste e carta stampata del settore immobiliare sia in siti internet specializzati;

i valori così reperiti, in ultimo per maggior sicurezza, sono stati raffrontati con i valori pubblicati nel listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (all. n. 11) e quindi con i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI) (all. m. 12) i quali, sebbene esprimano valori tabellari di larga massima, si ritiene possano fornire utile indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare di zona.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

stima tenendo in espressa considerazione le csd. aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene in esame ed in particolare del fatto che trattasi di locale al grezzo privo di finiture ed impianti, indagini che in ultimo hanno portato a definire il seguente valore di stima:

Fallimento n. 4/2021 Soc. Srl in liquidazione								
Immobili in via Pontani loc. Madonna Alta (PG)								
n. ord.	destinazione	Dati catastali				sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano			
1	locale in corso di costruzione con destinazione (da progetto) ad autorimessa, magazzini, archivi			Str. della Genna snc	S1	975,00	€ 250,00	€ 243.750,00
2	locale contatori			Str. della Genna snc	S3	20,00	s.v.	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO								€ 243.750,00

per un più probabile valore di mercato del locale in precedenza descritto di complessivi, in cifra tonda, in €. 240.000,00:

Nessun valore è stato attribuito al locale Enel in quanto, fin dall'origine, destinato a servizio e pertinenza dell'intero complesso immobiliare (locale condominiale) come riportato nell'elenco subalterni.

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per la particolarità della esatta individuazione delle trascrizioni ed iscrizioni - a seguito anche delle intervenute numerose variazioni societarie/fusioni/incorporazioni di più società nel corso degli anni - si è ritenuto, in accordo con il Curatore Fallimentare, affidare l'incarico di verificare iscrizioni e trascrizioni a società specializzata del settore (visuristi).



Lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato non appena ultimate le indagini della società incaricata.

6. STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità del singolo bene ed in particolare:

- posizione del locale nel popoloso quartiere di Madonna Alta della città;
- ottima localizzazione di immediata individuazione con facilità di accesso;
- elementi costitutivi dello stesso;
- consistenza e superfici del locale;
- localizzazione dell'unico accesso carrabile;
- destinazione urbanistica ad autorimessa ed archivi;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- etc.

inoltre, rilevato che:

- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per beni di possibile autonomo utilizzo;
- l'ipotesi di eventuale frazionamento del locale in più lotti determinerebbe, a giudizio di chi scrive, oltre a costi per opere di frazionamento, spese tecniche, catastali e presumibilmente concessorie rendendo, nello stesso tempo, il bene meno appetibile nel mercato immobiliare anche per difficoltà di un pieno e libero utilizzo con conseguente inevitabile costituzione di servitù (unico accesso carrabile e pedonale da rimanere comune), nel rispetto dei limiti e vincoli esistenti;
- etc.



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massimo realizzo la vendita debba essere proposta in un lotto unico, autonomo ed indipendente così concepito e costituito:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per il 100% in Perugia, quartiere Madonna Alta, via Pontani snc su locale open space (al piano primo seminterrato del condominio di via Pontani ai civici n. 3 e n. 5) con accesso diretto da via Pontani a mezzo della corsia (scoperta) condominiale dei garage; previsione di destinazione nel progetto - scaduto nella validità con permessi da rinnovare e lavori da completare a cura e spese dell'aggiudicatario – per realizzazione di n. 5 posti auto, n. 8 locali con destinazione ad archivi (varie superfici), corsia interna e corridoi di disimpegno per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 940 (escluso "pozzo di luce centrale" non indicato in progetto); locale al grezzo privo di finiture, impianti ed infissi; nei registri immobiliari correttamente intestato e censito in CF del comune di Perugia al foglio n. particella); subalterno , strada della Genna snc; piano S1; in corso di costruzione; senza categoria e rendita; a confine con scala condominiale, corsia dei garage esterna scoperta, sub. , n. 8; n. 31 salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO

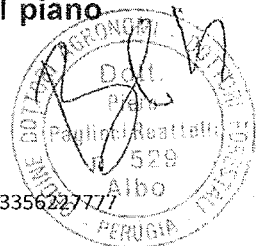
Per i diritti di piena proprietà 1/1

€. 240.000,00

7. CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella trattazione che precede, sinteticamente riferisce che :

a) la società **Soc. Srl in Perugia quartiere Madonna Alta al piano**



primo sotto-strada del condominio di via Pontani ai civici n. 3 e n. 5
è proprietaria di :

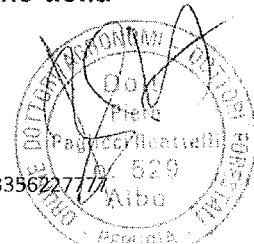
- vasto locale sottostante il parcheggio condominiale con destinazione (in progetto) ad autorimesse ed archivi (superficie complessiva circa mq 940);
- locale al piano terzo sottostrada destinato ed ospitante, dalla data di edificazione del complesso condominiale dalla Spa (successivamente trasformata in Srl), locale condominiale ENEL con alloggiamento contatori, destinazione che trova conferma nell'elenco subalterni depositato presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto), motivo per il quale si è ritenuto ometterne la valutazione (ma non nella visura catastale nella quale indicato in categ. D1 in capo alla esecutata);

b) al locale open space -al grezzo- di proprietà della società Soc. Srl al piano primo sottostrada con previsione di progetto per realizzazione di n. 5 posti auto e n. 8 archivi (nel progetto non è indicata la presenza dell'esistente "pozzo di luce centrale"), applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alla consistenza del bene accertata sulla base della documentazione catastale con riscontri metrici sul luogo a campione, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi

€. 240.000,00

c) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione del locale, etc. si è ritenuto formulare LOTTO UNICO AUTONOMO ED INDIPENDENTE come meglio ed in dettaglio in precedenza descritto;

d) Il locale al piano terzo sottostrada – presente nella visura a nome della



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

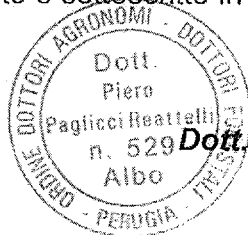
società fallita - non è stato valutato in quanto destinato, fin dalla edificazione del complesso, a locale condominiale (locale ENEL), destinazione che trova conferma nell'elenco subalterni ("*Bene comune non censibile a tutti i subalterni (cabina ENEL)*")

e) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a consistenza catastale del bene, situazione urbanistica, stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede;

**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 6 giugno 2024.



Il Tecnico Stimatore
Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli