

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**Sezione III civile**

**Ufficio procedure concorsuali**

*Regolazione crisi ed insolvenza*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023**

**di**

**OMISSIS**

**Giudice Delegato \_\_\_\_\_ Dott.ssa Stefania Monaldi**

**Curatore \_\_\_\_\_ Dott. Giuliano Cervini**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

**III° Stralcio**

**LOTTO N°4**

### III° Stralcio

### LOTTO N°4

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Beni di pertinenza di “omissis”, con sede in Panicale, Via Olmini, 6 – C.F.: omissis, per l’intera piena proprietà.**

In Comune di Piegaro (PG), all’interno di un piccolo borgo sito in Loc. Ierna, Vocabolo Refogliano, costituito da un piccolo agglomerato urbano di edifici di vecchia edificazione, **unità immobiliare al piano terra**, quale rata di una porzione di edificio elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, **urbanisticamente assentita ad abitazione, catastalmente classata in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione)**, ad oggi **in stato di inutilizzo** ma sostanzialmente in buono stato di conservazione.

**Detta UIU, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio omissis, particella omissis sub omissis**, dislocata sul solo piano terra e accessibile attraverso il passaggio da un ingresso esterno coperto, risulta così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno, con annesso piccolo portico esclusivo accessibile direttamente dalla zona giorno dell’unità abitativa.

**La consistenza immobiliare del presente Lotto formato, è completata da un terreno edificabile** confinante con il lato a valle della suddetta UIU, **distinto al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio omissis, particelle omissis e omissis**, della superficie catastale complessiva di mq. 304, ad oggi in stato di abbandono.

Diritti proporzionali di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare (UIU particella *omissis sub omissis*) competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati**

del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* ed al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis* (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), *omissis* (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*) e *omissis* (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*).

===== ° =====

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI**

**EDIFICIO, FACENTE RIFERIMENTO ALLA UIU PARTICELLA 130 SUB 5**

**UIU particella *omissis* sub *omissis* – Unità abitativa al piano terra**

1A)___Superficie lorda esterna del piccolo portico esclusivo al piano terra_____mq.	5,80
1B)___Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 1A)_____mq.	5,50
<b>1C)___Superficie commerciale punto 1A)_____mq. 5,50 x 1,10_____mq.</b>	<b>6,05</b>
1D)___Superficie lorda esterna della restante parte della UIU <i>omissis</i> sub <i>omissis</i> al piano terra_____mq.	
98,20	
1E)___Superficie lorda interna punto 1D)_____mq.	75,45
1F)___Superficie utile calpestabile punto 1D)_____mq.	74,40
<b>1G)___Superficie commerciale della restante parte della UIU particella <i>omissis</i> sub <i>omissis</i> al piano terra__mq. 75,45 x 1,10_____mq.</b>	
<b>83,00</b>	

===== ° =====

**PROVENIENZA**

Premesso che il Certificato Notarile Ipo-Catastale rilasciato in data 29.01.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 28.01.2025, **fa riferimento ai LOTTI NN°4 e 5 formati (ALL.4/1)**, nel caso specifico, nella descrizione a seguire verranno identificati “**in grassetto**” i soli beni costituenti il presente **LOTTO N°4** formato.

Dalle risultanze del suddetto Certificato Notarile Ipo-Catastale, viene certificato, per i beni ubicati in Comune di Piegaro (PG), in Voc. Refogliano, il diritto di piena ed esclusiva proprietà su:

- **unità immobiliare in corso di costruzione disposta al piano terra di un edificio destinato a civile abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*;**
- unità immobiliare in corso di costruzione disposta al piano primo di un edificio destinato a civile abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* (costituente il LOTTO N°5 formato);
- **due rate di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 304, distinte al Catasto Terreni del Comune di Piegaro (PG) al Foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis*.**
- Diritti proporzionali di comproprietà che alle suddette unità immobiliari (UIU particella *omissis* sub *omissis* e particella *omissis* sub *omissis*) competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*** ed al **Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*) e ***omissis***

(corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*).

Detto ciò, i suddetti beni risultano di proprietà della *omissis* (per il diritto di piena ed esclusiva proprietà), in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati:

- acquisto in favore della *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis* del diritto di proprietà dei beni per la quota di 1/1, per atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia, in data 01.07.2003, Rep. n°44139, Racc. n°12551, registrato a Perugia il 23.07.2003 al n°4821 e trascritto a Perugia il 24.07.2003 al r.p. n°13276, da *omissis* (nato a *omissis* il *omissis*).
- Fusione per incorporazione della predetta *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis*, nella *omissis*, con sede in Panicale, C.F.: *omissis*, per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente registrato e trascritto a Perugia il 26.01.2015 al r.p. n°1138.

===== ° =====

### **UBICAZIONE**

Percorrendo la SR 220 Pievaiola in direzione Tavernelle/Città della Pieve, dal bivio Ierna-Vignaie, la distanza rilevata fino alla proprietà immobiliare trattata, ubicata in Vocabolo Refogliano, è di Km. 5,5 ca.

===== ° =====

### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

**Inesistenti.**

===== ° =====

### **DATI E INDAGINI CATASTALI**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro (PG)**

Dati identificativi \_\_\_ Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis* \_\_\_ (ALL.4/2)

Dati di classamento \_\_\_ Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)

Indirizzo \_\_\_\_\_ VOCABOLO REFOGLIANO n°SC Piano T

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

Intestato \_\_\_\_\_ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ *omissis*

Diritti e oneri reali \_\_\_ Proprietà per 1/1

Relativamente alla dislocazione della UIU in questione, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti, unitamente alla scheda "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (**ALL.4/3**).

===== ° =====

#### **Catasto Terreni del Comune di Piegaro (PG)**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (**ALL.4/4**)

Dati di classamento \_\_ Qualità SEMIN ARBOR, Classe 4, Superficie mq. 114, R.D. €  
0,29, R.A. € 0,41

===== ° =====

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (**ALL.4/5**)

Dati di classamento \_\_ Qualità SEMIN ARBOR, Classe 4, Superficie mq. 190, R.D. €  
0,49, R.A. € 0,69

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

Intestato \_\_\_\_\_ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ *omissis*

Diritti e oneri reali \_\_\_ Proprietà per 1/1

===== ° =====

Per una miglior identificazione grafica che individua sia la porzione di edificio trattato che il terreno confinante nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (**ALL.4/6**).

===== ° =====

### **Conformità catastale**

Per ciò che concerne la risposta al capitolo in questione, non è possibile procedere all'accertamento atto a definire la regolarità catastale dall'unità immobiliare in questione (particella *omissis* sub *omissis*), in quanto la stessa, risultante censita in Categoria F/3 (in corso di costruzione), è sprovvista di planimetria catastale: per questa ragione, verrà proposta dal sottoscritto una rielaborazione grafica della UIU trattata (ALL.4/7).

===== ° =====

### **CONFINI**

Le unità immobiliari in questione (particella *omissis* sub *omissis* del Catasto Fabbricati) e particelle *omissis* e *omissis* del Catasto Terreni, confinano nell'insieme con: prop. soprastante particella 130 sub 6, prop. particella 38, prop. particella 135, prop. particella 217, prop. particella 137, prop. particella 246, salvo se altri.

===== ° =====

### **DISPONIBILITA' DEI BENI**

Al momento dell'accesso in loco, sia l'unità abitativa al piano terra che il terreno risultavano "liberi" da vincoli locativi. All'interno dei locali del piano terra veniva rinvenuto del mobilio di proprietà del sig. *omissis* (Amministratore Unico della *omissis*), come dallo stesso verbalmente dichiarato al sottoscritto. Sempre in occasione del predetto accesso, anche una porzione del terreno risultava "occupata" da un piccolo manufatto in legno: nel merito il sig. *omissis* dichiarava verbalmente al sottoscritto essere di proprietà di terzi, garantendone la rimozione entro breve tempo.

===== ° =====

## DESCRIZIONE

### Descrizione della porzione di edificio di cui la UIU particella *omissis sub omissis* è parte

Come relazionato nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”, la porzione di edificio trattata, è inserita all’interno di un piccolo borgo presumibilmente di epoca medioevale, sito in Loc. Ierna, Voc. Refogliano, costituito da un piccolo agglomerato urbano di edifici di vecchia edificazione, già utilizzati ad abitazione.

Il borgo, posto a Km. 10 ca. dal centro urbano di Tavernelle e raggiungibile dalla strada comunale (a fondo bitumato e sostanzialmente ben conservato), è ubicato in una tranquilla zona appetita sicuramente da soggetti che prediligono presumibilmente uno stile di vita a contatto con la natura. Suggestivo il panorama, specie verso nord, da cui è possibile vedere il Lago Trasimeno.

La porzione di edificio in questione presenta una struttura portante in muratura in pietra a faccia vista e solo in minima parte intonacata e tinteggiata (porzione soprastante il portico); solaio di copertura (del piano primo) con travi e travetti in legno (al naturale) ed interposte pannelle in parte verniciate (solo per la zona giorno); copertura a tetto a più falde tra loro sfalsate e manto in laterizio, sporto di gronda con travetti in legno ed interposte pannelle; canali e pluviali in lamiera di rame.

Gli infissi di protezione riguardanti le “aperture in facciata” presentano queste caratteristiche: gli infissi di accesso all’unità abitativa trattata (sia dall’esterno che quello della zona giorno di accesso diretto al portico), sono in legno, completi di vetro termico e protetti internamente da scuri: stesse caratteristiche presenti per tutti gli altri infissi di finestra che garantiscono illuminazione ed areazione diretta ai singoli vani costituenti l’unità immobiliare.

### **Descrizione generale degli interni e del portico**

L'unità immobiliare in questione, pur versando in stato di inutilizzo ma sostanzialmente in buono stato di conservazione (fatta eccezione per gli infissi "esterni" necessitanti di indispensabili interventi manutentivi), presenta una zona giorno (con camino) con pareti interne e perimetrali in pietra a faccia vista, pavimentata con piastrelle in cotto presenti anche per la restante parte dei locali. Un tramezzo intonacato e tinteggiato (con inglobata "apertura ad arco") delimita, di fatto, la zona cottura dalla restante porzione del locale. In muratura si presentano la cucina nonché un rifodero perimetrale con copertina di rifinitura in cotto delimitante una seduta (sempre in muratura) rifinita con piana di legno. Gli infissi di porta interni sono in legno al naturale. La restante parte delle pareti dei vari locali si presenta intonacata e tinteggiata. Il bagno, rivestito con piastrelle di monocottura o similari, è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali lavabo con colonna, bidet, water con cassetta scaricatrice interna e piatto doccia: tutte le rubinetterie sono in acciaio cromato.

Per la zona giorno, l'altezza interna rilevata (dal piano del pavimento finito alla pianella), varia da ml. 2,69 ca. a ml. 2,71 ca., quella rilevata (dal piano del pavimento finito al sotto travetto), varia da ml. 2,64 ca. a ml. 2,65 ca.. Per la zona notte, l'altezza interna rilevata (dal piano del pavimento finito alla pianella), varia da ml. 2,80 ca. a ml. 2,85 ca., quella rilevata (dal piano del pavimento finito al sotto travetto), varia da ml. 2,76 ca. a ml. 2,82 ca..

Tutti gli impianti (idrico – di adduzione di acqua calda e fredda – elettrico e di riscaldamento) sono sottotraccia ma non funzionanti in quanto non allacciati alle relative utenze. Quello elettrico, completo di quadro generale posto in adiacenza della porta d'ingresso all'unità abitativa, oltre al salvavita ed al termostato (collocato quest'ultimo nel disimpegno), presenta punti luce, comando, prese, TV, in numero

adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo a Gpl (con serbatoio interrato collocato all'interno del terreno di proprietà), presenta una caldaia murale (da sostituire) alloggiata all'esterno (sotto il piccolo portico), mentre il collettore si trova posizionato all'interno del disimpegno. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati nonché da un termoarredo posto nel bagno. Il portico, come detto accessibile dalla porta-finestra della zona giorno, è coperto da un solaio con travetti di legno con interposte piastrelle e pavimentato con lastricato in pietra.

### **Descrizione del terreno**

Come già relazionato, la consistenza immobiliare del presente Lotto formato è completata da un terreno edificabile sottostante il lato a valle della porzione di edificio, di cui la UIU in estimazione è parte, ricomprensente un'area esterna lastricata in pietra, della superficie lorda complessiva di mq. 40 ca. (ALL.4/8), delimitata dal terreno sottostante da un muro pure in pietra, che si sviluppa lungo il predetto lato fino a circondare il portico ed il muro demarcante il confine con la proprietà limitrofa. Un accesso pedonale agevole è garantito, a seguito di attraversamento dell'area comune distinta con la particella 135, tramite un passaggio di ml. 1,20 ca. delimitato lateralmente tra il predetto muro in pietra ed altra porzione di muro.

Detto terreno risulta morfologicamente inclinato verso valle con giacitura di lieve/media pendenza ad andamento pressoché costante, di forma irregolare; la parte di terreno a "verde", che si presenta in stato di abbandono (incolto e privo di sistemazioni), è caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea, arbusti e piante di basso/medio fusto. Il confine tra la porzione di terreno distinto con la particella *omissis* e la particella 217 di altra proprietà, è demarcato da una rete metallica plastificata.

Per quanto sopra, per ciò che concerne la porzione di edificio nel suo contesto

generale (esterni), l'unità immobiliare al piano terra (interni) ed il terreno, si rimanda alla documentazione fotografica allegata, nonché alla foto aerea (ALL.4/9), atta all'individuazione dell'agglomerato urbano ricompreso nell'ambito di zona.

===== ° =====

## **PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°024/2024 rilasciato in data 09.07.2024 (ALL.4/10) dal Responsabile dell'Area Tecnica – Governo del Territorio del Comune di Piegara; visti gli strumenti urbanistici del Comune; visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 come modificato e integrato dal D.L.gs 27.12.2002 n°301

#### CERTIFICA

che per effetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis*, sono le seguenti:

- Foglio n° *omissis*: i mappali n° *omissis*, *omissis* sono censiti per una superficie pari a circa 145 mq. come “ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO – B1” e per la restante superficie come “PARCHI E GIARDINI PUBBLICI, AREA A VERDE PUBBLICO – FVA”.

**Per la zona “ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO – B1” vale quanto previsto dall'art. 32.2 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa.**

**Nella stessa zona “B1” sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:**

**Densità edilizia:** è prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**U<sub>f</sub>**) di **0,50** mq./mq..

**Altezza dei fabbricati:** l'altezza massima degli edifici fuori terra (**H<sub>max</sub>**), non dovrà superare i ml. **7,50**.

**Per la zona “PARCHI E GIARDINI PUBBLICI, AREA A VERDE PUBBLICO –**

**FVA” vale quanto previsto dall’art. 37.11 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa.**

Sono le zone destinate alla realizzazione delle aree di verde pubblico attrezzato di cui all’art. 60 della L.R. 27/2000; tali aree sono destinate a parco pubblico, con attrezzature per il gioco, lo sport ed in genere attività ricreative all’aperto. Nelle zone FVA è consentita la realizzazione di servizi igienici, locali di ristoro e di intrattenimento e locali di servizio volti alla fruizione delle aree a verde.

**Nella stessa zona “FVA” sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:**

**Densità edilizia:** è prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,05** mq./mq..

Per particolari esigenze, nel caso di progetti che riguardino la costruzione di edifici di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga di tali limiti, sulla base di progetti preventivamente approvati dall’Amministrazione Comunale.

**Altezza dei fabbricati:** l’altezza media degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà essere superiore a ml. **4,50**. Per particolari esigenze e destinazioni d’uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici presenti nella zona.

### **Vincoli**

Il terreno oggetto del presente certificato

- è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge 02.02.1974, n°64;
- è sottoposto a vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30.12.1923, n°3267, limitatamente ai mappali n° *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis*;
- rientra nell’Unità di Paesaggio n°73 – “Monte Arale”, regolamentata dall’art. 50 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale, limitatamente ai mappali n° *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis*.

===== ° =====

## **INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni amministrative**

Questi i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Piegaro:

- **DIA Pratica n°114/2003 (Prot. n°4850 del 08.07.2003)**, presentata da *omissis*, in qualità di socio accomandatario della Soc. *omissis*, avente per oggetto “opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo” per l’immobile sito in località Refogliano, 38, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* e *omissis* (ALL.4/11).
- **Permesso di Costruire n°60 del 20.10.2005 – Pratica Edile n°71/2005 – Prot. n°8829**, rilasciato a *omissis*, avente per oggetto “ristrutturazione, con cambio d’uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione”, ubicato in Piegaro, loc. Refogliano (ALL.4/12).
- **Permesso di Costruire n°39 del 20.07.2006 – Pratica Edile n°80/2006 – Prot. n°6939**, rilasciato a *omissis*, avente per oggetto “variante al Permesso di Costruire n°60/2005 del 20.10.2005 – pratica edile n°71/2005 per ristrutturazione, con cambio d’uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione”, ubicato in Piegaro, loc. Refogliano (ALL.4/13).
- **Permesso di Costruire n°28 del 19.04.2011 – Pratica Edile n°185/2010 – Prot. n°3724**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto “completamento lavori di cui al Permesso di Costruire n°60/2005 del 20.10.2005 e successivo n°39/2006 del 20.07.2006, per ristrutturazione, con cambio d’uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari e modifiche esterne in un fabbricato di abitazione”, ubicato in

loc. Refogliano, identificato al Catasto Urbano al foglio *omissis* con la particella *omissis* (ALL.4/14).

===== ° =====

### **Regolarità Edilizia**

Dal raffronto eseguito tra il grafico progettuale assentito – Piano Terra / Stato di Progetto – di cui al rilascio del Permesso di Costruire n°28 del 19.04.2011 e lo stato dei luoghi, ne è stata sostanzialmente accertata la conformità.

===== ° =====

### **Agibilità**

Dalla disamina delle Pratiche Edilizie effettuata con i preposti tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piegaro, è emerso che non esiste un Certificato di Agibilità rilasciato per l'immobile al piano terra nella circostanza trattato.

===== ° =====

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale facente riferimento ai LOTTI NN°4 e 5 formati (rif. ALL.4/1), rilasciato in data 29.01.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 28.01.2025, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- Ipoteca volontaria di € 600.000,00, a garanzia di mutuo di € 300.000,00, concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 13.04.2010, Rep. n°54376, Racc. n°19136, iscritta a Perugia il 15.04.2010 al r.p. n°2031, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO SOCIETA’ COOPERATIVA” (con sede in Chiusi, C.F.: 00097330526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale terzo datore di ipoteca, e “*omissis*” (con sede

in Panicale, C.F.: *omissis*), quale debitore non datore.

- Ipoteca volontaria di € 330.000,00, a garanzia di mutuo di € 165.000,00, concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 14.05.2013, Rep. n°57585, Racc. n°21416, iscritta a Perugia il 20.05.2013 al r.p. n°1464, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO SOCIETA’ COOPERATIVA” (con sede in Chiusi, C.F.: 00097330526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale terzo datore di ipoteca, e “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale debitore non datore.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 20.06.2019 al r.p. n°10746, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO SOC. COOP. (con sede in Chiusi, C.F.: 01433000526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*).
- Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta a Perugia il 16.01.2024 al r.p. n°1200.

===== ° =====

### **CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO**

In relazione alla tipologia dell’unità abitativa trattata, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità dello stesso, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta il bene in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello nella circostanza trattato, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un’analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi

individuabili per transazioni/offerte immobiliari di beni assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, tendente, in particolare, ad acquisire informazioni per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in estimazione (sito in Loc. Ierna, all'interno del borgo del Vocabolo Refogliano), al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso delle su citate transazioni/offerte immobiliari.

Lo scrivente provvederà inoltre, se necessario, ad adeguare i valori ordinari apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dal sottoscritto in base alla propria esperienza professionale, resi noti nel capitolo “CONSIDERAZIONI FINALI”.

Infine, in relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione in cui versa il mercato immobiliare.

===== ° =====

Ciò detto, al fine di poter attribuire un valore unitario alla UIU in estimazione, lo scrivente effettuava una ricerca su alcuni siti online di Agenzie Immobiliari al fine di reperire delle comparabili attendibili per effettuare un confronto di mercato tra il bene in estimazione con altri similari: a seguito dell'indagine compiuta, il sottoscritto reperiva una comparabile giudicata “sicuramente attendibile” per effettuare tale confronto, in quanto facente riferimento ad un immobile a destinazione residenziale posto proprio nel borgo del Voc. Refogliano.

===== ° =====

**Indagini finalizzate all'attribuzione del valore unitario all'immobile trattato secondo le risultanze derivanti dalla comparabile prescelta**

Per quanto sopra, queste le risultanze derivanti dall'esame della comparabile

prescelta, come detto estrapolata da un annuncio derivante da un sito online di Agenzia Immobiliare, per la precisione con i dati estrapolati da inserzione Idealista del 14.01.2025.

**La comparabile** prescelta, fa riferimento ad un annuncio riguardante la vendita di un attico in località Ierna – Piegaro.

Commento dell’inserzionista:

“In magnifica posizione in cima ad una collina, in antico borgo in pietra faccia a vista e sul Lago Trasimeno appartamento completamente ristrutturato. Il paese e tutti i servizi distano circa 8 Km.. L’appartamento si sviluppa al piano primo, ha l’ingresso indipendente dal piano terra, salendo dalla scala ci troviamo subito in un bel soggiorno arioso con angolo cottura, camino e balconcino con la sua vista eccezionale. Dal soggiorno si passa alla “zona notte” dove si trovano due camere da letto ed un bagno. Il riscaldamento è a GPL, rete elettrica e acqua”.

Caratteristiche specifiche (dichiarate nell’annuncio): 100 mq. Commerciali, 80 mq. Calpestabili; 3 locali; un bagno; terrazzo; buono stato; riscaldamento autonomo: gas naturale; classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): G.

Costruzione (dichiarate nell’annuncio): 1° piano; senza ascensore.

Richiesta riportata nell’annuncio: € 148.000,00

===== ° =====

Per praticità, la “scheda-comparabile” reperita, non verrà allegata, ma sarà comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

Preso atto dello stato conservativo in cui versa l’unità abitativa in estimazione, posta al piano terra (buono, anche se in stato di inutilizzo), confrontato con lo stato dichiarato in questa comparabile prescelta (appartamento al piano primo completamente

ristrutturato), in merito al valore unitario che scaturirà dalla richiesta derivante dall'annuncio (€ 148.000,00), si terrà necessariamente conto di considerare un ipotetico margine sulla trattativa, stimato, nella fattispecie, nella misura di un 10% ca..

A fronte di quanto sopra, si determina quanto segue:

- Valore unitario (€/mq.) scaturito sulla

base della richiesta indicata nell'annuncio \_\_\_\_\_ €/mq. 1.480,00 ove:

€ 148.000,00 è la richiesta derivante dall'annuncio;

mq. 100, la superficie commerciale derivante dall'annuncio.

- Valore unitario (€/mq.) scaturito a seguito

dell'abbattimento apportato dallo scrivente (10%) \_\_\_\_\_ €/mq. 1.332,00

arrotondato ad \_\_\_\_\_ €/mq. 1.330,00

===== ° =====

Per quanto sopra, si reputa pertanto opportuno adottare, **come valore unitario-base di riferimento**, quello sopra scaturito, pari ad €/mq. 1.330,00, al fine di addivenire poi ad una obiettiva quantificazione del valore unitario derivante dalle risultanze emerse nel capitolo a seguire "CONSIDERAZIONI FINALI".

===== ° =====

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Preso atto delle caratteristiche che contraddistinguono la comparabile prescelta, la comparazione tra questa e l'unità abitativa in estimazione, si atterrà al solo fattore legato alla "altezza di piano".

Pertanto, rispetto

- alla altezza di piano: – 5,0%, in quanto, mentre la comparabile prescelta è stata dichiarata essere posta al piano primo, l'unità abitativa nella circostanza trattata è ubicata al piano terra: questa "differenza" determina, di fatto, una minor luminosità

ed esposizione per il bene in estimazione.

A questo punto, si procederà quindi con un abbattimento in percentuale del valore unitario sopra adottato (€/mq. 1.330,00), nella misura di un 5%, che ricondurrà detto valore unitario ad €/mq. 1.263,50, arrotondato ad €/mq. 1.263,00.

===== ° =====

Altresì, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, il più probabile prezzo unitario sopra individuato (€/mq. 1.263,00) sarà ancora assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 1.073,55, arrotondato ad €/mq. 1.074,00.

===== ° =====

#### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.) per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale menzionata nel capitolo "IDENTIFICAZIONE DEI BENI", è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) \_\_\_ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, questo prevedrà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle scoperte e non residenziali (portico esclusivo al piano terra), verrà utilizzato il criterio di ponderazione in seguito riportato, finalizzato alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

### **GIUDIZIO DI STIMA**

La formulazione del valore di stima, sarà effettuata prendendo atto della costituzione del Lotto formato, considerando lo stato di possesso, le diverse caratteristiche intrinseche e la circostanza che il bene risulta completamente indipendente in ordine alle utenze.

In merito al terreno, lo stesso, benché edificabile, verrà trattato, vista la modesta consistenza, esclusivamente come “area di corte esclusiva e pertinenziale” dell’appartamento, tale da garantire all’abitazione una importante “valvola di sfogo”.

Per concludere, il bene (riferito nella fattispecie all’unità abitativa) vista l’ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a parere dello scrivente potrebbe essere in grado di offrire validi elementi per attirare l’attenzione di potenziali acquirenti pur tenendo in debita considerazione la situazione economica attuale.

===== ° =====

### **PARAMETRO DI RAGGUAGLIO UTILIZZATO**

Per quanto sopra, il valore unitario definitivo assunto (€/mq. 1.074,00) verrà applicato alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata in base al parametro di ragguaglio utilizzato e di seguito indicato:

- 35% del portico esclusivo al piano terra.

===== ° =====

### SUPERFICI

- Appartamento al piano terra _____ mq.	83,00
- Portico esclusivo al piano terra ____ (mq. 6,05 x 35%) _____ mq.	<u>2,00</u>
Sommano (S.V.V.K.) _____ mq.	85,00

===== ° =====

### VALUTAZIONE

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 85,00 x €/mq. 1.074,00 \_\_\_\_\_ € 91.290,00

A questo valore dovrà poi aggiungersi quello del terreno,  
della superficie catastale complessiva di mq. 304, per il  
quale si reputa congruo e coerente attribuire un valore

“a corpo”, pari ad \_\_\_\_\_ € 2.000,00  
sommano \_\_\_\_\_ € 93.290,00  
arrotondati ad \_\_\_\_\_ € **93.300,00**

**(diconsi Euro Novantatremilatrecento/00)**, riferiti al valore dei beni stimati (**LOTTO N°4**), che ricomprendono

- il valore dei diritti proporzionali di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare (UIU particella *omissis* sub *omissis*) competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*** ed al **Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*) e ***omissis***

(corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*).

===== o =====

Perugia, 3 febbraio 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

**Il presente III° Stralcio di Relazione Peritale**

**di Stima (LOTTO N°4), si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°22

- Allegati Alfanumerici \_\_\_\_\_ n°14

- Documentazione Fotografica (Foto a colori):

Generali porzione di edificio (valida

anche per il LOTTO N°5) \_\_\_\_\_ n°12

Esterni ed interni UIU particella *omissis* sub *omissis*

e terreno particelle *omissis* e *omissis* \_\_\_\_\_ n°36