

TRIBUNALE DI PERUGIA

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

FALLIMENTO: N.86/2005

PROPRIETA' BENI IMMOBILI _____ nella persona del Sig.
_____ di Perugi _____ ivi residente, quale amministratore
della Società. Domiciliato in Perugia _____
dell' _____

Immobili situati in Perugia quartiere Monteluca, Via Eugubina N.18 e Via F.
Bevignate N.28.

Ill. mo Sig. Giudice la S.V. in data 23/04/2008 richiamava il sottoscritto
Geom. Ferrero ROSSI quale CTU per rielaborare la stima dei suddetti immobili (già
effettuata in data 09/03/2000) in quanto il notevole lasso di tempo, l' entrata in vigore
della nuova valuta e l' aumento consistente avuto in questi anni nel mercato
immobiliare in special modo di quei immobili situati nella città di Perugia ed in
primissima periferia, di cui il loro valore di mercato si è notevolmente alzato,
riscontrando ad oggi quasi il doppio del valore attribuito nel 2000.

I suddetti beni immobili sono stati oggetto di un accurato sopralluogo
rilevando le loro caratteristiche strutturali, commerciali e la loro ubicazione strategica
in cui si trovano, quartiere di Monteluca, uno dei quartieri componenti la città di
Perugia, circa cinquecento metri dal centro storico; in questo quartiere dal 2009 è

prevista una notevole trasformazione Urbanistica da parte del Comune di Perugia, della Regione Umbria e dell' Università in quanto, con la cessazione del Policlinico Ospedaliero ed il suo trasferimento, l' intera rea che è circa il 50% dell' intero quartiere sarà trasformata in nuove residenze, attività commerciali, spazi ricreativi e di divertimento ecc.....un progetto urbanistico che per la sua realizzazione vedrà interessati i prossimi 5/7 anni di cui verrà a modificare in meglio l' intero quartiere, sia dal punto di vista residenziale sia commerciale e direzionale.

OSSERVAZIONI: Svolgendo la seguente perizia di rettifica in merito ai valori di stima da aggiornare ad oggi dei beni immobili in oggetto, sono state eseguite nuove verifiche catastali, dove è stato possibile evidenziare che sono state approvate variazioni catastali quelli elencati nella precedente perizia e ad oggi risulta un'ulteriore proprietà (un sottotetto o mansarda al piano quarto di Via Eugubina).

Nella precedente relazione peritale erano stati formati N.4 lotti di vendita ben distinti tra di loro, ad oggi vi è la possibilità di formare N.5 lotti di vendita, restando invariati i 4 precedenti ed aggiungendo gli altri due formati da un garage ed una mansarda.

E' possibile suddividere i beni immobili in 5 unità immobiliari ben distinti tra di loro, pertanto nello svolgimento della valutazione dei suddetti beni si riterrà opportuno formare più lotti di vendita.

1. IMMOBILE DISTINTO AL LOTTO 1: Negozio con retro magazzini, servizi, ripostigli e corte esterna di pertinenza con accesso da Via Eugubina.

E' posto al piano terreno di un piccolo fabbricato con affacciamento principale in Via Eugubina al civico n.12 e 14 distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia al foglio 235 Particella 139 sub. 5 graffata con la Particella 1571 sub.5 e particella 1574 Categoria C1 Classe 10 rendita € 2.788,714 Mq. 161,00.

2. IMMOBILE DISTINTO AL LOTTO 2:

Negozi con retro magazzino, servizi, ripostigli e corte esterna di pertinenza, posto al piano terreno di un piccolo fabbricato, con affacciamento principale in Via Eugubina al civico n.18/A - 18/B - 18/C, distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia al Foglio 235 Particella 138 sub. 2 Categoria C/1 classe 10 Rendita € 1.587,07 con corte esterna identificata al Foglio 235 particella 1569.

3. IMMOBILE DISTINTO AL LOTTO 3:

Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra di una piccola palazzina con ingresso principale tramite scala condominiale con accesso da Via Fra Bevigante civico 24, distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia al Foglio 235 Particella 139 sub.3 categoria A/3 classe 5 vani 6 rendita € 526,79.

4. IMMOBILE DISTINTO AL LOTTO 4:

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di una piccola palazzina con ingresso principale tramite scala condominiale con accesso da Via Fra Bevigante civico 24, distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia al Foglio 235 Particella 139 sub.9 categoria A/3 classe 6 vani 5 rendita € 516,46.

5. IMMOBILE DISTINTO AL LOTTO 5:

Sottotetto con annesso lastrico solare posto al piano quarto, accessibile da scala condominiale con ingresso da Via Eugubina, distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia al Foglio 235 Particella 139 sub. 11 Zona Censuaria 1 categoria C/2 classe 3 consistenza Mq. 66,00 rendita € 85,22.

Ad oggi il suddetto immobile è suddiviso in più proprietà di cui:

Proprietario 1/6

L. Proprietario 3/6

() Proprietaria 1/6

Proprietaria 1/6

Nella seguente perizia di stima saranno riportati esclusivamente il valore in percentuale da attribuire al Sig. Società

Per effettuare una corretta valutazione dei suddetti beni immobili è stato necessario eseguire un sopralluogo per meglio visionare gli immobile ed eseguire un servizio fotografico dello stato attuale.

Nel contesto della seguente valutazione, si è cercato di reperire la maggiore documentazione possibile, relativa a concessioni edilizie delle strutture, eventuali sanatorie o ulteriori concessioni riferite a varianti riportate all' interno di ogni singola unità immobiliare, concessioni riguardanti al ripristino e ristrutturazione di parti interne ed esterne delle singole unità immobiliari e dei stessi edifici.

Dei beni in questione sono state richieste le relative concessioni edilizie, eventuali varianti o sanatorie, pratiche catastali aggiornate ad oggi ed eventuali frazionamenti, come da documentazione allegata.

Inoltre sono stati eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. per gli aggiornamenti relativi alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

Elaborati i dati tecnici, economici ed estimativi, si procedeva alla stesura della relazione peritale, articolata come qui di seguito.

RELAZIONE PERITALE

- **DESCRIZIONE BENE IMMOBILE**
- **CRITERI, METODI E VALUTAZIONE BENE IMMOBILE**
- **AGGIORNAMENTO IPOTECHE**
- **CONCLUSIONI**

DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I beni immobili oggetto di stima sono situati in due diverse palazzine adiacenti tra di loro e hanno in comune le aree di pertinenza esterne.

Le due palazzine sono state costruite negli anni 1950/1960 con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Perugia.

Recentemente sono state poste al restauro conservativo nelle parti esterne con regolare concessione edilizia e contemporaneamente si è proceduto alla ristrutturazione anche delle parti interne condominiali e le varie unità immobiliari in oggetto, private.

La ristrutturazione ha interessato anche le porzioni immobiliari di proprietà della Società _____ che a tutt' oggi si presentano al quanto efficienti.

LOTTO 1

Trattasi di un negozio con retrostante magazzino servizi e ripostigli ubicato al piano terreno dell' edificio con principale affacciamento di N.2 vetrine più un ingresso situato in Via Eugubina.

Internamente i locali adibiti a negozio sono al quanto ben rifiniti avendo usufruito di lavori di ristrutturazione delle parti interne in muratura, impiantistica elettrica e termica da adeguare alle vigenti normative in corso.

Le parti restanti adibite a servizi del magazzino si presentano con pavimenti di tipo industriale, pareti tinteggiate.

Esternamente il negozio usufruisce di una piccola pertinenza, adibita a passaggio privato.

Si riportano qui di seguito le superfici dei locali al lordo dei muri perimetrali, distinguendo la destinazione delle varie parti che compongono l'immobile:

- NEGOZIO al piano terra	Mq. 95,00
- MAGAZZINI ED ANNESSI SERVIZI	Mq. 55,00
- CORTE ESTERNA	Mq. 30,00

LOTTO 2

Trattasi di un negozio con retrostante magazzino, ripostiglio e servizio posizionato al piano terreno dell'edificio con principale affacciamento di N.1 vetrina con accesso principale da Via Eugubina.

I locali internamente si presentano al quanto ampi, necessità di adeguamenti impianti elettrici, termici e parti murarie.

L'immobile è composto da due stanze comunicanti tra di loro adibite a negozio, un servizio igienico ed una stanza adibita a magazzino ripostiglio.

Esternamente il negozio usufruisce di una pertinenza adibita a parcheggio privato ed un camminamento laterale privato per dare accesso ai locali retrostanti.

Si riportano qui di seguito le superfici dei locali al lordo dei muri perimetrali, distinguendo la destinazione delle varie parti che compongono l'immobile.

- NEGOZIO al piano terra	Mq. 70,00
--------------------------	-----------

- CORTE di pertinenza

Mq. 45,00

LOTTO 3

Trattasi di un appartamento posto in piccola palazzina, con ingresso indipendente da Via Fra Bevignate posto al piano terra di detta via con affacciamenti principali, dei locali in Via Eugubina, l' appartamento è composto da cinque vani e precisamente:

- Reparto giorno composto da una cucina, un soggiorno, un bagno, un disimpegno da dove accede al reparto notte;
- Reparto notte: composto da disimpegno, tre camere matrimoniali, di cui una con un terrazzo, con affacciamento su via Eugubina.

Il suddetto appartamento si presenta internamente al quanto ben distribuito nei vari vani che lo compongono e al quanto ben rifinito nelle parti interne, con pavimentazione in cotto, rivestimenti in ceramica, impianto elettrico da adeguarsi alle normative, impianto termico autonomo con caldaia a metano, infissi di finestre in alluminio preverniciato con vetri camera, infissi interni di porte tamburate color legno.

La sua posizione è al quanto strategica trovandosi nella città di Perugia ed a pochissima distanza del centro storico fornito da tutti i principali servizi.

Si riportano qui di seguito le superfici dell' immobile al lordo dei muri perimetrali, distinguendo la destinazione delle varie parti che compongono l' immobile:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA | MQ. 102,00 |
| - BALCONI E TERRAZZI | MQ. 5,00 |
| - BALLATOTIO DI PERTINENZA | MQ. 20,00 |

LOTTO 4

Trattasi di un appartamento posto al piano primo nel contesto di una piccola palazzina, con ingresso principale da Via Fra Bevignate tramite ingresso e scala condominiale, con affacciamenti dei locali su Via Eugubina.

Internamente risulta essere composto da N.6 vani e precisamente:

- reparto giorno composto da ingresso, cucina, bagno e soggiorno più corridoio da cui si accede al reparto notte;
- reparto notte composto da un disimpegno, due camere matrimoniali, un servizio igienico.

L' appartamento internamente si presenta la quanto ben distribuito e rifinito nelle sue parti interne, con pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, impianto elettrico al quanto efficiente, impianto termico indipendente con caldaia a gas metano, infissi esterni in alluminio preverniciati con vetri camera infissi interni di porte tamburati.

La sua ubicazione è al quanto strategica trovandosi all' interno della città, e la pochissima distanza che lo separa dal centro storico della città servito da tutti i principali servizi.

Concludendo si riportano qui di seguito la superficie dell' immobile al lordo dei muri perimetrali distinguendo la destinazione delle varie parti che compongono l' immobile:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO | MQ. 102,00 |
|-------------------------------|------------|

LOTTO 5

Trattasi di un sottotetto situato al piano quarto di una palazzina, con accesso principale da Via Eugubina.

Internamente suddiviso e composto da 3 vani più lastrico solare (terrazzo).

Internamente suddiviso in monolocale un ingresso – soggiorno, camera delimitata in parte con fondellatura.

Si fa presente che ad oggi, in Comune di Perugia non risulta nessuna pratica di cambiamento d'uso, come catastalmente la destinazione rimane ad oggi soffitta.

Pertanto nella stima verrà considerato che la porzione immobiliare in essere, avrà un valore di stima equiparato ad un attuale sottotetto con lastrico solare esclusivo.

L'immobile ad oggi risulta essere di proprietà per i rispettivi 3/6 a nome

S.p.A. L. con sede in Perugia 13 (Amministratore Sig.

, proprietà di 1/6 a nome di

C.F. proprietà di 1/6 a nome di C.F.

e proprietà per 1/6 a nome di C.F.

L'intera valutazione sarà suddivisa nelle suddette percentuali di proprietà, evidenziando e specificando il valore da attribuire alle partiinteressate o in special moda alla Società ed al Sig.

CRITERI, METODI E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Nella scelta dei criteri valutativi da adottare nella stima dei beni immobili, non si può prescindere dalla loro particolare destinazione economica e dalla conseguente appetibilità commerciale.

Per il bene immobile si adotterà un metodo sintetico di stima, su basi comparative, utilizzando come parametro tecnico la superficie coperta – espressa in mq. – per l'immobile abitativo, reperendo recenti valori di compravendita per beni simili nella zona presso studi tecnici, agenzie immobiliari ed operatori del settore, rapportando successivamente tali condizioni reali, cioè considerando le eventuali “aggiunte” o “detrazioni” dei beni stessi rispetto a quelli presi a confronto.

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

- Coeff. A = particolarità del bene, tipologia, destinazione e ubicazione;
- Coeff. B = conformazione, ampiezza, numero dei vani utili.
- Coeff. C = particolarità strutturali e commerciali, possibilità di formare più
unità immobiliari autonome.

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

LOTTO 1:

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/MQ	VALORE DEFINITIVO
NEGOZIO P.T.	95,00	€ 2.250,00	€ 213.750,00
MAGAZZINI E SERVIZI	55, 00	€ 800,00	€ 44.000,00

Il lotto N.1 formato da negozio, magazzino, servizi e corte esterna di pertinenza, il valore è di € 257.750,00.

LOTTO 2:

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/MQ	VALORE DEFINITIVO
NEGOZIO P.T.	70,00	€ 2.250,00	€ 157.500,00
MAGAZZINO E SERVIZI	30,00	€ 800,00	€ 24.000,00

Il lotto N.2 formato da negozio, magazzino, servizi e corte esterna di pertinenza, il valore è di € 181.500,00

LOTTO 3:

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/MQ	VALORE DEFINITIVO
APPARTAMENTO P. TERRA DI VIA F. BEVIGNATE	102,00	€ 2.200,00	€ 224.400,00
BALCONI E TERRAZZI	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
BALLATOIO ESTERNO	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00

Il lotto N.3 formato da un appartamento, terrazzo e ballatoio il valore è di € 233.400,00.

LOTTO 4:

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/MQ	VALORE DEFINITIVO
APPARTAMENTO PIANO PRIMO DI VIA F. BEVIGNATE	102,00	€ 2.200,00	€ 224.400,00

Il lotto N.4 formato da appartamento il valore è di € 224.400,00.

LOTTO 5:

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/MQ	VALORE DEFINITIVO
SOTTOTETTO	66,00	€ 750,00	€ 49.500,00
LASTRICO SOLARE	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00

Il lotto N.5 formato da appartamento il valore è di € 56.500,00.

SUDDIVISIONE IN PERCENTUALI DI PROPRIETA':

- $\text{ari } 3/6 = € 56.500,00 \times 3/6 = € 28.250,00$
- $= € 56.500,00 \times 1/6 = € 9.410,00$

Il LOTTO 5 per le rispettive percentuali di valore è pari a € 37.600,00

RIEPILOGANDO

Avremo le seguenti valutazioni per gli immobili in oggetto:

- LOTTO N.1: trattasi di negozio, magazzino e servizi € 257.750,00
- LOTTO N.2: trattasi di negozio, magazzino e servizi € 181.500,00
- LOTTO N.3: trattasi di un appartamento al P. Terra € 233.400,00
- LOTTO N.4: trattasi di un appartamento al P. Primo € 224.400,00
- LOTTO N.5: trattasi di sottotetto al P. 4 e lastrico solare € 37.600,00
per la quota di $3/6 + 1/6$

AGGIORNAMENTO IPOTECHE

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. al fine di aggiornare le iscrizioni e le trascrizioni a tutt' oggi risultano le seguenti gravanti nei suddetti beni immobili:

TRASCIZIONI: N. 8224 del 16/06/1999

N. 2941 del 11/03/1977

N. 6538 del 16/05/1983

N. 16479 del 17/12/1998

N. 8171 del 15/06/1999

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

N. 1303 del 16/05/1983

N. 2583 del 07/10/1993

N. 1751 del 30/05/1994

N. 2161 del 15/06/1998

N. 3799 del 28/09/1998

N. 629 del 10/02/1999

N. 2112 del 12/07/1990

N. 3114 del 10/11/1990

N. 11691 del 20/08/1999

CONCLUSIONI RIFERITE AGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

Nella seguente tabella riepilogativa, si riportano i dati più significativi riferiti agli immobili descritti in perizia.

CONFINI: i suddetti immobili situati nell' immediato centro della città di Perugia, quartiere di Monteluca precisamente Vie Eugubina e Via Fra

Bevignate (traversa di Via Eugubina), risultano confinanti con le seguenti proprietà:

- LOTTO N.1: trattasi di negozio con retro magazzino e corte esterna censito catastalmente al foglio 235 particella 139 sub.5 – particella 1571 sub. 5 – particella 1574 risulta confinante con: Strada principale Via Eugubina, altra proprietà società Condominio Via Eugubina N.20 e Via Fra Bevignate.
- LOTTO N.2: trattasi di negozio con retro magazzino e corte esterna situato nella città di Perugia quartiere Monteluca e precisamente in Via Eugubina, censito al Catasto Urbano al foglio 235 particella 138 sub.2 – particella 1569 risulta confinante con: Via Eugubina, altra proprietà società Condominio Via Eugubina N.18, Via Fra Bevignate, Condominio Via Eugubina N.20.
- LOTTO N.3: trattasi di un appartamento al piano terra catastalmente riportato al foglio 235 particella 139 sub.3 confinate con: Via Eugubina, Via Fra Bevignate e società proprietaria.
- LOTTO N.4: trattasi di un appartamento al piano primo di Via Fra Bevignate e risultante al piano secondo di Via Eugubina catastalmente riportato al foglio 235 particella 139 sub.9 confinate con: Via Eugubina e parti condominiali.
- LOTTO N.5: trattasi di un locale rifinito posto al piano quarto individuato come sottotetto completo di servizi ed un lastrico solare con accesso da Via Eugubina catastalmente individuato al Foglio 235 Particella 139 sub. 11 confinante nei tre lati con parti comuni e condominiali.

CERTIFICATO ABITABILITA'

Si è potuto desumere tramite verifiche effettuate presso il Comune di Perugia che detti immobili hanno ottenuto il certificato di Abitabilità nell' anno 1958 per quanto riguarda i due appartamenti ed i locali al piano terreno.

Successivamente per i locali del piano terreno adibiti a negozi, sono stati richiesti altri certificati di abitabilità essendo la loro trasformazione in negozi richiesta successivamente e precisamente nell' anno 1967.

In seguito sono state rilasciate del Comune di Perugia ulteriori Concessioni Edilizie, riferite agli immobili, esclusivamente per lavori di ristrutturazioni sia interne che esterne i fabbricati senza modificare la struttura ed i prospetti esterni.

PROVENIENZA DEI BENI E LORO INDIVIDUAZIONI

I beni immobili in oggetto sono pervenuti alla Società
con atto in cui il Sig.deva alla suddetta Società.

L' atto è stato formalizzato per l' acquisizione degli immobili con rogito Notaio Leonardo Pecchioli in data 09/03/1977 e registrato presso l' Ufficio di Perugia in data 11/03/1977.

Perugia lì, 20/06/2008

Il Tecnico