

Perugia, 22 settembre 2026

TRIBUNALE DI PERUGIA
III Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

OMISSIS

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore: Dott. Gregorio Dini

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**
Appartamento ubicato in comune di Volterra (PI)

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con istanza del 06.02.2025 il Dott. Gregorio Dini chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato di essere autorizzato a conferire la nomina di esperto stimatore al sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695, per la stima dei beni acquisiti ed in corso di acquisizione da parte della procedura.

Il G.D. Dott.ssa Teresa Giardino in data 07.02.2025 ha preso atto dell'incarico nulla osservando (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale:	OMISSIS
Sede Sociale:	OMISSIS
Partita Iva:	OMISSIS

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **unico lotto** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di appartamento, ubicato in Comune di Volterra (PI), Località Vicarello, Strada Provinciale n. 15, oltre a diritti di comproprietà su aree esterne.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

*Beni di pertinenza della società OMISSIS in liquidazione
per la piena proprietà, oltre a diritti di comproprietà su aree esterne*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto fa parte di un complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale, costituito da n. 54 appartamenti distribuiti in n. 6 edifici collocati all'interno di un ampio parco, in località Vicarello di Volterra, lungo la Strada Provinciale n. 15. (Allegato n. 2 – estratto di mappa). Il complesso occupa una posizione collinare, con i fabbricati disposti lungo il crinale e caratterizzati da favorevole esposizione e da ampie visuali sul paesaggio circostante. L'insediamento deriva dalla trasformazione di un antico nucleo rurale, originariamente organizzato intorno alla villa padronale e ad altri edifici accessori destinati, in passato, a magazzini, ricoveri per attrezzi e stalle. L'intero compendio è stato successivamente interessato da lavori di ristrutturazione e riattamento finalizzati alla realizzazione di una struttura turistico-residenziale organizzata in forma condominiale e dotata di servizi comuni, tra i quali ristorante, piscina, spa, locali per attività sportive, sala relax, spazi destinati al gioco dei bambini, sale comuni, locali tecnici e ampie aree esterne destinate a verde.

Il complesso è accessibile dalla Strada Provinciale mediante tre distinti ingressi carrabili e pedonali. L'accesso principale si sviluppa lungo la viabilità interna insistente sulle particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 ed è collocato in posizione sostanzialmente centrale rispetto all'intero compendio. Un secondo accesso avviene attraverso il passo comune identificato con la particella 30 del foglio 20. Il terzo ingresso è posto sul lato occidentale del complesso e utilizza una strada che, nel tratto iniziale, attraversa terreni di proprietà altrui, identificati con le particelle 65, 167 e 168 del foglio 20 e con le particelle 62 e 90 del foglio 19, per poi raggiungere la particella 149 del foglio 20, posseduta in comunione dai proprietari delle unità immobiliari comprese nel complesso.

Gli spazi esterni e gli edifici destinati ai servizi comuni sono amministrati dal "Condominio Vicarello di Volterra". (Allegato n. 3 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

Dalle condizioni riscontrate nel corso del sopralluogo e dalla documentazione fotografica, gli spazi esterni e le parti comuni manifestano un evidente e diffuso stato di degrado e di abbandono. Le aree verdi risultano in più punti invase da vegetazione spontanea e infestante, i percorsi interni appaiono parzialmente ostruiti o scarsamente mantenuti, le recinzioni, gli elementi di arredo esterno e alcune finiture presentano segni di deterioramento e prive di adeguata manutenzione. Anche i fabbricati e le strutture destinate ai servizi comuni mostrano un generale decadimento manutentivo, riconducibile alla

prolungata mancata esecuzione delle ordinarie opere di conservazione. Nel complesso, le parti esterne e condominiali si trovano in avanzato stato di degrado e richiedono interventi organici di pulizia, manutenzione, ripristino e riqualificazione.

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti e delle apparecchiature comuni del complesso. Non è pertanto noto se la centrale termica, la sottocentrale per la produzione dell'acqua calda sanitaria, l'ascensore e gli altri impianti condominiali siano attualmente funzionanti, efficienti e idonei all'uso. Prima dell'eventuale rimessa in esercizio tali impianti dovranno essere sottoposti a verifica da parte di tecnici abilitati, con esecuzione delle necessarie prove funzionali, delle manutenzioni, degli eventuali adeguamenti e dei collaudi previsti.

L'appartamento in esame è ubicato al piano primo dell'edificio corrispondente alla precedente residenza padronale dell'antico borgo rurale ed è raggiungibile attraverso gli spazi comuni del fabbricato, costituiti dall'ampio vano scala e dall'ascensore condominiale. L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno-pranzo centrale, nel quale è predisposta la zona destinata ad angolo cottura, da due camere laterali, da due disimpegni, da due bagni e da un terrazzo accessibile sia dal soggiorno-pranzo sia da una delle camere. La distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale, che rappresenta il vano principale centrale, i due vani laterali, i servizi igienici, i disimpegni e il terrazzo sul fronte dell'unità (Allegato n. 4 – planimetria catastale).

Il fabbricato è di antica costruzione e presenta struttura portante in muratura, copertura a padiglione e manto in laterizio. Il soggiorno-pranzo e le due camere sono caratterizzati da soffitti voltati, intonacati e in parte decorati con motivi pittorici e ornamentali, mentre i bagni e i relativi disimpegni presentano soffitti piani, verosimilmente realizzati mediante controsoffittatura. L'altezza interna può essere indicata sommariamente in circa m 3,00, pur essendo variabile in funzione della conformazione delle volte. Dalla planimetria catastale risultano, per il soggiorno-pranzo, altezze comprese tra circa m 2,20 e m 3,44; per la camera posta sul lato sinistro, tra circa m 2,30 e m 3,43; per la camera posta sul lato destro, tra circa m 2,20 e m 3,33.

Le finiture interne comprendono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con decorazioni pittoriche sulle volte del soggiorno-pranzo e delle camere. I pavimenti dei vani principali sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre di accesso al terrazzo sono in legno, dotate di doppi vetri e scurini interni. I

bagni risultano completi degli apparecchi igienico-sanitari e della rubinetteria, con presenza di vasca in uno e di box doccia nell'altro. Nella zona destinata ad angolo cottura sono presenti le predisposizioni impiantistiche e gli allacciamenti idrici, ma manca il lavello.

L'unità è dotata di impianto elettrico prevalentemente sottotraccia e di impianto di riscaldamento centralizzato, con diffusione del calore mediante pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione. La produzione di acqua calda sanitaria è prevista mediante la sottocentrale condominiale. Nel corso del sopralluogo non è stato tuttavia possibile accertare il funzionamento degli impianti interni né la loro effettiva connessione e operatività rispetto agli impianti comuni. Anche gli impianti presenti nell'appartamento dovranno pertanto essere sottoposti, prima dell'utilizzo, a verifica tecnica, prova di funzionamento e collaudo da parte di soggetti abilitati, con esecuzione degli eventuali interventi di manutenzione, riparazione o adeguamento che dovessero rendersi necessari.

L'edificio e l'appartamento sono stati interessati da un complessivo intervento di ristrutturazione e riattamento, in parte formalmente ultimato in data 16.06.2011. Le condizioni attualmente rilevate evidenziano tuttavia un sensibile peggioramento dello stato manutentivo. L'alloggio non risulta essere stato abitato dal termine dei lavori e presenta segni diffusi riconducibili al prolungato inutilizzo.

All'interno dell'appartamento sono presenti diversi danni e opere non ultimate. Il portone di ingresso manifesta evidenti deterioramenti delle parti lignee e delle finiture, con rotture, deformazioni e lesioni localizzate che ne rendono necessario il ripristino o la sostituzione. Ulteriori danneggiamenti interessano gli infissi, gli scurini e alcuni elementi accessori. Il parquet galleggiante presenta rigonfiamenti, sollevamenti e deformazioni in più punti, tali da rendere necessaria una revisione generale e, nelle porzioni maggiormente compromesse, la rimozione e sostituzione degli elementi deteriorati.

Sono inoltre visibili placche e frutti elettrici mancanti o non installati, componenti impiantistici incompleti, finiture non ultimate. La zona cottura è priva del lavello e non risulta pienamente completata. Le superfici interne presentano accumuli di polvere, sporco, residui e segni di abbandono; anche alcune decorazioni e finiture richiedono verifiche e interventi conservativi.

Pur risultando presenti gli impianti principali e gli apparecchi sanitari, l'appartamento non può essere considerato pronto per l'ordinario utilizzo senza l'esecuzione di interventi preliminari. Si rendono necessari il ripristino o la sostituzione del portone di ingresso, la revisione degli infissi, degli scurini e delle porte interne, il risanamento delle

pavimentazioni in parquet, il completamento dei componenti elettrici e della zona cottura, il ripristino delle finiture danneggiate, la pulizia generale e la verifica del corretto funzionamento degli impianti interni. La piena fruibilità dell'unità resta inoltre subordinata alla verifica, alla manutenzione, alla riattivazione e al collaudo degli impianti condominiali indispensabili al suo utilizzo.

Tenuto conto delle condizioni complessivamente rilevate, l'appartamento si trova in scadente stato di conservazione. I danni, le incompletezze e il degrado manutentivo interessano sia le finiture sia alcuni elementi funzionali dell'unità e incidono sulla sua immediata fruibilità. Prima del normale utilizzo sono pertanto necessari interventi di manutenzione, revisione, ripristino e completamento, nonché le verifiche e i collaudi degli impianti interni e comuni.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'appartamento in oggetto confina con affaccio sulla corte comune, spazi comuni (corridoio e scale), salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Volterra

Foglio 20 - particella 28 - sub 71 – Indirizzo Casa Vicarello snc – Piano 1 – Cat. A/2 – Classe 4
– Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 104 m² - Totale escluse aree scoperte 102 m²
– Rendita € 650,74

Intestazione catastale:

- OMISSIS

Diritto di: Proprietà per 1/1

Gli spazi comuni sono così censiti:

Foglio 20 - particella 28 - sub 85 (ristorante comune alla p.lla 28 sub.ni dal 31 al 84 e mappali 141 e 144)

Foglio 20 - particella 28 - sub 86 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori a comune alla p.lla 28 sub.ni dal 31 al 84 e mappali 141 e 144)

Foglio 20 - particella 28 - sub 87 (cappella non destinata al culto pubblico a comune alla p.lla 28 sub.ni dal 31 al 84)

Foglio 20 - particella 28 - sub 94 (vano scala, ascensore ed ingresso a comune ai sub. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 84)

Foglio 20 - particella 28 - sub 97 (vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici a comune a tutti i sub.ni p.lla 28 e mappali 141 e 144)

Foglio 20 - particella 28 - sub 98 (locale tecnico a comune ai sub.ni 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84)

Foglio 20 - particella 28 - sub 99 (ingresso, locali comuni, gioco bimbi, locali tecnici, servizi, scale ed ascensori a comune a tutti i subalterni della p. 28 e mappali 141 e 144).

Foglio 20 - particella 28 - sub 100 (corte, lastricati solari, verde, piscina a comune tutti i subalterni della p.28 e mappali 141 e 144)

Foglio 20 - particella 155 (depuratore e resede a comune tutti i subalterni della p.28 e mappali 141 e 144)

La corte comune è così censita:

C.T. del Comune di Volterra

Foglio 20 – particella 28 – Qualità/Classe Ente urbano – Superficie m² 8.356

Aree e terreni in comproprietà:

oltre ai diritti sulle parti comuni catastalmente individuate quali beni comuni non censibili, alla proprietà dell'unità immobiliare risultano connessi diritti di comproprietà sui terreni di seguito indicati:

Foglio 20 - particella 151 – Qualità bosco alto – Classe 3 – Superficie m² 1.561 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,16

Foglio 20 - particella 153 – Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie m² 960 – R.D. € 1,98 – R.A. € 2,73

Foglio 20 - particella 19 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie m² 900 – R.D. € 2,79 – R.A. € 3,49

Foglio 20 - particella 20 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie m² 1.650 – R.D. € 2,98 – R.A. € 3,41

Foglio 20 - particella 154 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie m² 1.903 – R.D. € 5,90 – R.A. € 7,37

Foglio 20 - particella 149 – Qualità seminativo arborato – Classe 4 – Superficie m² 4.746 – R.D. € 3,92 – R.A. € 4,17

Foglio 20 - particella 22 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie m² 500 – R.D. € 0,90 – R.A. € 1,03

Foglio 20 - particella 16 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie m² 760 – R.D. € 1,37 – R.A. € 1,57

Foglio 20 - particella 18 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie m² 1.200 – R.D. € 1,86 – R.A. € 2,17

Foglio 20 - particella 139 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie m² 330 – R.D. € 1,02 – R.A. € 1,28

Foglio 20 - particella 58 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie m² 1.440 – R.D. € 2,23 – R.A. € 2,60

Foglio 20 - particella 136 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie m² 2.200 – R.D. € 6,82 – R.A. € 8,52

Foglio 20 - particella 132 – Qualità bosco alto – Classe 3 – Superficie m² 158 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,02

Foglio 20 - particella 21 – Qualità pascolo – Classe 2 – Superficie m² 170 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,02

Foglio 20 - particella 61 – Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie m² 1.200 – R.D. € 2,48 – R.A. € 3,41

Foglio 20 - particella 67 – Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie m² 580 – R.D. € 1,20 – R.A. € 1,65

Foglio 20 - particella 134 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie m² 210 – R.D. € 0,65 – R.A. € 0,81

Intestazione catastale:

OMISSIS

FORMALITÀ

Come risulta dalla relazione notarile redatta in data 16 maggio 2025 dalla Dott.ssa Federica Fanfani, in qualità di coadiutore temporaneo del Dott. Marco Fanfani, nonché dalla successiva relazione notarile redatta dal Dott. Marco Fanfani in data 28 agosto 2026 (Allegato n.

6), sugli immobili oggetto della presente stima risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- R.P. N. 2011 del 10.12.2009: ipoteca a favore di UGF Banca S.p.A. per complessivi € 40.000.000,00, a garanzia di un capitale di € 20.000.000,00, della durata di anni undici e mesi sei; detta ipoteca è stata successivamente frazionata con atto a rogito Notaio Michele Minganti del 14.07.2011, rep. n. 7071, annotato in data 21.07.2011 al n. 727 di formalità, attribuendo all'unità interessata una quota di capitale pari a € 462.000,00 e una corrispondente quota ipotecaria pari a € 924.000,00;

▪ **TRASCRIZIONI**

- Servitù di cui all'atto rogito Notaio Michele Minganti del 20.02.2009, rep. n. 6240, trascritto il 5.03.2009 al n. 1048 di formalità;

- R.P. N. 2769 del 09.06.2011: servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., gravante la particella n. 23 del foglio n. 20 del CT e le particelle nn. 18, 22, 126 (oggi 136), 32 (oggi 132) del medesimo foglio;

- R.P. N. 6648 del 01.12.2016: pignoramento immobiliare a favore del Condominio Vicarello di Volterra, con sede in Volterra;

- R.P. N. 709 del 06.02.2025: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Perugia in data 21.01.2025, rep. n. 5, a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società "OMISSIS". Si evidenzia che nella relativa nota di trascrizione la quota di proprietà risulta erroneamente indicata in 1661/10000, anziché nella corretta quota di 1661/100000.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO
--

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Volterra, è emerso che per il compendio immobiliare in oggetto sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **PIANO DI RECUPERO** – Realizzazione di struttura turistico-ricettiva, Pratica Edilizia n. 5025 del 18.01.2000, inoltrata da IMECO S.r.l. Il Piano è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 12.05.2000 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 02.11.2000;

- **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI** n. 3142 del 21.09.2001, rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l.,

con sede in Roma, di cui alla Pratica Edilizia n. 5741 del 28.02.2001, diretta ad ottenere la C.E. per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico-ricettivo posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI n. 3393 del 12.10.2004, rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., con sede in Firenze, di cui alla Pratica Edilizia n. 7895 del 15.09.2004, diretta ad ottenere la C.E. relativa al rinnovo della C.E. n. 3142 del 21.09.2001 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico-ricettivo e realizzazione piscina, posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3423 del 11.05.2005, rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., con sede in Firenze, di cui alla Pratica Edilizia n. 7969 del 26.10.2004, relativo a variante alla C.E. n. 3393/2004 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico-ricettivo e realizzazione piscine, posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 3293/2006, presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., di cui alla Pratica Edilizia n. 8744 del 19.05.2006, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 3423/2005 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico-ricettivo, posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 3729/2007, presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., di cui alla Pratica Edilizia n. 9397 del 14.08.2007, variante per cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 3988/2008, presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., di cui alla Pratica Edilizia n. 9674 del 04.04.2008, variante in corso d'opera per ristrutturazione di edificio ad uso turistico-ricettivo e realizzazione di piscine;

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3662 del 19.09.2008, rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., con sede in Castelnuovo di Sotto (RE), di cui alla Pratica Edilizia n. 9824 del 24.06.2008, relativo a variante ai Permessi di Costruire n. 3393 del 12.10.2004 e n. 3423 del 11.05.2005 per la ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3735 del 19.02.2010, rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., con sede in Castelnuovo di Sotto (RE), di cui alla Pratica Edilizia n. 10189 del 08.04.2009, relativo a lavori di

variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 3662/08 per opere esterne, piscina e locali tecnici del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3751 del 18.11.2010, rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., con sede in Castelnovo di Sotto (RE), di cui alla Pratica Edilizia n. 10695 del 28.06.2010, relativo a lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 3735/10 per variazione della tipologia costruttiva dell'edificio "P" e variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 4917/2011, presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., di cui alla Pratica Edilizia n. 11211 del 11.05.2011, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 3751/10 per ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3835 del 14.03.2013, rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. IMECO S.r.l., di cui alla Pratica Edilizia n. 11398 del 05.10.2011, relativo a lavori di rinnovo del Permesso di Costruire n. 3751/10 per variazione tipologica dell'edificio "P" e variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI – art. 86, comma 1, della L.R. n. 1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16.06.2011 con prot. n. 6067, inoltrata dal rappresentante della Soc. IMECO S.r.l. per comunicare la fine lavori parziale avvenuta il 16.06.2011, ad esclusione del fabbricato "P" e della seconda piscina esterna, autorizzata con Permesso di Costruire n. 3662 del 19.09.2008, del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello (Allegato n. 7);

- CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ – art. 86, commi 2 e 3, della L.R. n. 1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16.06.2011 con prot. n. 6068, inoltrata dal Direttore dei Lavori per comunicare la certificazione di abitabilità del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello (Allegato n. 8).

Allo stato attuale l'unità immobiliare è risultata conforme alla planimetria catastale; stante le attuali condizioni dell'immobile si ritiene che sarà necessaria la verifica di tutte le componenti impiantistiche ed ottenere nuove certificazioni degli impianti.

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta in data 16 maggio 2025 dalla Dott.ssa Federica Fanfani, in qualità di coadiutore temporaneo del Dott. Marco Fanfani, nonché nella successiva relazione redatta dal Dott. Marco Fanfani in data 28 agosto 2026 (Allegato n. 6), gli immobili oggetto della presente valutazione sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

- al ventennio la particella 23 tutti i subalterni, 28 tutti i subalterni e 62 tutti i subalterni del foglio 20 del CF e le particelle 23, 62, 68, 69, 39, 40, 85, 29, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 132 (ex 32), 134 (ex 24), 136 (ex 126a sua volta ex 59), 61, 139 (ex 68), 149 (ex 39), 154 (ex 60), 151 (ex 40) risultano di proprietà della società Imeco S.r.l., con sede in Firenze;
- in forza di atto a rogito Notaio Minganti Michele del 17.12.2007, rep. n. 5769, trascritto il 31.12.2007 al n. 7657 di formalità, viene trasferita la sede sociale della società da Firenze a Castelnovo di Sotto;
- in forza di atto a rogito Notaio Minganti Michele del 20.02.2009, rep. n. 6240, trascritto il 05.03.2009 al n. 1048 di formalità, la società Imeco s.r.l. acquista la particella 42 del foglio 20 del CT dal sig. Taddei Massimo, dante causa proprietario da data anteriore al ventennio;
- in forza di atto di trasformazione di società a rogito Notaio Catalini Benedetto del 19.11.2009, rep. n. 112108, trascritto il 10.12.2009 al n. 6028 di formalità, la società Imeco s.r.l. viene trasformata nella società Imeco S.p.A., sempre con sede in Castelnovo di Sotto (nella trascrizione di detto atto manca la particella n. 134 ex 24);
- in forza di atto a rogito Notaio Minganti Michele del 14.07.2011, rep. 7075, trascritto il 20.07.2011 al n. 3680 di formalità, detti beni vengono trasferiti alla società Immobiliare Ballardini S.r.l.;
- in forza di atto a rogito Notaio Porfiri di Cesena del 13.09.2012, rep. n. 913, non trascritto, viene trasferita la sede sociale da Alfonsine a Bologna;
- in forza di atto di fusione per incorporazione rogito Dottor Fazi Alberto, Notaio in Ravenna, del 29 ottobre 2013, rep. 43263, trascritto il 6 novembre 2013 al n. 5195 di formalità, detti beni sono stati trasferiti alla Società "HOLDING GRUPPO BALLARDINI S.R.L.", con sede in Alfonsine, codice fiscale 01265710390;
- in forza di verbale di assemblea dei soci rogito Dottor Di Russo Fabio, Notaio in Spoleto, del 23 maggio 2022, rep. 37104, non trascritto, la Società "HOLDING GRUPPO BALLARDINI S.R.L." ha variato la propria denominazione in "OMISSIS" e la propria sede da Alfonsine (RA) a Perugia;

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Ai sensi degli European Valuation Standards 2025, per Valore di Mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile dovrebbe essere trasferito, alla data di valutazione, tra un acquirente disponibile e un venditore disponibile, nell'ambito di una transazione tra parti indipendenti, dopo un'adeguata commercializzazione, nella quale entrambe le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza costrizioni. Tale definizione presuppone quindi condizioni di mercato ordinarie e l'assenza di particolari condizioni soggettive o coercitive riferibili alle parti.

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante stima per confronto diretto.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della stima sono stati assunti, quale parametro di verifica e di confronto, anche i prezzi di aggiudicazione delle unità immobiliari nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 78/2018 del Tribunale di Pisa, opportunamente ponderati in considerazione delle specifiche caratteristiche delle condizioni dei beni oggetto di trasferimento.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Nella determinazione del valore si è tenuto debito conto dell'attuale stato di degrado e delle condizioni manutentive del complesso immobiliare nel suo insieme, nonché dell'unità immobiliare oggetto di stima.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

In conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, nonché della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

La valutazione espressa deve intendersi comprensiva dell'incidenza economica dei diritti spettanti sulle parti comuni del complesso e delle quote di comproprietà pari a 1661/100000

sui terreni pertinenziali e funzionalmente connessi al compendio, come risultanti dalle visure catastali e dalla certificazione notarile.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Appartamento

$$\text{m}^2 98 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 78.400,00$$

Alla luce delle risultanze dell'analisi estimativa svolta, il valore attribuito al lotto in oggetto è determinato in € 78.400,00 (Settantottomilaquattrocento/00), importo da assumere quale prezzo base della vendita nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziaria.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE
--

- 16 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- N. 8 ALLEGATI
- N. 39 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 22 settembre 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza