

Perugia, 4 novembre 2025

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 20/2024**

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott. Sergio Freddio

### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI**

**Compendio immobiliare ubicato in Comune di  
Scheggia e Pascelupo, Vocabolo Camaggioretto**

L'Esperto stimatore  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

## **PREMESSA**

Con istanza del 20 maggio 2024 il Dott. Sergio Freddio depositava agli atti la richiesta di nomina del 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 del valore dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Il G.D. Dott. Stefania Monaldi in data 26 maggio 2024 ha autorizzato quanto richiesto dal curatore (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: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

*Beni immobili di pertinenza della società Rifiuti Puliti S.r.l. per la piena proprietà*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Scheggia e Pascelupo, Vocabolo Camaggioretto, ed è composto da un capannone industriale, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il compendio è ubicato lungo Via Camaggioretto, a breve distanza dal centro abitato di Scheggia e Pascelupo, in posizione facilmente raggiungibile e con ottima accessibilità.

La superficie complessiva del lotto è di mq 7.740 tra superficie coperta e scoperta ed è provvista di accesso carrabile ad apertura manuale, direttamente da Via Camaggioretto (Al-

legato n. 2 – estratto di mappa). Il lotto, di forma irregolare, è recintato con rete metallica fissata a paletti in ferro.

La porzione di corte pertinenziale circostante al fabbricato è in parte bitumata ed in parte imbrecciata ed è adibita a parcheggi ed aree di carico e scarico; la restante porzione è occupata da vegetazione spontanea con presenza di essenze arbustive ed arboree.

Il capannone è di tipo prefabbricato in cemento armato vibrato, con copertura in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti cemento amianto e lastre in polycarbonato traslucido. La valutazione in merito alla presenza di cemento-amianto è stata condotta sulla base di osservazioni visive effettuate durante il sopralluogo, nonché sulla scorta della documentazione acquisita presso il Comune competente, da cui risulta una relazione tecnica redatta nel 2000 che evidenzia la presenza di tale materiale in copertura. Al fine di accertare l'attuale stato della copertura e verificare l'eventuale degrado delle lastre contenenti cemento amianto sarà necessario procedere ad analisi specifiche eseguite da tecnico abilitato ai sensi della vigente normativa di settore, con lo scopo di valutare l'eventuale necessità di interventi di bonifica o di rimozione.

L'immobile, internamente, presenta una distribuzione funzionale articolata in diverse aree operative (Allegato n. 3 – planimetria catastale).

La porzione principale è costituita da un'ampia zona destinata a magazzino, lavorazione e alle operazioni di carico e scarico delle merci.

Un corpo separato accoglie ulteriori ambienti adibiti a magazzino, ripostiglio, spogliatoio e servizi igienici con antibagno.

È inoltre presente un'ulteriore area distinta, comprendente due uffici, un corridoio di distribuzione, un ulteriore ufficio, la mensa e la cucina — attualmente utilizzata come magazzino — nonché spogliatoio, antibagno, w.c. e servizi igienici separati con relativo antibagno.

Quanto alle finiture, i pavimenti dell'area di maggiore consistenza risultano realizzati in gres industriale; quelli degli uffici sono in graniglia, mentre i pavimenti dei servizi igienici e dei locali accessori sono in piastrelle di ceramica.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico e impianto di riscaldamento alimentato a GPL.

Si evidenzia che le attuali condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio risultano complessivamente scadenti, con evidenti segni di degrado delle strutture e delle finiture,

tali da richiedere interventi di ristrutturazione radicale per consentire un adeguato e sicuro utilizzo del fabbricato.

Anche le aree esterne pertinenziali si presentano in stato di abbandono, con necessità di interventi di ripristino e sistemazione generale.

### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il compendio immobiliare in oggetto confina con le partt. nn. 1565-1566-1567, catastalmente intestate a [REDACTED], con le partt. nn. 1569-1572, catastalmente intestate al Comune di Scheggia e Pascelupo, con la part. n. 173, catastalmente intestata ad [REDACTED], con la part n. 1545, catastalmente intestata ad [REDACTED] via Camaggioreto, salvo altri.

### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

### **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

#### **C.F. del Comune di Scheggia e Pascelupo**

**Foglio 61 – particella 33** – Indirizzo Località Serra – Piano T – Cat. D/1 – Rendita € 9.892,00

#### **C.T. del Comune di Scheggia e Pascelupo**

**Foglio 61 – particella 33** – Qualità/Classe Ente urbano – Superficie mq 7.740

(Allegato n. 4 – visure catastali)

### **FORMALITÀ**

Da quanto emerge dalla relazione notarile redatta dal Notaio Piergentile Corneli in data 09.11.2025 (Allegato n. 5), il bene immobile in estimazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 7019 del 05.11.2008: ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta per € 880.185,8, di cui € 440.092,93 per capitale, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in stima;
- R.P. n. 455 del 30.01.2009: ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta per € 51.218,12, di cui € 25.609,06 per capitale, contro [REDACTED], gravante sull'immobile in stima;
- R.P. n. 4786 del 05.08.2009: ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta per € 606.611,52, di cui € 303.305,76 per capitale, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in stima;
- R.P. n. 4741 del 12.08.2010: ipoteca legale a favore di [REDACTED] iscritta per € 144.371,90, di cui € 72.185,95 per capitale, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in stima;
- R.P. n. 977 del 15.03.2017: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] iscritta per € 1.166.740,80, di cui € 583.370,40 per capitale, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in stima.

▪ TRASCRIZIONI

- R.P. n. 20609 del 12.12.2011: pignoramento esattoriale emesso da [REDACTED] rep. n. 8/2011, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sull'immobile in stima;
- R.P. n. 1817 del 28.01.2025: sentenza di liquidazione Giudiziale, emessa dal tribunale di Perugia il 18.04.2024, rep. n. 37/2024, contro [REDACTED], in favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società medesima.

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Scheggia e Pascelupo è stato possibile accertare che per il compendio immobiliare in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 16 del 29.10.1969 per “costruire capannoni prefabbricati in cemento armato vibrato per uso industriale” (Allegato n. 6);

- Licenza edilizia n. 74 del 25.09.1970 per “eseguire la recinzione della proprietà sita in Voc. Serra” (Allegato n. 7);
- Concessione edilizia n. 6 del 13.02.2022 per “ripristino e realizzazione recinzione perimetrale” (Allegato n. 8);
- Concessione edilizia n. 12 del 24.05.2000 per “sistemazione capannone in c.a. prefabbricato da adibire a operazioni di recupero dei rifiuti non pericolosi” (Allegato n. 9);
- DIA prot. n. 4777/x-9 del 11.08.2000 (Allegato n. 10).
- Certificato di agibilità, pratica edilizia n. 19 anno 2000 (Allegato n. 11).

Lo stato di fatto dell’immobile risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente conforme a quanto assentito con l’ultimo titolo edilizio rilasciato, fatta eccezione per alcune modeste difformità interne nella distribuzione dei locali e per la demolizione del corpo di fabbrica, già destinato a centrale termica, ubicato sul lato sud del fabbricato principale.

La planimetria catastale attualmente depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, evidenziando una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto sia alla tavola progettuale allegata all’ultimo titolo edilizio assentito, sia alla configurazione effettivamente riscontrata in sede di sopralluogo.

Pertanto, l’immobile presenta difformità di natura urbanistica e catastale, la cui regolarizzazione dovrà essere effettuata mediante apposita pratica edilizia di aggiornamento e successiva variazione catastale, ovvero, in alternativa, mediante il ripristino delle condizioni assentite.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scheggia e Pascelupo in data 12.07.2024 (Allegato n. 12), l’area oggetto di stima è classificata dal vigente P.R.G. (approvato con D.C.C. n. 25 del 23.12.2008) come di seguito indicato:

- Foglio n. 61 Particella n. 33 - Zona “D” industriale e artigianale.

## **PROVENIENZA**

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:  
Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fabi del 21.03.2003 rep. n. 39860/9247, trascritto a Perugia il 02.04.2003 al n. 6391 di formalità, con il quale la società [REDACTED] acquistava il compendio immobiliare oggetto di stima dalla società [REDACTED]  
Si precisa che al tempo dell'acquisto e fino al 29.04.2015 la particella n. 33 era graffata con la particella n. 36 (variazione modifica identificativo del 29.04.2015, pratica n. PG0073361, in atti dal 29.04.2015, variazione per modifica identificativo n. 21553.1/2015).

## **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.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

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 dell'Entrate. 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.

Si precisa che le superfici adottate per la determinazione del valore sono quelle indicate negli elaborati progettuali, riscontrate anche sulla base delle planimetrie catastali e dalle rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo; la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

La superficie commerciale vendibile è risultata pari a circa 2.395 mq.

### **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 stima è stata effettuata considerando implicitamente i costi necessari per le eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali, nonché, in via prioritaria, l'attuale stato dei luoghi, come descritto nel relativo paragrafo. In particolare, è stata valutata la presenza di lastre di copertura in cemento-amianto, circostanza che ha comportato l'adozione di un criterio prudenziale nella determinazione del valore.

Si precisa, inoltre, che il valore della corte pertinenziale esclusiva è stato ricompreso nella stima complessiva del fabbricato principale, in quanto ne costituisce parte integrante e funzionale.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

#### **Capannone e corte esclusiva**

Superficie commerciale vendibile 2.395 mq x 100,00 €/mq = 239.500,00 €

L'importo pari ad **€ 240.000,00** (Duecentoquarantamila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, da porre come base d'asta.

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE</b> |
|----------------------------------------|

- 10 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- N. 36 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 4 novembre 2025

L'Esperto stimatore  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza