Perugia, 25/11/2020

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 55/2012

- [redacted] con sede in Via Tiberina 113, Deruta (PG) nonché dei soci [redacted] e [redacted].

Giudice Delegato **Dott.ssa Stefania Monaldi**

Curatore **Dott. Cristian Raspa**

ASTAlegale.net

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI

(immobili in Comune di Deruta(PG) in carico ai soci falliti)

Allegati
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Ing. Pietro Barberini

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
Sezione A
N° A2103
DOTTORE INGEGNERE
PIETRO BARBERINI
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
SETTORE INDUSTRIALE
SETTORE DELL'INFORMAZIONE

Via Soriano, 5 – 06132 Perugia
Tel e fax 075 5280797
barberini.pg@gmail.com – pietro.barberini@ingpec.eu

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Con comunicazione del 20 aprile 2012 il Dott. Cristian Raspa nominava il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Barberini, nato a Perugia il 06/03/1977 ed ivi residente, con studio in Perugia, Via Soriano n. 5 iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 per la stima del valore dei beni mobili e immobili di proprietà della Società fallita nonché dei soci.

GIURAMENTO ED INCARICO

Il giuramento di rito è stato prestato dallo scrivente in data 12 giugno 2012; a seguito dello stesso, il Giudice Delegato affidava il seguente incarico:

" Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2)Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3)Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4)Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5)Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico" .

Si precisa che i beni oggetto del presente elaborato si riferiscono solo ad alcuni beni in carico alla Procedura e appartenuti ai soci falliti, siti in Comune di Deruta (PG).

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.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 raggruppare i beni in un **UNICO LOTTO**.

ASTAlegale.net

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I beni in stima consistono in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale (con garage al piano terra e soffitta al piano terzo), sito in Comune di Deruta, Via delle Barche n. 23 e laboratorio su corpo di fabbrica staccato dall'abitazione ma posto a pochi metri dalla stessa.

Il fabbricato all'interno del quale sono inserite l'abitazione, il garage e la soffitta, edificato in origine ante 1967 e poi ampliato mediante sopraelevazione intorno alla fine degli anni '60, si eleva complessivamente per quattro piani fuori terra oltre solaio di copertura con struttura portante in muratura e finiture esterne prevalentemente ad intonaco tinteggiato, ad eccezione del copro scale che presenta pietra lasciata a vista.

All'appartamento oggetto di stima, posto come anticipato al piano secondo, vi si accede entrando all'interno del piccolo atrio condominiale per poi salire al piano mediante scale.

L'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto e studio, per una complessiva superficie lorda di circa 120mq oltre terrazzo che si sviluppa lungo i fronti nord-ovest e nord-est del fabbricato.

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle; le finestre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili, le porte interne sono in legno.

L'intero immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e finiture tipiche dell'epoca in cui lo stabile veniva edificato. I proprietari non hanno evidenziato particolari criticità da riportare.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a metano posta all'interno del garage di cui si riferirà nel seguito e terminali a radiatori del tipo in ghisa.

L'altezza interna dei locali è di circa 3ml.

Nella stima è inoltre incluso un garage di mq 52 catastali, posto al piano terra del medesimo fabbricato, al quale si accede direttamente dall'area prospiciente il fabbricato attraverso serranda avvolgibile in metallo.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il garage risulta quasi completamente sprovvisto di finiture interne con pavimento in battuto di cemento; è presente tuttavia impianto elettrico sebbene minimale e in parte a vista con altezza interna dei locali di circa 2,60ml.

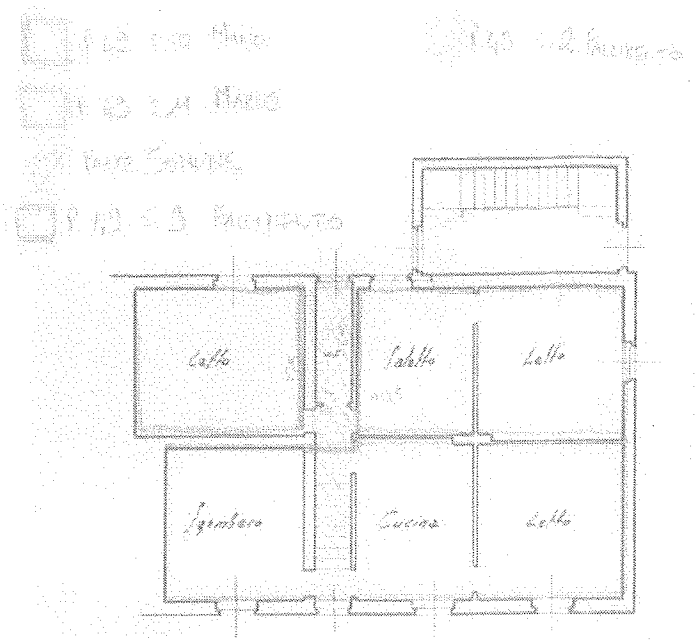
Alla soffitta del terzo piano invece si accede proseguendo le scale condominiali di accesso anche all'appartamento e presenta una iniziale zona rifinita con caratteristiche similari a quelle dell'abitazione con annesso piccolo cucinino, ma per la quasi totalità lasciata senza finiture interne, con impianto elettrico minimale realizzato solo per il funzionamento di alcuni punti luce.

L'altezza interna della soffitta viaria da un minimo di 115cm ad un massimo di 250cm.

Durante i sopralluoghi effettuati sono emerse tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura inclinata che pertanto si presume necessiterà di interventi di manutenzione che pertanto dovranno essere a cura e spese del futuro acquirente; di tali aspetti ovviamente se ne terrà in debito conto per determinare il probabile valore di mercato per i beni in stima.

Si precisa che all'interno del fabbricato ove sono presenti le unità in stima appena descritte, è presente al piano primo altro appartamento (censita al foglio 24 part. 49 sub 9) la cui proprietà è anche del socio fallito ma che per problematiche legate al godimento dell'intero appartamento e dei rapporti con altra proprietà, si è deciso di non valutare e pertanto rimarrà esclusa dalla presente trattazione. A riguardo si rimanda alle relazioni già prodotte a riguardo al Curatore del Fallimento riportando di seguito solo una schematica rappresentazione grafica dello stato di godimento e proprietà del piano primo, comunque escluso dalla presente stima:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Si precisa che il condominio non risulta costituito formalmente e pertanto le spese vengono ripartire in via bonaria tra i vari proprietari.

Come brevemente accennato incluso nella valutazione e quindi nella vendita, vi è un laboratorio su corpo di fabbricata posto a pochi metri dal fabbricato appena descritto, edificato tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70, avente struttura portante in muratura in tufo che si eleva per complessivi 2 piani fuori terra oltre solaio di copertura inclinato.

Il piano terra, di superficie lorda complessiva di circa 82mq, ha altezza interna di circa 3ml, con pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e rifiniti con tinteggio. Non presenta divisori interni ma è presente un piccolo wc. Mediante delle scale in acciaio si accede al piano sottotetto che non risulta ultimato e non presenta finitura ma caratterizzato da altezza interna variabile da circa 85cm a circa 190cm.

Complessivamente lo stato manutentivo del fabbricato è apparso in mediocri condizioni con importanti interventi di risanamento necessari per una piena godibilità dello stesso.

Anche per il laboratorio, durante i sopralluoghi effettuati sono emerse tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura inclinata che pertanto si presume necessiterà di interventi di manutenzione che pertanto dovranno essere a cura e spese del futuro acquirente; di tali aspetti ovviamente se ne terrà in debito conto per determinare il probabile valore di mercato per i beni in stima.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DISPONIBILITA'

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente unitamente al Curatore del Fallimento, si è constatato come allo stato attuale i beni in stima risultino occupati dai soci falliti.
Si evidenzia come dall'indagine effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, sia emerso che l'unico contratto di locazione/comodato esistente avente come dante causa i soci falliti sia il contratto di comodato d'uso abitativo del 01/09/2010 registrato a Perugia il 07/09/2010 serie 3 n. 9620 ma relativo al bene di cui al foglio 24 del Comune di Deruta particella 49 sub 9 che come già ricordato NON è oggetto della presente stima.

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

I beni in stima risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al:**
Foglio 46, particella 49 sub 2, p.2-3, cat.A/3, classe 2, di vani 7, rendita euro 415,75;
Foglio 46, particella 49 sub 7, p.T, cat.C/6, classe 4, di mq.52, rendita euro 72,51; (identificazione precedente: Foglio 24, particelle 49 sub 1 – 129 (graffate);
(l'area coperta dal fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al Foglio 24, particella 49, ente urbano di mq.296).

Foglio 46, particella 50, p.T-1, cat.C/3, classe 1, di mq.80, rendita euro 140,48;
(l'area coperta dal fabbricato oggetto di attestazione e la corte annessa esclusiva risultano censite nel catasto terreni al Foglio 24, particella 50, ente urbano (già fabbricato urbano da accertare) di mq.340).

E al **Catasto Terreni del Comune di Deruta al:**
Foglio 24, particella 323; seminativo arborato, cl.1, di mq.205, r.d. euro 1,27; r.a. euro 1,06.

FORMALITÀ

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con riferimento alle Certificazioni Notarili redatte dal Notaio Dott. Brunelli di Perugia del 24 novembre 2020, si evince che su i beni oggetto di stima risultano i seguenti gravami:

Quanto al bene di cui al Foglio 46, particella 49 sub 2

- Ipoteca Volontaria n.8240 del 28/11/2003 favore della Banca Popolare di Spoleto – Società per azioni con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto negli Uffici della sua Direzione Generale, in Spoleto, Piazza L. Pianciani n.5); ed a carico del signor - nato a a il , , 7; *- debitore non datore di ipoteca: la società "* *." con sede in Deruta;* per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per concessione a garanzia di finanziamento; durata anni 10; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 17/11/2003 rep.48080;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6791 del 27/07/2007 favore della Banca Popolare di Spoleto – Società per azioni con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto negli Uffici della sua Direzione Generale, in Spoleto, Piazza L. Pianciani n.5); ed a carico della società " S.n.c." con sede in Deruta; e dei signori nato a a il 7 e a per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per concessione a garanzia di Finanziamento; durata 15 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52246/16115;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6792 del 27/07/2007 favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a. con sede in Jesi (domicilio ipotecario eletto in Jesi, Via Don A. Battistoni n.4); ed a carico della società " ." con sede in Deruta; e dei signori , nato a il e nata a a il ; per Euro 232.500,00 di cui Euro 155.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52247/16115;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6793 del 27/07/2007 favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto presso la sede della Filiale di Perugia, in Via XX Settembre n.77); ed a carico della società " " con sede in De-

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ruta; e dei signori nato a il e nata a il ; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per concessione a garanzia di Finanziamento; durata 15 anni; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, in data 24/07/2007 rep.52248/16117;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6794 del 27/07/2007 favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Firenze, Via Bufalini n.6); ed a carico della società ' con sede in Deruta; e dei signori nato a il e nata a il ; per Euro 168.000,00 di cui Euro 84.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52249/16118;

- Pignoramento Immobiliare n.10896 del 23/06/2009 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (richiedente: Studio Legale Avv. Gianluca Cesarini, Via Cesare Caporali n.23, Perugia); ed a carico della società " ." con sede in Deruta; e dei signori nato a il e nata a il atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 04/06/2009 rep.2708/2009;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.10674 del 27/06/2012 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento
in Liquidazione con sede in Deruta (Curatore Fallimentare Dott. Cristian Raspa, Perugia, Ponte San Giovanni, Via Simonucci); ed a carico dei signori nato a Fratta Todina il 05/05/1937 e a nata a Deruta il 19/05/1938; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 29/03/2012 rep.55/2012.

Quanto ai beni al Foglio 46, particella 49 sub 7 e Foglio 46, particella 50:

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6791 del 27/07/2007 favore della Banca Popolare di Spoleto – Società per azioni con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto negli Uffici della sua Direzione Generale, in Spoleto, Piazza L. Pianciani n.5); ed a carico della società ' S.n.c." con sede in Deruta; e dei signori nato a a il

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

, ' e na nata a a il 38; per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per concessione a garanzia di Finanziamento; durata 15 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52246/16115;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6792 del 27/07/2007 favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a. con sede in Jesi (domicilio ipotecario eletto in Jesi, Via Don A. Battistoni n.4); ed a carico della società "

con sede in Deruta; e dei signori nato a

a il 7 e a nata a il per Euro 232.500,00 di cui Euro 155.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52247/16115;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6793 del 27/07/2007 favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto presso la sede della Filiale di Perugia, in Via XX Settembre n.77); ed a carico della società " .c." con sede in Deruta; e dei signori nato a na il e a nata a a il 3; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per concessione a garanzia di Finanziamento; durata 15 anni; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, in data 24/07/2007 rep.52248/16117;

- Ipoteca Volontaria in Pari Grado n.gen.25519/n.part.6794 del 27/07/2007 favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Firenze, Via Bufalini n.6); ed a carico della società "

." con sede in Deruta; e dei signori o nato a

a il 7 e a nata a il ; per Euro 168.000,00 di cui Euro 84.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, del 24/07/2007 rep.52249/16118;

- Pignoramento Immobiliare n.10896 del 23/06/2009 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (richiedente: Studio Legale Avv. Gianluca Cesarini, Via Cesare Caporali n.23, Perugia); ed a carico della società "

' con sede in Deruta; e dei signori

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

nato a il / e nata a il ; atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 04/06/2009 rep.2708/2009;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.10674 del 27/06/2012 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento .

in Liquidazione con sede in Deruta (Curatore Fallimentare Dott. Cristian Raspa, Perugia, Ponte San Giovanni, Via Simonucci); ed a carico dei signori nato a a il / e nata a il sentenza di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 29/03/2012 rep.55/2012.

Quanto ai beni al Foglio 24, particella 323:

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.10674 del 27/06/2012 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento .

in Liquidazione con sede in Deruta (Curatore Fallimentare Dott. Cristian Raspa, Perugia, Ponte San Giovanni, Via Simonucci); ed a carico dei signori nato a il / e nata a il ; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 29/03/2012 rep.55/2012;.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Il fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale sono inserite le unità adibite ad appartamento, garage e soffitta oggetto di valutazione, veniva in origine edificato ante 1 settembre 1967 e ampliato dietro rilascio da parte del Comune di Deruta dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta per esecuzione dei lavori edili n. 50 del 08/04/1966 avente per oggetto l'AMPLIAMENTO CASA DI ABITAZIONE – SOPRAELEVAZIONE PIANO SECONDO.

Successivamente, in data 10/04/1968 il Comune di Deruta rilasciava l'Autorizzazione di abitabilità n. 50/1966 relativa alla sopraelevazione di abitazione per la costruzione di un quartiere, compostato da 5 vani utili e n. 3 vani accessori.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si può riferire come i beni in stima siano risultati sostanzialmente conformi ai progetti approvati con il titolo abilitativo riportato e alle planimetrie catastali in atti ad eccezione:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Lieve differenza nella posizione di alcuni divisori interni rispetto il progetto approvato del 1966 ma conformi rispetto la planimetria catastale in atti;
- Presenza di piccole feritoie al piano soffitta lungo prospetto nord-ovest non presenti nel progetto del 1966;
- Assenza al piano secondo di una piccola finestra lungo prospetto nord-ovest non presenti nel progetto del 1966;
- Lungo il prospetto nord-est in ogni piano assenza di una apertura (3 invece di 4) rispetto quanto previsto dal progetto del 1966;
- Differente estensione del terrazzo a sbalzo del piano secondo rispetto quanto previsto dal progetto del 1966 (a riguardo tuttavia si evidenzia come nello stesso progetto del 1966 vi siano incongruenza tra pianta e prosetti).

Le succitate difformità edilizie, ai sensi della L.R. m. 1/15 e s.i.m., potranno essere oggetto di Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare lo stato attuale dell'immobile il cui costo e onere dovrà essere sostenuto interamente dal futuro acquirente; di tali costi se ne terrà in debito conto ai fini estimativi.

ASTAlegale.net

Al fine inoltre di regolarizzare tali difformità anche da un punto di vista strutturale, si dovrà provvedere secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 *"Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni"*, procedendo alla valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi delle NTC 2018.

Anche per detta regolarizzazione, i costi e oneri nonché eventuali opere sull'opera che si dovessero rendere necessarie, dovranno essere sostenuti interamente dal futuro acquirente; di tali costi se ne terrà in debito conto ai fini estimativi.

Per quanto riguarda il fabbricato contenete il laboratorio, questo risulta edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Deruta:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 66/1969 del 28/06/1969 avente per oggetto la COSTRUZIONE DI UN LABORATORIO ARTIGIANALE;
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 147/74 del 16/10/1974 avente per oggetto i lavori di COPERTURA A TETTO DI UN FABBRICATO PER USO LABORATORIO ARTIGIANO.

Non sono stati reperiti per il fabbricato certificati di abitabilità e/o agibilità.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si può riferire come il fabbricato adibito a laboratorio oggetto di stima, risultati sostanzialmente conforme ai disegni presenti

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

all'interno della pratica n. 147/74 del 16/10/1974 ed in particolare a quelli della tavola ove riportata la scritta "esistente" ad eccezione:

- Assenza delle finestre al piano primo nel prospetto est;
- Presenza di finestre e impronta esterna porta-finestre al piano terra nel prospetto ovest;
- Presenza di scala interna per accesso al piano primo e servizio igienico al piano terra;
- Presenza di finestre al piano primo prospetto ovest;
- Parziale tamponamento portafinestra al piano terra nel prospetto sud;
- Presenza di tettoia a sbalzo nel prospetto nord.

Quanto alle altezze, per quanto è stato possibile verificare sul posto appaiono conformi alla citata tavola grafica presa a riferimento.

Si rileva altresì come lo stato dei luoghi appaia sostanzialmente conforme invece alle planimetrie in atti (accatastamento del 02/06/1988).

STAlegale.net

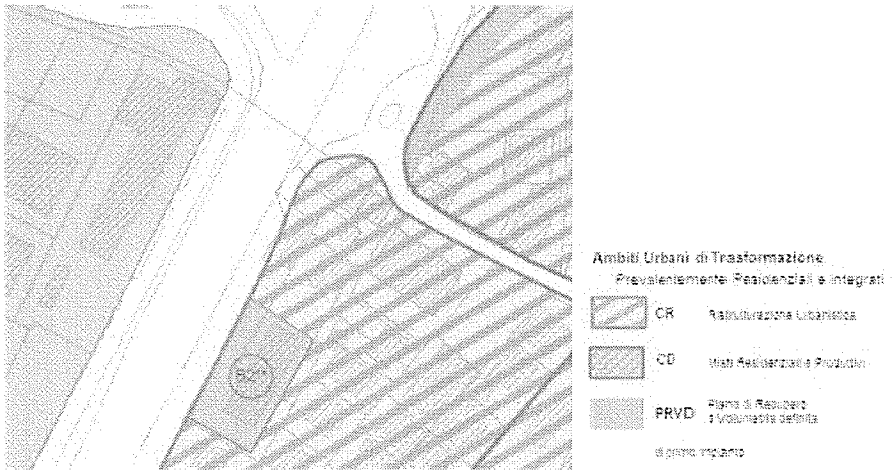
Premesso che anche la documentazione fornita dal competente Ufficio del Comune di Deruta appare carente, si ritiene che le succitate difformità edilizie, ai sensi della L.R. m. 1/15 e s.i.m., potranno essere oggetto di Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare lo stato attuale dell'immobile il cui costo e onere dovrà essere sostenuto interamente dal futuro acquirente; di tali costi se ne terrà in debito conto ai fini estimativi.

Al fine inoltre di regolarizzare tali difformità anche da un punto di vista strutturale, si dovrà provvedere secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "*Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni*", procedendo alla valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi delle NTC 2018.

Anche per detta regolarizzazione, i costi e oneri dovranno essere sostenuti interamente dal futuro acquirente nonché eventuali opere sull'opera che si dovessero rendere necessarie; di tali costi se ne terrà in debito conto ai fini estimativi.

Si riporta inoltre come la quasi totalità dell'area ove sorgono i fabbricati oggetto di valutazione, risulti classificata secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Deruta come CR – zona di ristrutturazione urbanistica

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PROPRIETA' E PROVENIENZA

Quanto al bene di cui al Foglio 46, particella 49 sub 2:

Proprietà esclusiva del signor nato a il , bene personale.

- ante ventennio risultava già essere di proprietà del signor nato a il per l'intera quota, bene personale, per essere ad esso pervenuta in virtù di atto notarile pubblico di Cessione di Diritto di Sopraelevazione a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 31/03/1966 rep.69252, registrato a Perugia il 20/04/1966 al n.1603 vol.44 e trascritto a Perugia il 02/05/1966 al n.3620 di formalità; (atto con il quale i signori nato a il e nata a il cedevano al signor nato a il il diritto di sopraelevazione al di sopra del fabbricato posto in Comune di Deruta, Via delle Barche n.9; tale fabbricato attualmente costituito da un piano terreno e da un piano primo; pertanto la cessione del diritto de quo si riferisce al di sopra della soletta del piano primo; nel catasto fabbricati il fabbricato esistente è censito alla partita 864 al Foglio 24,, particelle 49 sub 2 – 129 (graffate); p.T-1, di vani 6; la cessione del diritto in oggetto si riferisce ad un'area di circa mq.120).

Quanto ai beni al Foglio 46, particella 49 sub 7 (punto 1) e Foglio 46, particella 50 (punto 2):

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Proprietà esclusiva del signor nato a il , in ragione di 2/4 di piena proprietà, beni personali, e di 1/4 di piena proprietà in comunione legale; e della signora nata a il , in ragione di 1/4 di piena proprietà, in comunione legale.

- quanto alle unità immobiliari di cui al punto (1):

- ante ventennio risultavano essere di proprietà del signor nato a Deruta il 30/01/1909, per l'intera quota, per essere ad esso pervenute:

- in parte: in virtù di successione, devoluta per legge, in morte della madre, signora nata a il e deceduta in Deruta l'11/07/1970, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia Den.94 Vol.544, trascritta a Perugia il 24/09/1975 al n.8553 di formalità;

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità in morte della signora che era nata a il e deceduta in Deruta l'11/07/1970;

- in parte: in virtù di successione, devoluta per legge, in morte del padre, signor nato a il e deceduto in Deruta il 06/03/1975, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia Den.100 Vol.544, trascritta a Perugia il 24/09/1975 al n.8352 di formalità;

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità in morte del signor che era nato a il e deceduto in Deruta il 06/03/1975;

- e da ultimo: in virtù di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra dell'8/10/1977 rep.89324/7917, registrato a Perugia il 28/10/977 al n.6557 e trascritto a Perugia il 28/10/1977 al n.12530 di formalità;

- con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del signor nato a il e deceduto a Gualdo Cattaneo il 13/01/1988, presenta all'Ufficio del Registro di Foligno Den.82 Vol.455 e trascritta a Perugia il 06/10/1988 al n.12638 di formalità i diritti di piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti in parti uguali ai figli signori nato a il e ia nata a il ;

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità in morte del signor che era nato a il e deceduto a Gualdo Cattaneo il 13/01/1988;

- con atto notarile pubblico di Cessione a rogito Dott. Martio Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 21/11/19689 rep.223752, registrato a Perugia l'11/12/1989 al n.6216

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

e trascritto a Perugia il 21/12/1989 al n.17025 di formalità la signora nata a il cedeva al fratello signor nato a il , in comunione legale dei beni con la signora nata a il tutti i diritti ad essa spettanti, pari a 1/2 di piena proprietà, sulle unità immobiliari oggetto di attestazione;

- quanto al fabbricato di cui al punto (2):

- ante ventennio risultava essere di proprietà del signor nato a l , per l'intera quota, bene personale, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 04/04/1970, registrato in Assisi il 17/04/1970 al n.293 e trascritto a Perugia il 27/04/1970 al n.3473 di formalità;

- con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 06/11/1974 rep.78006, registrato a Perugia il 25/11/1974 al n.7090 e trascritto a Perugia il 25/11/1974 al n.13342 di formalità (rettificato con nota di Rettifica Catastale trascritta a Perugia il 19/12/1974 al n.14219 di formalità) il signor nato a a il donava al proprio padre signor nato a il la piena proprietà del fabbricato oggetto di attestazione;

- con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del signor a- nato a il e deceduto a Gualdo Cattaneo il 13/01/1988, presenta all'Ufficio del Registro di Foligno Den.82 Vol.455 e trascritta a Perugia il 06/10/1988 al n.12638 di formalità i diritti di piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti in parti uguali ai figli signori nato a a il (e a nata a il ;

- con atto notarile pubblico di Cessione a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 21/11/1989 rep.223752, registrato a Perugia l'11/12/1989 al n.6216 e trascritto a Perugia il 21/12/1989 al n.17025 di formalità la signora nata a il cedeva al fratello signor nato a il in comunione legale dei beni con la signora nata a il utti i diritti ad essa spettanti, pari a 1/2 di piena proprietà, sul fabbricato oggetto di attestazione.

Quanto ai beni al Foglio 24, particella 323:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Proprietà esclusiva del signor nato a il /, in ragione di 3/8 di piena proprietà, beni personali, e di 1/8 di piena proprietà in comunione legale; della signora nata a il 3, in ragione di 1/8 di piena proprietà, in comunione legale; e del signor nato a il per 4/8 di piena proprietà, beni personali (**pertanto la quota in carico alla procedura che dovrà essere posta in vendita risulta pari ai 4/8 di piena proprietà**).

- ante 25 luglio 1957 risultava essere di proprietà dei signori nata a il 3 e o nato a a il 9, ciascuno in ragione di 1/2 di piena proprietà, per essere ad essi pervenuto in virtù di atti precedenti tale data;

- con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte della signora nata a l e deceduta in Deruta l'11/07/1970, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia Den.68 Vol.490 e trascritta a Perugia il 06/03/1971 al n.2319 di formalità i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essa spettanti furono devoluti in parti uguali ai figli signori nato a a il e nato a a il , gravati dall'usufrutto di 1/3 a favore del marito signor nato a il ;

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità in morte della signora che era nata a il deceduta in Deruta l'11/07/1970;

- in data 13/01/1974 risulta essere deceduto il signor nato a il la cui successione non risulta trascritta a tutto il 20/11/2020, e gli eredi dei diritti di 1/4 ad esso spettanti risultarono essere il figlio nato a a il con l'usufrutto uxorio a favore della moglie signora nata a il

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità in morte del signor che era nato a il e deceduto il 13/01/1974;

- in virtù di successione, devoluta per legge, in morte del nonno, signor nato a il e deceduto in Deruta il 06/03/1975, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia Den.100 Vol.544 e trascritta a Perugia il 24/09/1975 al n.8352 di formalità i diritti di 1/2 di piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti in parti uguali al figlio signor nato a il ed al nipote signor nato a il

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- non risultano trascritti atti di accettazione di eredità presentati dagli eredi in morte del signor che era nato a il e deceduto in Deruta il 06/03/1975;

- con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del signor nato a a il e deceduto a Gualdo Cattaneo il 13/01/1988, presenta all'Ufficio del Registro di Foligno Den.82 Vol.455 e trascritta a Perugia il 06/10/1988 al n.12638 di formalità i diritti di 1/2 piena proprietà ad esso spettanti furono devoluti in parti uguali ai figli signori nato a a il e nata a il

- con atto notarile pubblico di Cessione a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 21/11/19689 rep.223752, registrato a Perugia l'11/12/1989 al n.6216 e trascritto a Perugia il 21/12/1989 al n.17025 di formalità la signora nata a il 5 cedeva al fratello signor nato a il in comunione legale dei beni con la signora nata a il , tutti i diritti ad essa spettanti, pari a 1/4 di piena proprietà, sul terreno oggetto di attestazione.

ASTAlegale.net

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" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. 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 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 Im-

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

mobiliare dell'Agenzia del Territorio. 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.
Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.
Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:
100 % delle superfici calpestabili;
100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.
Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
25 % dei balconi e terrazze scoperte;
35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Deruta, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, andando poi a decurtare il valore determinato per tutti quei costi di cui già si è riferito per le regolarizzazioni degli immobili, nonché delle somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per addivenire al certificato di agibilità (es. oblazioni, spese tecniche, acquisizione dichiarazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza, verifica scarichi, prove su materiali, ecc...).

ASTAlegale.net

La valutazione tiene implicitamente in conto anche dei diritti pro-quota dei beni su parti comuni nonché della comproprietà sul terreno di cui alla particella 323 del foglio 24.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Abitazione

Zona	*Sup. (mq)*	*Coefficiente*	*Sup. Conv. (mq)*
piano terra			
garage	52,00	0,30	15,60
piano secondo			
abitazione	120,00	1,00	120,00
terrazzo	25,00	0,20	5,00
piano terzo			
soffitta H>150cm	94,00	0,40	37,60
Tot Sup. Conv (mq)			**178,20**

E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di stima di 178,00 mq.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Assegnando per il bene un valore unitario di riferimento, per quanto sopra detto, pari a Euro 700,00 al mq di superficie convenzionale, si ha:

178,00mq x 700,00€/mq = 124.600,00€

Laboratorio

Zona	*Sup. (mq)*	*Coefficiente*	*Sup. Conv. (mq)*
piano terra			
laboratorio	82,00	1,00	82,00
piano sottotetto			
magazzino H>150cm	35,00	0,30	10,50
Tot Sup. Conv (mq)			**92,50**

E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di stima di 93,00 mq.

Assegnando per il bene un valore unitario di riferimento, per quanto sopra detto, pari a Euro 200,00 al mq di superficie convenzionale, si ha:

93,00mq x 200,00€/mq = 18.600,00€

ASTAlegale.net

L'importo arrotondato di €143.000,00 (euro centoquarantatremila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

Si ricorda come il valore appena determinato tenga implicitamente conto dei diritti proquota su beni comune ai fabbricati, sulla quota di comproprietà pari a 4/8 della particella 323 del foglio 24 nonché di tutti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere a propria cura e spesa per le regolarizzazioni di cui si è riferito; in ragione di ciò la stima è comunque da intendersi a corpo e omnicomprensiva, non variabile in funzione dell'eventuale e futuro valore di aggiudicazione per i beni in oggetto.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 25/11/2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
Sezione A
N° A2103
DOTTORE INGEGNERE
PIETRO BARBERINI
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
SETTORE INDUSTRIALE
SETTORE DELL'INFORMAZIONE

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegati:

1. **Visure catastali aggiornate presso Agenzia delle Entrate**
2. **Estratto di mappa catastale**
3. **Planimetrie catastali presso Agenzia delle Entrate**
4. **Precedenti edilizi Comune di Deruta**
5. **Documentazione fotografica beni immobili**
6. **Carteggio Agenzia delle Entrate e contratto di comodato d'uso**

ASTAlegale.net

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009