

Dott. Ing. Mauro Mariotti

TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile
Ufficio Fallimentare

FALLIMENTO 80/2021

Giudice Delegato

Curatore
Dott. Carlo Nicastro

PERIZIA DI STIMA



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Mariotti iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° [REDACTED] con Studio Tecnico sito in [REDACTED] iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Perugia, numero di ruolo [REDACTED] del 28.8.2009; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Perugia, numero di ruolo [REDACTED] del 28.8.2009, era NOMINATO in data 3 maggio 2024 dall'Ill.mo Giudice [REDACTED] del Tribunale di Perugia Ufficio Fallimentare CONSULENTE STIMATORE del compendio mobiliare e immobiliare del Fallimento [REDACTED] venendogli posti i seguenti quesiti:

"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. 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.*
- 6) Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell'intero.*
- 7) Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettante all'esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell'intero e predisponga un progetto divisionale. In ogni caso, indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote, nonché il titolo della comunione.*

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".

Il sottoscritto, vista l'insussistenza di cause di incompatibilità, accettava l'incarico ricevuto inviando telematicamente in data 16 maggio 2024 apposito ATTO SCRITTO DI ACCETTAZIONE INCARICO CTU CON CONTESTUALE GIURAMENTO.



Per il conseguimento dell'obiettivo vista la moltitudine e differente tipologia di beni da periziare lo scrivente si è avvalso della collaborazione del seguente professionista:

— [REDACTED]

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

In forza del mandato ricevuto si è dato avvio alle attività peritali mediante l'acquisizione di tutte informazioni e la documentazione in possesso della curatela fallimentare, integrata con le informazioni fornite da parte del Sig. [REDACTED] che ha partecipato al sopralluogo presso i beni immobili e mobili descrivendone consistenza e storia allo stesso nota.

Una volta acquisite le informazioni sulla consistenza dei beni immobili e mobili oggetto di stima, si procedeva al sopralluogo presso tutti i siti oggetto di valutazione al fine di prendere visione dei beni immobili presenti e della loro attuale consistenza.

In tale sede sono stati svolti i necessari rilievi tecnici e fotografici.

A seguito di quanto sopra e tenuto conto della documentazione acquisita, si è proceduto a svolgere le indagini, accertamenti e rilievi tecnici e documentali ritenuti necessari per attestare lo stato dei beni.

3. PERIZIA DI BENI MOBILI

[REDACTED]



4. PERIZIA DI BENI IMMOBILI

Sulla base del sopralluogo svolto presso i siti di ubicazione dei beni immobili, della documentazione acquisita dall'Amministrazione Comunale di Passignano sul Trasimeno (PG) e della documentazione inerente la visura ipotecaria storica, di seguito si riporta l'elenco dei beni immobili ad oggi intestati alla [REDACTED]



1. Unità immobiliare in corso di costruzione posta in Comune di Passignano sul Trasimeno, via A. Meucci Inventore censita al NCEU al Foglio n. 23, particella n. 3676 di mq 695, originata dalla particella n. 1199 di mq 88 e alla quale sono state unite le particelle 1201 di mq 370, 3523 (ex 3374) di mq 206 e 3531 (ex 1200) di mq 31.

2. [REDACTED]

4.1. Descrizione unità immobiliare in corso di costruzione in via A. Meucci Inventore

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare in corso di costruzione, attualmente interrotto, ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) via Antonio Meucci Inventore snc,



che si sviluppa su un piano parzialmente interrato e due livelli fuori terra oltre ad un'ampia area esterna esclusiva e pertinenziale da destinare a lavori ultimati a giardino, cortile e/o camminamenti. Il lotto di terreno pertinenziale al fabbricato ha una superficie complessiva di mq 695,00 circa e si presenta con una forma irregolare e una giacitura in leggera pendenza da nord-est verso sud-ovest. La maggior parte della superficie è occupata dal sedime dell'edificio, mentre lo spazio restante risulta utilizzato come passaggi pedonali e/o carrabili che però attualmente si presentano in un completo stato di abbandono e per la maggior parte inerbiti e ricoperti da una rigogliosa vegetazione arborea spontanea (rovi, arbusti, piccoli alberi etc. etc.).

L'area è quasi totalmente recintata in ogni suo lato mediante un muretto in calcestruzzo armato di altezza costante, in un precario stato di manutenzione e conservazione, sormontato in alcune zone da recinzione eseguita con pali metallici e rete plastificata anch'essa in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato progettato ed oggi in parte realizzato è rappresentato da:

- al piano interrato da un ampio locale a pianta irregolare destinato a garage con adiacente un ambiente a pianta rettangolare ove risulta realizzata la scala in calcestruzzo armato che collega il livello con il sovrastante piano terra; l'accesso al corpo di fabbrica in oggetto avviene esclusivamente dalla scala interpiano di cui alla descrizione che precede in quanto la porta carrabile di accesso, progettualmente prevista nel lato nord-est del fabbricato, attualmente non risulta realizzata.

La superficie complessiva risulta pari a circa mq 121,64, alla data del sopralluogo risultava allo "stato grezzo" con presenti solo le pareti perimetrali in calcestruzzo armato, i pilastri in c.a., la struttura portante della scala interpiano, le finestre del tipo a bocca di lupo (prive dell'infisso), la massicciata con sovrastante getto in cls per l'intera superficie del livello e alcuni divisori interni in muratura di laterizio uniti mediante malta cementizia;

- al piano terra dalla zona giorno dell'unità abitativa composta da un ampio e luminoso soggiorno, angolo cottura e/o cucina, studio, servizio igienico, ripostiglio e corridoio di disimpegno oltre ad un porticato esterno ed un piccolo terrazzo coperto; il tutto per una superficie lorda di circa mq 92,20 per i locali abitabili, di mq 3,78 circa per il terrazzo coperto e di mq 24,10 per il portico;
- al piano primo dalla zona notte dell'appartamento suddivisa in tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, bagno e disimpegno e terrazzino coperto realizzato nel prospetto sud-est del fabbricato; la superficie totale del piano è pari a mq 58,82 circa mentre quella del terrazzo è di mq 3,78 circa.

I locali di questi due piani, similmente a quanto accertato per il livello interrato, risultano "allo stato grezzo" con la presenza della struttura portante antisismica a telaio, costituita da pilastri e travi in



calcestruzzo armato, dei solai interpiano in latero-cemento, della copertura a falde dei tipo a padiglione con manto in coppo-tegola di laterizio e canali di gronda in rame, di alcune pareti perimetrali esterne in blocchi di cls al piano terra e in muratura di laterizio al piano primo, di qualche tramezzatura interna al piano primo, delle velette del terrazzo, nonché della struttura portante della scala interpiano.

L'altezza utile interna di tutti gli ambienti che compongono la residenza, al piano terra e primo, è pari di m 2,70 mentre quella del piano interrato è di m 2,40.

4.1.1. Dati catastali unità immobiliare

Di seguito si riporta la consistenza catastale dell’edificio in corso di costruzione, attualmente interrotto, per la realizzazione di una unità abitativa unifamiliare e relative pertinenze posto in Comune di Passignano sul Trasimeno, via A. Meucci Inventore:

COMUNE	CATASTO	INTESTATO
Passignano sul Trasimeno	FABBRICATI	– Proprietà 1/1

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita (€)
23	3676		F/3				

4.1.2. Concessioni e permessi

Sulla base delle verifiche svolte e delle evidenze riportate negli elaborati tecnici di supporto, di seguito si elencano in ordine cronologico gli atti autorizzativi noti allo scrivente:

- il 29.03.1991, vista l'istanza presentata in data 16.02.1991 dalla [redacted] [redacted] completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma dei propri tecnici di fiducia, Geom. [redacted] e Geom. [redacted] il Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) rilasciava “Concessione Edilizia n° 15/91 - Pratica Edilizia n. 34 - Anno 1991 - Prot. n. 1330” autorizzando la società richiedente alla “Costruzione fabbricato plurifamiliare (n° 9 appartamenti) e di due fabbricati monofamiliari” in località Passignano sul Trasimeno;
- il 28.08.1995 il Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) rilasciava alla [redacted] [redacted] “Concessione Edilizia n° 71/95 - Pratica Edilizia n. 46 - Anno 1994 - Prot. n. 2194/94” per la “Costruzione fabbricato plurifamiliare (n° 9 appartamenti) e 2 fabbricati monofamiliari (Rinnovo “C.E. n° 15/91 del 29 Marzo 1991” in località Passignano sul Trasimeno;
- il 30.12.1998, il Sig. [redacted] quale amministratore della [redacted] [redacted] inoltrava al Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) richiesta di rinnovo e voltura



della Concessione Edilizia n° 71/95 acquista agli atti comunali il 31.12.1998 al prot. n° 13724 — partica n° 18/99;

- il 28.08.2008 la società [REDACTED] depositava al Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n° 252/2008 avente ad oggetto opere “in sanatoria per spostamento garage, ma sempre nella sagoma autorizzata — spostamento tramezzi interni, il tutto senza modifiche esterne”. Il 10.06.2011 l’ufficio tecnico del Municipio rilasciava la D.I.A. di cui sopra.

Da un’analisi dei documenti in possesso l’immobile deve essere oggetto di sanatoria rispetto al progetto depositato al tempo, aspetto questo che potrà essere modificato in relazione alle esigenze del soggetto che si aggiudicherà l’immobile.

4.1.3. Gravami esistenti

Sulla base della visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia di seguito si riportano i gravami esistenti:

- Ipoteca n. 7046 del 06.11.2008

Estratto visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia:

“Ipoteca volontaria in pari grado con la 7047/2008 per la somma di euro 2.250.000,00 a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] a garanzia di mutuo di cui atto Not. [REDACTED] del 17.10.2008 rep. n. 114155 di euro 1.500.000,00, gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Passignano sul Trasimeno censiti al nct fg. 23 p.11a 3328 di mq 6700, p.11a 3330 di mq 1343, p.11a 1200 (fabbricato in corso di costruzione) di mq 526, p.11a 1201 (fabbricato in corso di costruzione) di mq 370”.

Nella visura ipotecaria non si evidenziano “Annotamenti” che liberano il bene dalla predetta ipoteca.

- Ipoteca n. 7047 del 06.11.2008

Estratto visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia:

“Ipoteca volontaria in pari grado con la 7046/2008 per la somma di euro 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] a garanzia di mutuo di cui atto Not. [REDACTED] del 17.10.2008 rep. n. 114155 di euro 1.000.000,00, gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Passignano sul Trasimeno censiti al nct fg. 23 pila 3328 di mq 6700, pila 3330 di mq 1343, p.11a



1200 (fabbricato in corso di costruzione) di mq 526, p.11a 1201 (fabbricato in corso di costruzione) di mq 370".

Nella visura ipotecaria non si evidenziano "Annotamenti" che liberano il bene dalla predetta ipoteca.

- Ipoteca n. 1857 del 12.05.2017.

Estratto visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia:

*"Ipoteca legale per la somma di euro 658.996,04 iscritta a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro la società [REDACTED] a seguito
di provvedimento amministrativo emesso da [REDACTED] il 10.05.2017 rep.
n. 2254 per il credito di euro 329.498,02 gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà..."*

Nella visura ipotecaria non si evidenziano "Annotamenti" che liberano il bene dalla predetta ipoteca.



4.6. Criterio di valutazione

Prima di procedere nell'individuazione del più corretto criterio di valutazione dei beni immobili è necessario precisare che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima e cioè dalle ragioni per cui si esegue.

Nel caso in esame le ragioni della stima sono legate a determinare il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili riconducibili a [REDACTED] distinti in:

1. Fabbricato in corso di costruzione;

[REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto riguarda l'attribuzione del valore ai singoli beni si ritiene corretto procedere, mediante il metodo di stima sintetico comparativo, in modo da individuare il più probabile valore di mercato del bene.

Sulla base di quanto sopra il più probabile valore di mercato di un bene sarà dato dalla seguente formula:

$$V_M = V'_M \times F_C \times F_M$$

Dove:

- V_M è il probabile valore del bene;
- V'_M è il probabile valore di mercato del bene desunto con metodo sintetico comparativo ed indicato nella tabella di calcolo come valore a m²;
- F_C "Fattore di Conservazione" è un fattore penalizzante che tiene conto dello stato di conservazione del bene a seguito di fenomeni naturali o indotti dalle attività (presenza carenze strutturali o precari stati di conservazione del bene) e alla progressiva diminuzione della capacità del bene di assolvere le sue funzioni. Il fattore può variare da 1 a 0,1. Nel caso in esame il presente fattore terrà conto della penalità dovuta alla mancata ultimazione del bene.
- F_M "Fattore di Mercato" è un fattore penalizzante che tiene conto della possibile assenza di un mercato attivo del bene. Il fattore può variare da 1,5 allo 0,1. Si assume valore 1,5 nel caso in cui sussistono fattori esterni legati al contesto in cui si trova l'immobile quali la posizione e la vista; si assume valore 0,1 nel caso in cui il bene non è ragionevolmente riutilizzabile o ricondizionabile ad altri usi.

Sulla base di quanto sopra si sono eseguite le necessarie indagini in applicazione al procedimento di stima mediante la comparazione del valore di mercato con stima sintetica diretta su beni simili.



Nel corso di dette indagini effettuate presso operatori economici e siti online (es. www.immobiliare.it, ecc.), tecnici ed esperti, è stato possibile reperire i dati relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune ove sono realizzati i beni oggetto di stima e delle zone limitrofe.

Ulteriore ed autorevole riferimento che si è preso in considerazione è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che riporta, divisi per Comune, per Fasce (B1/Centrale/Centro Storico, C1/Semicentrale/Zona Semicentrale a ridosso del Centro Storico, D1/Periferica, D2/Periferica/Altre Frazioni, D3/Periferica, D4/Periferica, R1/Extraurbana/Zona Rurale Est, R2/Extraurbana/Zona Rurale Ovest), per Destinazione (Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva), per Microzone catastali e per ciascuna delle tipologie edilizie (capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, abitazioni, ville e villini, autorimesse ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

È da precisare che le fonti dell'Agenzia delle Entrate rappresentano elemento di riferimento, ma non costituiscono per i rilievi effettuati e la conoscenza del mercato da parte del sottoscritto, elemento vincolante di attribuzione del valore in quanto i fenomeni che vengono a interagire con il mercato immobiliare sono molteplici e di rapida evoluzione.

Sulla base di quanto sopra per la determinazione del valore, si procede come segue:

- Individuazione, sulla base degli elaborati in possesso, delle misurazioni dei singoli beni effettuate dai precedenti tecnici;
- Svolgimento di indagini intese a reperire dati relativi a beni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima;
- Formazione di una scala dei prezzi in funzione delle caratteristiche di ogni singolo bene in modo da individuare un valore unitario riferito al m²;
- Esecuzione dei calcoli estimativi mediante foglio di calcolo.

Premesso quanto sopra, si precisa che per la definizione dei più probabili valori dei beni si vengono ad assumere le seguenti determinazioni:

- Le consistenze dei fabbricati, dei terreni e dei dati urbanistici sono state desunte dagli elaborati in possesso dello scrivente al momento della redazione della presente perizia;
- La definizione dei valori unitari degli immobili (m²) è effettuata sulla base delle ricerche svolte e degli esiti dei sopralluoghi effettuati;
- I valori espressi tengono conto dello stato di conservazione di ciascun immobile rispetto all'epoca di edificazione eventualmente corretto;



- Il valore espresso per i terreni tiene conto dell’attuale destinazione urbanistica assegnata ai terreni dai vigenti PRG dei Comuni in cui gli stessi insistono;
- I valori complessivi di tutti i beni immobili distinti tra terreni e fabbricati, potranno essere oggetto di un ulteriore fattore correttivo che tiene conto di un giudizio generale sull’andamento del mercato immobiliare del comprensorio.

4.7. Riepilogo dei beni immobili oggetto di stima

Tenuto conto delle valutazioni espresse, delle destinazioni di uso previste dal PRG vigente del Comune di Passignano sul Trasimeno e degli esiti delle analisi svolte riguardo la “visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia” [vedi sezioni precedenti], si può definire l’elenco dei beni immobili oggetto della presente stima:

DESCRIZIONE DEL BENE	GRAVAME	DESTINAZIONE USO	BENE/I OGGETTO DI STIMA
UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE	Ipoteca n. 7046/2008, 7047/2008, 1857/2017	F3 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE	SÌ
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	NO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	NO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	NO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	NO

4.8. Calcolo del valore di stima del bene immobile

Sulla base delle considerazioni svolte e delle ricerche effettuate, così come meglio descritte nelle precedenti sezioni, di seguito si riporta il quadro riepilogativo dei valori di stima dei beni immobili distinti, per quanto riguarda i beni immobili funzionali al processo produttivo, nei due scenari di “CONTINUITÀ” e “DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL’ATTIVITÀ PRODUTTIVA”.

Tabella 2: Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni immobili

STIMA BENI IMMOBILI							
n.	Descrizione	m²	V _U	V _M	F _C	F _M	V _M
1	UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE						
	Fabbricato di civile abitazione unifamiliare in corso di costruzione, attualmente interrotto, ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) via Antonio Meucci Inventore snc, che si sviluppa su un piano parzialmente interrato e due livelli fuori terra oltre ad un’ampia area esterna esclusiva e pertinenziale da destinare a lavori ultimati a giardino, cortile e/o camminamenti	182,14	1050	191.247 €	0,5	1,2	114.748,20 €
	Piano interrato da un ampio locale a pianta irregolare destinato a garage con adiacente un ambiente a pianta rettangole ove risulta realizzata la scala in calcestruzzo armato che collega il livello con il sovrastante piano terra	121,64	450	54.738,00 €	0,5	1,2	32.842,80 €



STIMA BENI IMMOBILI							
n.	Descrizione	m²	V _U	V' _M	F _C	F _M	V _M
V _M – PROBABILE VALORE DI MERCATO							147.591,00 €

Si è considerato un fattore F_C pari 0,5 in quanto il bene deve essere ancora ultimato sia a livello impiantistico, sia in tutte le finiture. Tale fattore tiene conto anche delle spese necessarie all’ultime delle pratiche edilizie quali dal DIA in sanatoria n. 252/08.

Si è considerato un fattore F_M pari 1,2 in quanto il bene si trova in un contesto ambientale positivo [ubicazione del bene, contesto con le abitazioni limitrofe].

4.8.1. Gravami

Al momento della stesura della presente perizia non sono noti gli importi del debito garantito dall’ipoteca, inclusi eventuali interessi e spese, pertanto relativamente alle ipoteche n. 7046/2008, n. 7047/2008 e n. 1857/2017, non è possibile quantificare il diritto reale di garanzia che grava sull’immobile che dovrà essere detratto dal più probabile valore di mercato stimato nella sezione precedente.

5. MIGLIORE SOLUZIONE LIQUIDATORIA - COMPOSIZIONE LOTTI

Sulla base delle considerazioni espresse nelle sezioni precedenti, tenuto conto che molti dei beni immobili risultano a valore nullo o comunque oggetto di pignoramento, considerato che il valore dei beni mobili risulta essere anch’esso nullo, risulta essere conveniente la FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO COSTITUITO DAL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

6. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni espresse, della consistenza dell’univo bene oggetto di stima eseguita sulla base degli elaborati in possesso e dei sopralluoghi svolti, nonché dei gravami rilevati sulla base delle informazioni in possesso.

STIMA DEL BENE	
VALORE TOTALE DEL BENE IMMOBILE	147.591,00 €
DIRITTO REALE DI GARANZIA DERIVANTE DA IPOTECHE N. 7046/2008, N. 7047/2008 E N. 1857/2017 (A DETRARRE)	NON NOTO ALLO SCRIVENTE
VALORE TOTALE	147.591,00 € €

Si precisa che la quantificazione degli importi del debito garantito dalle singole ipoteche risulta gravosa in termini di indagini presso i singoli uffici, tenuto conto che lo stato dei luoghi odierni è



trasformato rispetto al passato. Dall'analisi dei documenti agli atti non risulta chiaro come nel susseguirsi del tempo parte dei beni immobiliari siano stati liberati dalle ipoteche, mentre per l'immobile oggetto di stima, non è stato possibile comprendere se continui ad essere parte del capitale posto a garanzia delle ipoteche emesse, oppure sia stato liberato. Dalla lettura delle annotazioni non risultano atti in tal senso.

D'altro canto si precisa altresì, che non sono note ad oggi allo scrivente altre trascrizioni o atti di pignoramento che possono far presagire un'esecutività delle predette ipoteche.

7. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente memoria tecnica i seguenti allegati:

1. Visura storica [REDACTED]
2. Visura Ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia;
3. Foto estratta da Google Maps con individuazione delle aree;
4. Visure catastali attuali per soggetto – NCEU NCT;
5. Estratto di mappa Foglio n. 23;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica N. 50/2024;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica N. 4/2023;
8. Concessione Edilizia n° 15/91 - Pratica Edilizia n. 34 - Anno 1991 - Prot. n. 1330 - Comune di Passignano sul Trasimeno;
9. Concessione Edilizia n° 71/95 - Pratica Edilizia n. 46 - Anno 1994 - Prot. n. 2194/94 - Comune di Passignano sul Trasimeno;
10. Richiesta di rinnovo e voltura della Concessione Edilizia n° 71/95 acquista agli atti comunali il 31.12.1998 al prot. n° 13724 — partica n° 18/99;
11. Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n° 252/2008;
12. Bozza di "ORDINANZA DI VENDITA CON INCANTO".

Città di Castello, 26 settembre 2024.

Il Consulente Tecnico di Ufficio

[REDACTED]

tti)





TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Fallimento n° 80/2021

Il Giudice Delegato ha pronunciato la presente

ORDINANZA DI VENDITA CON INCANTO

Ritenuto che il Curatore ha presentato rituale istanza di vendita dei beni appresso descritti:

LOTTO UNICO

- BENE IMMOBILE: Trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare in corso di costruzione, attualmente interrotto, ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) via Antonio Meucci Inventore snc, che si sviluppa su un piano parzialmente interrato e due livelli fuori terra oltre ad un'ampia area esterna esclusiva e pertinenziale da destinare a lavori ultimati a giardino, cortile e/o camminamenti.

Il lotto di terreno pertinenziale al fabbricato ha una superficie complessiva di mq 695,00 circa e si presenta con una forma irregolare e una giacitura in leggera pendenza da nord-est verso sud-ovest.

La maggior parte della superficie è occupata dal sedime dell'edificio, mentre lo spazio restante risulta utilizzato come passaggi pedonali e/o carrabili che però attualmente si presentano in un completo stato di abbandono e per la maggior parte inerbiti e ricoperti da una rigogliosa vegetazione arborea spontanea (rovi, arbusti, piccoli alberi etc. etc.).

L'area è quasi totalmente recintata in ogni suo lato mediante un muretto in calcestruzzo armato di altezza costante, in un precario stato di manutenzione e conservazione, sormontato in alcune zone da recinzione eseguita con pali metallici e rete plastificata anch'essa in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato progettato ed oggi in parte realizzato è rappresentato da:

- > al piano interrato da un ampio locale a pianta irregolare destinato a garage con adiacente un ambiente a pianta rettangolare ove risulta

realizzata la scala in calcestruzzo armato che collega il livello con il sovrastante piano terra; l'accesso al corpo di fabbrica in oggetto avviene esclusivamente dalla scala interpiano di cui alla descrizione che precede in quanto la porta carrabile di accesso, progettualmente prevista nel lato nord-est del fabbricato, attualmente non risulta realizzata.

La superficie complessiva risulta pari a circa mq 121,64, alla data del sopralluogo risultava allo "stato grezzo" con presenti solo le pareti perimetrali in calcestruzzo armato, i pilastri in c.a., la struttura portante della scala interpiano, le finestre del tipo a bocca di lupo (prive dell'infisso), la massiciata con sovrastante getto in cls per l'intera superficie del livello e alcuni divisori interni in muratura di laterizio uniti mediante malta cementizia;

- > al piano terra dalla zona giorno dell'unità abitativa composta da un ampio e luminoso soggiorno, angolo cottura e/o cucina, studio, servizio igienico, ripostiglio e corridoio di disimpegno oltre ad un porticato esterno ed un piccolo terrazzo coperto; il tutto per una superficie lorda di circa mq 92,20 per i locali abitabili, di mq 3,78 circa per il terrazzo coperto e di mq 24,10 per il portico;
- > al piano primo dalla zona notte dell'appartamento suddivisa in tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, bagno e disimpegno e terrazzino coperto realizzato nel prospetto sud-est del fabbricato; la superficie totale del piano è pari a mq 58,82 circa mentre quella del terrazzo è di mq 3,78 circa.

I locali di questi due piani, similmente a quanto accertato per il livello interrato, risultano "allo stato grezzo" con la presenza della struttura portante antisismica a telaio, costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, dei solai interpiano in latero-cemento, della copertura a falde dei tipo a padiglione con manto in coppo-tegola di laterizio e canali di gronda in rame, di alcune pareti perimetrali esterne in blocchi di cls al piano terra e in muratura di laterizio al piano primo, di qualche tramezzatura interna al piano primo, delle velette del terrazzo, nonché della struttura portante della scala interpiano.

L'altezza utile interna di tutti gli ambienti che compongono la residenza, al piano terra e primo, è pari di m 2,70 mentre quella del piano interrato è di m 2,40.

Tale edificio risulta essere compreso, secondo il P.R.G., in zona **"B2 – Aree residenziali semi-estensive"** ove sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione urbanistica con I.F. 2,00 mc/mq e altezza max mt. 9,65 e ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione, in parte come **Zona "B4 – Aree residenziali intensive"** dove sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la costruzione di nuovi edifici, la ristrutturazione urbanistica con I.F. 3,00 mc,/mq. - Altezza max mt. 12,80 e la ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione, in parte come **Zona "FVA" – Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto** tipo parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, viali, aree verdi di arredo , etc., etc. e in parte come **Zona "IV4" – Vie pedonali e ciclabili.**

Oltre quanto sopra l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico nell'ambito delle aree di particolare interesse naturalistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

Dati catastali:

L'immobile di cui si tratta è censito al Catasto Fabbricati NCEU, Foglio 23, Particella 3676, Categoria "F/3 Unità in corso di costruzione".

CONDIZIONI DI VENDITA:

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Prezzo a base d'asta € 147.591,00
(centoquarantasettecinquecentonovantauno/00).