

TRIBUNALE di PERUGIA

3ª Sezione Civile
- Ufficio Procedure Concorsuali -

Liquidazione Giudiziale n°52/2023

Giudice Delegato:
Curatore:



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI MOBILI ED IMMOBILI

Periti Stimatori

geom. Claudio CECI

dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 28 dicembre 2024

PREMESSA

I sottoscritti geom. Claudio Ceci, professionalmente domiciliato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Perugia al [REDACTED], ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al [REDACTED]; e dott. Ing. Paolo Cogliati, professionalmente domiciliato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Perugia al n° [REDACTED], ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n° [REDACTED]; in merito alla Liquidazione Giudiziale n°52-2023 in oggetto di cui alla sentenza n°79-2024 depositata il 07.12.2023; p.e.c.: [REDACTED]; in data 05.07.2024 venivano proposti dal Curatore dott. [REDACTED] Periti Stimatori per la valutazione dei beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in qualità di ausiliari della procedura, con incarico di verificare la conformità urbanistica e catastale dei beni stessi, nonché la divisibilità in più lotti; e per aggiornare la stima economica di tutti i beni immobili di proprietà della "[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED], e della socia [REDACTED] [REDACTED] (All. n°1). L'Ill.ma Giudice Delegato (G.D.) dott.ssa [REDACTED] del Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione III Civile, Ufficio procedure concorsuali, accettava la sopra citata proposta nominando i due sottoscritti quali consulenti tecnici della procedura in data 12.07.2024 (All. n°2). I sottoscritti depositavano presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia la formale accettazione dell'incarico il 22.09.2024 (All. n°3). Si premette che i sottoscritti erano già stati incaricati Periti Stimatori nella procedura di Concordato Preventivo [REDACTED] con sede alla

██████████, il cui Commissario Giudiziale era dott. ██████████, professionalmente domiciliato ██████████. In quell'occasione i sottoscritti avevano individuato, descritto e stimato i beni mobili ed immobili ceduti ai creditori dalla ditta "██████████ di ██████████ ██████████

* * * * *

Accettato l'incarico, il 27.09.2024 gli scriventi davano inizio alle oo.pp. e si recavano presso la sede della società "██████████ in Perugia, località San Marco, presso la Strada Ponte d'Oddi n°267, dove si recavano anche il 14.10.2024 per un'ulteriore ispezione dei luoghi utile ad accertare in particolare la consistenza di una particella di terreno ad oggi in godimento di soggetti estranei alla procedura. Il 27.11.2024 effettuavano accurato sopralluogo del bene immobile sede del ██████████, e del laboratorio e del deposito della pasticceria alla ██████████, dove visionavano ed attingevano ampia documentazione fotografica dello stato di fatto.

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e poi elaborati durante i sopralluoghi in loco, i sottoscritti effettuavano le operazioni necessarie per la stesura della presente Relazione Tecnico Estimativa, che ritenevano articolare come segue.

* * * * *

1. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEI CESPITI

Nella presente perizia viene stimato il valore effettivamente attribuibile al complesso dei beni presenti nell'attività di ristorazione, pasticceria e catering ricevimenti della "██████████ di ██████████ ██████████ con sede sociale a ██████████, storico asse viario principale dell'acropoli.

Trattasi di attività storica di Perugia specializzata nella produzione di pasticceria di alto livello e nell'attività di catering per ricevimenti a domicilio, fondata nel 1860 da ██████████ commerciante svizzero dell'Engadina che stabilitosi a Perugia nel

centro cittadino iniziò la produzione artigianale di pasticceria, confetteria e caffetteria nella drogheria di [REDACTED], che sarebbe poi diventata l'odierna pasticceria di [REDACTED]. L'attività aveva alla base l'alta qualità dei prodotti di pasticceria, e ad essa si affiancarono due analoghe attività commerciali in [REDACTED] o [REDACTED]. Alla produzione della pasticceria, tra cui la rinomata torta Sacher, si aggiunsero nel tempo quelle delle candele pregiate, delle spezie e liquori con l'intervento nel 1918 fino al 1931 del parente [REDACTED] in aiuto dell'allora troppo giovane [REDACTED], padre di [REDACTED] e degli altri tre figli. Negli anni trenta la famiglia [REDACTED] si ritirò in [REDACTED] e le attività a [REDACTED] vennero gestite dai genitori della moglie di [REDACTED] fino al 1946, quando questi rientrò a Perugia per riprendere gli affari lasciando al negozio il nome italianizzato [REDACTED] per gratitudine verso lo zio [REDACTED]. L'attività conobbe il suo momento di massimo fulgore nel dopoguerra, grazie ad idee innovative per l'epoca quali l'organizzazione di ricevimenti a domicilio, precursori dei moderni catering, in occasione di cerimonie ed eventi, nonché la degustazione di vini e di piccoli spuntini presso il locale di [REDACTED].

Nel luglio 2013 il [REDACTED] fu costretto alla chiusura per sopravvenute difficoltà economiche, dovute anche alla notevole diminuzione dei ricevimenti a domicilio, per poi riprendere le attività il 28.03.2014; in seguito il 01.06.2021 è stato sottoscritto un contratto di locazione mobiliare ed immobiliare con gestione [REDACTED].

* * * * *

Di seguito sono elencati i beni immobili di proprietà della "[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della socia [REDACTED] [REDACTED]

- Immobili in località Ponte d'Oddi, San Marco

tre distinti edifici, di seguito individuati con le lettere "A", "B" e "C", rispettivamente una villa ad uso civile abitazione di area commerciale pari a 481,75 m² e due casali

ad uso civile abitazione aventi superficie commerciale complessiva rispettivamente pari a 276,86 m² e 391,38 m² ubicati nell'area collinare presso frazione San Marco in Strada Ponte d'Oddi a Perugia; oltre all'appezzamento di terreno circostante detti edifici, e composto da più particelle ad uso agricolo avente estensione complessiva di 38.420 m².

- Immobili in località Perugia centro storico

. * * * * *

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I sottoscritti hanno attinto visure catastali il 21.11.2024 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale Territorio, catasto fabbricati e dei terreni del Comune di Perugia come segue:

- **EDIFICIO "A" – Villa** [REDACTED]

Trattasi di villa monofamiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Perugia, in località San Marco, alla strada Ponte d'Oddi n°267/B.

L'immobile cielo terra si compone di 4 livelli di piano, di cui 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. La costruzione originaria risale agli anni 1950 per quanto riguarda la porzione orientata a sud, con successivo ampliamento realizzato tra gli anni 60 e 70

L'unità abitativa è ammobiliata e non occupata.

L'immobile è meglio descritto e graficamente identificato dalla planimetria catastale qui allegata **(All. n°6)**.

- **Condizioni generali d'uso e manutenzione**

Le condizioni generali di uso e manutenzione sono discrete per quanto riguarda le parti strutturali ed appena sufficienti per le finiture in vista, essendo il fabbricato in stato di abbandono da diversi anni. Sussistono alcune infiltrazioni dalla copertura in aree limitate del manufatto.

Ad un esame solo visivo, gli impianti di servizio si presentano in condizioni appena sufficienti, tutti con alimentazione dedicata ed esclusiva e con contatori di pertinenza dedicati. Le utenze non sono attive, e la loro alimentazione è dalle reti di adduzione pubbliche [REDACTED]. Non sussiste approvvigionamento di gas metano; l'impianto di riscaldamento è alimentato a G.P.L..

* * * * *

- **EDIFICIO "B" – Casale con ex-stallini**

Casale cielo terra ad uso abitativo ubicato nel Comune di Perugia presso la località San Marco, strada Ponte d'Oddi n°267 e n°267bis al piano terra, e n°267/A al piano primo cui si accede tramite una scala in muratura esterna al corpo di fabbrica.

L'immobile ha due livelli fuori terra ed è di antica edificazione risalente ai secoli scorsi, con caratteristiche costruttive tipiche umbre, con struttura portante in misto di mattoni pieni e pietra, tamponature in laterizio e pietra. La forma planimetrica è rettangolare, e la superficie coperta è suddivisa in tre unità abitative.

- **Intestazione ed identificazione catastale**

Il fabbricato è identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, catasto fabbricati del Comune di Perugia come segue **(All. n°4)**:

disdetta è possibile previo avviso da inviare tramite raccomandata A/R ad una delle due parti almeno tre mesi prima (**All. n°7**).

Abitazione piano terra, particella 465 sub 5 (civico n°267)

L'abitazione al piano terra del manufatto è costituita da zona da pranzo/soggiorno, una cucina ed una camera con bagno, il tutto per una superficie utile totale di 51,82 m². I locali hanno un'altezza minima di 2,50 ad un'altezza massima di 3,50 m.

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in cotto, le finestre in legno con vetri doppi e scuri interni. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici di servizio.

Fanno inoltre parte dell'unità immobiliare un locale ad uso fondo e cinque locali ex-stallini con muri verticali divisorii in mattoni alti circa un metro, copertura in cannette sostenuta da pali in cemento ed oggi usati come fondi, di superficie utile totale pari a 31,90 m² ed altezza utile interna variabile da 2,20 a 3,00 m. Il ripostiglio al lato sud è di un livello fuori terra, con muratura perimetrale in mattoni pieni, copertura in tegole di laterizio sostenuta da travatura in legno; la forma planimetrica è rettangolare, per un'area utile coperta pari ad una decina di m². La superficie commerciale dell'unità abitativa è di 79,50 m² oltre a quella degli ex-stallini pari a 12,33 m², per un totale di complessivi 91,83 m². L'unità non è occupata.

Abitazione piano terra, particella 465 sub 6 (civico n°267/bis)

L'unità immobiliare al piano terra è accessibile dalla porta d'ingresso prossima alla rampa di scale dell'abitazione sovrastante; l'area interna del miniappartamento si compone in un ingresso diretto nel vano pranzo/soggiorno, camera e bagno per una superficie utile totale di 35,95 m²; l'altezza utile interna è di 3,10 m.

Le finiture interne di tutti i vani sono in un discreto stato di conservazione, costituite da pavimenti in cotto, finestre in legno con vetri doppi e scuri interni. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici di servizio. L'area commerciale dell'abitazione

è di 51,83 m². L'unità è ammobiliata ed occupata dal sig. [REDACTED], in virtù del contratto di comodato del 07.01.2010 registrato a Perugia in data 11.01.2010 al n°209; la durata è tacitamene rinnovata al 1° gennaio di ogni anno, e la disdetta è possibile previo avviso da inviare ad una delle due parti almeno un mese prima della scadenza **(All. n°8)**.

L'immobile è meglio descritto e graficamente identificato dalle planimetrie catastali qui allegate **(All. n°9)**, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni **(All. n°10)**.

- Condizioni generali d'uso e manutenzione

Le condizioni generali di uso e manutenzione dell'abitazione sono sostanzialmente sufficienti per le parti strutturali e le finiture in vista. La vecchia stalla composta da cinque ex-stallini e ripostiglio è invece in condizioni precarie, la copertura è in gran parte crollata ed è necessario un intervento di ristrutturazione integrale.

Ad un esame visivo, gli impianti di servizio si presentano in buone condizioni, tutti con alimentazione dedicata ed esclusiva e con contatori di pertinenza dedicati, con alimentazione dalle pubbliche reti di adduzione [REDACTED].

* * * * *

- EDIFICIO "C" – Casale con portico

Trattasi di casale cielo terra ad uso abitativo sito nel Comune di Perugia, in località San Marco, in strada Ponte d'Oddi nn°265/A (piano terra) e 265bis (al piano primo).

L'immobile cielo terra si compone di due livelli di piano fuori terra, e di uno al piano terra mezzanino; la costruzione è di antica edificazione di caratteristiche tipiche dei casali umbri. La forma planimetrica è regolare costituita da due corpi di fabbrica, a forma di rettangolo, con struttura portante in mattoni pieni e pietra; le tamponature sono in misto laterizio e pietra. L'area interna è suddivisa in un'unità abitativa al piano primo, due locali ad uso magazzino ai piano terra e terra mezzanino, ed un garage al piano terra. L'unità non è occupata ed ospita materiali di vario genere.

- **Intestazione ed identificazione catastale**

Il fabbricato è identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, catasto fabbricati del Comune di Perugia come segue

(All. n°4):

- Foglio 170, particella 1122 sub 1, Zona Censuaria 2, categoria C/2, Classe 6, Consistenza 150 m², sup. catastale 184 m², piano T-2, rendita € 333,11;
- Foglio 170, particella 1122 sub 2, Zona Censuaria 2, categoria C/2, Classe 6, Consistenza 90 m², sup. catastale 112 m², piano 1, rendita € 199,87;
- Foglio 170, particella 1122 sub 5, Zona Censuaria 2, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, sup. catastale 68 m², piano 1, rendita € 216,91;
- Foglio 170, particella 1122 sub 4, piano T, bene comune non censibile.

indirizzo catastale: strada di Ponte d'Oddi, n°265 frazione San Marco;

i beni sono intestati per i diritti di piena ed intera proprietà a:

- **Confini**

Il casale confina nel suo complesso con i terreni di proprietà parte del fallimento; a pochi metri ad ovest è ubicato il casale "B". Si rimanda alla qui allegata porzione di mappa per una più puntuale definizione dei confini particellari **(All. n°5)**.

L'immobile è meglio descritto e graficamente identificato dalle planimetrie catastali allegate **(All. n°11)**, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni **(All. n°10)**.

- **Condizioni generali d'uso e manutenzione**

Le condizioni generali di uso e manutenzione sono sostanzialmente sufficienti sia per quanto riguarda le parti strutturali, che le finiture in vista.

Ad un esame visivo, gli impianti di servizio si presentano in condizioni sufficienti, tutti con alimentazione dedicata ed esclusiva e con contatori di pertinenza dedicati. Per

quanto è stato possibile accertare durante le oo.pp., l'alimentazione di ogni utenza è dalle reti di adduzione pubbliche [REDACTED].

* * * * *

Per una rapida identificazione degli immobili ubicati a Perugia centro storico, i periti sottoscritti hanno ritenuto denominarli come segue:

Porzione immobiliare "D" -

;

Porzione immobiliare "E" -

;

Porzione immobiliare "F" -

;

Porzione immobiliare "G" -

;

Porzione immobiliare "H" -

EDIFICIO "D" -

* * * * *

EDIFICIO "E" -

* * * * *

EDIFICIO "F" –

* * * * *

EDIFICIO "G" -

* * * * *

EDIFICIO "H" -

* * * * *

Regolarità catastale dei fabbricati

Esaminate le consistenze e caratteristiche dei beni in estimazione e dei loro confini, verificati durante il sopralluogo del 27.11.2024, i sottoscritti C.T.U. hanno controllato la corrispondenza tra certificazioni catastali e stato di fatto.

Il particolare, lo stato reale del [REDACTED] identificato al catasto fabbricati del Comune di Perugia all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, al Foglio [REDACTED] è rispondente alla planimetria catastale depositata presso gli stessi uffici catastali.

Sussistono invece alcune difformità tra lo stato reale e planimetrie catastali dei locali [REDACTED] in ragione di modifiche alla distribuzione degli spazi interni autorizzate dal Comune di Perugia con D.I.A. nel 1999 (vedi paragrafo n°8) ma non regolarizzate al catasto fabbricati; in particolare sono stati frazionati alcuni locali ai piani terra, secondo e terzo, tanto da rendere necessario aggiornamento della planimetria catastale poiché influenti alla modifica della rendita, come da Circolare Esplicativa n°2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio.

In dettaglio, le unità immobiliari in via [REDACTED] [REDACTED] presentano le difformità di seguito elencate:

- [REDACTED] mancata rappresentazione planimetrica di una parte dell'unità;

- [REDACTED]: minori difformità relative alla realizzazione di muri divisorii interni tipo tramezzi, non già indicati nella planimetria;
- [REDACTED]: minore difformità relativa alla mancata realizzazione di una parete divisoria, seppur indicata nella planimetria;
- [REDACTED]: difformità relativa al cambio di destinazione d'uso (da abitazione ad uffici) oltre alla realizzazione di una corta rampa scale interna coperta, e a diversa distribuzione degli spazi interni. A causa di precedenti interventi edilizi, non risulta accessibile la scala che conduce alla sovrastante soffitta.

Le difformità di minor rilevanza, riscontrate nei [REDACTED], non incidono nella consistenza e rendita catastale delle unità immobiliari.

Risultano invece necessari l'aggiornamento e la regolarizzazione catastale delle due unità al [REDACTED].

La regolarizzazione è effettuabile tramite procedura informatica "DOCFA IV" da un tecnico professionista incaricato, con onorario stimato di € 1.500,00 circa per ogni procedura.

* * * * *

- Descrizione dei terreni a Ponte d'Oddi, località San Marco

I terreni di proprietà oggetto della procedura, su cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima sopra in elenco, costituiti da più particelle di terreno agricolo distinti tra loro catastalmente, hanno superficie catastale complessiva pari a 3 ettari, 84 are, 20 centiare (Ha 03.84.20, per 38.420 m²), ubicati nel territorio comunale di Perugia.

L'accesso ai terreni è possibile per mezzo di una stretta strada sterrata carrabile che diparte dalla pubblica strada Ponte d'Oddi, e conduce ai tre corpi di fabbrica sopra descritti ed ai terreni; una seconda strada d'accesso, oggi in disuso, è ubicata al lato est ai limiti dell'appezzamento, in prossimità di un nucleo di edifici ad uso abitativo in prossimità della pubblica strada dei Conservoni.

Il lotto di terreno è delimitato ai suoi confini da una rete in metallo a maglie fitte, alta un paio di metri e sorretta da pali in cemento infissi al suolo, che divide da proprietà adiacenti, rispettivamente altri terreni agricoli di altrui proprietà a nord e ad est, dalla strada Ponte d'Oddi ad ovest, da terreno di pertinenza di una villa di proprietà terzi a sud. Detti terreni costituiscono il parco all'interno del quale sono ubicati i fabbricati oggetto di stima, dove trovano dimora olivi ed alberatura di varia natura. Il terreno, a destinazione agricola nel suo complesso, si estende prevalentemente nelle direzioni nord ed ovest sviluppandosi dal sedime dei fabbricati con significativa pendenza a valle fino alla strada comunale di Ponte d'Oddi all'estremo lato sud, che ne definisce la delimitazione.

Nella direzione nord-est la giacitura dei terreni è pressoché pianeggiante o con una pendenza comunque minima. Quest'ultimo appezzamento è catastalmente diviso in due parti da una striscia di terreno intestato al [REDACTED], individuato con la particella 58 del Foglio 170; si evidenzia che tale separazione attualmente è solo di carattere catastale, in quanto sul campo non si riscontra la presenza di opere che interrompano le diverse proprietà. Allo stato attuale i terreni non sono curati, con la presenza di alberi di alto fusto e rada vegetazione spontanea.

I terreni non hanno suscettività edificatoria, come di seguito meglio descritto:

- Uliveto, per una superficie totale pari ad ha 00.60.12;
- Seminativo di vario genere per un totale di ha 01.75.38;
- Pascolo di vario genere per ha 01.48.40;
- Terreno incolto pari ad ha 00.00.30;

il tutto per un totale complessivo di ha 03.84.20.

Il terreno presenta nel complesso un dislivello accentuato in direzione sud e qualche asperità orografica superficiale, con un accesso carrabile di media difficoltà.

Nella zona non sussistono servizi pubblici e privati, ivi incluso il trasporto su ruota, le

cui fermate più vicine distano un chilometro circa in direzione del nucleo abitato di San Marco, dove pure sono ubicati i più vicini servizi pubblici e privati. L'area nel suo complesso è collinare con prevalente presenza di fitta vegetazione, in assenza di coltivazioni e con manufatti rurali di antica e recente edificazione, di uno o due piani fuori terra, in genere adibiti ad uso di civile abitazione. A causa dell'orografia del territorio circostante, che presenta qualche asperità, l'esposizione principale è a sud nella zona meridionale dell'appezzamento.

Per quanto non dettagliatamente esposto nel presente paragrafo, con riferimento alle caratteristiche dei terreni ed alle loro attuali condizioni, si rimanda all'allegata documentazione fotografica ed alla pertinente porzione di mappa, più rispondenti ad evidenziare lo stato dei luoghi.

Intestazione ed identificazione catastale

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, catasto terreni del Comune di Perugia, come da visura del 21.11.2024 (**All. n°19**):

- Foglio 170, particella 467, Qualità Semin., Cl.4, ha 00.07.40, Redd. Domin. € 1,34 e Redd. Agrario € 1,15;
- Foglio 170, particella 1113, Porz. AA, Qualità Uliveto, Cl.2, ha 00.06.00, Redd. Dominicale € 1,08 e Redd. Agrario € 2,17;
- Foglio 170, particella 1113, Porz. AB, Qualità Sem. Arb., Cl.3, ha 00.01.08, Redd. Dominicale € 0,50 e Redd. Agrario € 0,53;
- Foglio 170, particella 1115, Porz. AA, Qualità Uliveto, Cl.2, ha 00.02.00, Redd. Dominicale € 0,36 e Redd. Agrario € 0,72;
- Foglio 170, particella 1115, Porz. AB, Qualità Semin., Cl.3, ha 00.03.71, Redd. Dominicale € 1,72 e Redd. Agrario € 1,82;

- Foglio 170, particella 1116, Qualità Uliveto Cl.2, ha 00.18.56, Redd. Domin. € 3,35 e Redd. Agrario € 6,71;
- Foglio 170, particella 1972, Qualità Semin. Arbor., Cl.3, ha 00.17.72, Redd. Dominicale € 8,24 e Redd. Agrario € 8,69;
- [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 170, particella 1974, Qualità Semin. Arbor., Cl.3, ha 00.17.21, Redd. Dominicale € 8,00 e Redd. Agrario € 8,44;
- Foglio 170, particella 1975, Qualità Semin. Arbor., Cl.3, ha 00.13.39, Redd. Dominicale € 6,22 e Redd. Agrario € 6,57;
- Foglio 170, particella 64, Qualità Pascolo Arb., Cl.1, ha 00.38.60, Redd. Dominicale € 3,99 e Redd. Agrario € 3,19;
- Foglio 170, particella 65, Qualità Pascolo, Cl.2, ha 00.74.80, Redd. Domin. € 3,86 e Redd. Agrario € 3,09;
- Foglio 170, particella 154, Porz. AA, Qualità Uliveto, Cl.2, ha 00.15.00, Redd. Dominicale € 2,71 e Redd. Agrario € 5,42;
- Foglio 170, particella 154 Porz. AB, Qualità Semin. Arbor. Cl.4, ha 00.05.40, Redd. Dominicale € 0,98 Redd. Agrario € 0,84.

I beni sono intestati per i diritti di piena ed intera proprietà a:

[REDACTED]

* * * * *

- Foglio 170, particella 155, Porz. AA, Qualità Pascolo, Cl.2, ha 00.32.50, Redd. Dominicale € 1,68 e Redd. Agrario € 1,34;
- Foglio 170, particella 155 Porz. AB, Qualità Pascolo Arbor. Cl.1, ha 00.02.50 Redd. Dominicale € 0,26 e Redd. Agrario € 0,21;

Sussiste ulteriore particella di cui al Foglio 170, particella 1121, Qualità ente urbano, ha 00.05.90.

Confini

Ad ovest i terreni confinano con la pubblica strada Ponte d'Oddi, a nord e ad est con terreni agricoli di proprietà altrui, a sud con terreno di pertinenza della limitrofa Villa [REDACTED] di proprietà terzi, e con quello di pertinenza della villa monofamiliare con giardino d'inverno di proprietà [REDACTED] non compresa nel presente procedimento.

Si rimanda alla qui allegata porzione di mappa per una più puntuale definizione dei confini particellari (**All. n°5**).

Condizioni generali d'uso e manutenzione

Lo stato di manutenzione del lotto di terreni è carente, con presenza di ulivi ed alberi di alto fusto e rada vegetazione spontanea, in genere in stato di abbandono. Il lotto di terreno è infestato nel complesso da vegetazione spontanea, e trovano dimora un centinaio di alberi di alto fusto di apparente crescita spontanea; solo le aree facenti parte del giardino della Villa [REDACTED] e quella ad est sono più curate, con presenza principalmente di ulivi. Sono necessari interventi manutentivi per l'estirpazione delle erbe selvagge e per l'eventuale cura degli alberi

* * * * *

3. SERVITU'

L'area catastalmente distinta al Foglio 170, particella 58 è costituita da una sottile striscia di terreno intestata al [REDACTED], su cui grava servitù di passaggio di una condotta interrata di acquedotto pubblico, che divide in due il complesso delle particelle di terreno in oggetto; allo stato attuale non si evidenzia però nel piano di campagna alcuna delimitazione, potendosi quindi considerare tale separazione solo di carattere catastale. Materialmente non si riscontra presenza di ostacoli e/o opere di alcun genere che interrompa la continuità della proprietà oggetto di stima.

* * * * *

4. GRAVAMI

All'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sia a nome del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] [REDACTED] che relativamente ai beni oggetto del procedimento, aggiornate a tutto il 06.12.2024 (**All. n°20**):

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n°3119 Reg. Part. e n°23472 Reg. Gen, del 22.10.2012 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 260.000,00 (conto capitale di € 130.000,00 – durata 10 anni) a rogito Notaio [REDACTED], rep. n°31394/8757 del 18.10.2012, a favore di [REDACTED] (**All. n°20 bis**).

Trascrizioni a favore e contro

- Trascrizione a favore e contro del 21.01.2005 n°1701 Reg. Part., n°2751 Reg. Gen., pubblico ufficiale Notaio [REDACTED], Rep. n°66662/16698 del 23.12.2004 atto tra vivi, divisione a stralcio, immobili in Perugia ai terreni al Foglio 170 part. 59, 467, 1113, 1115, 1116, 1118, 1122; ed ai fabbricati Foglio 170, part. 1122 (**All. n°20 ter**);
- Trascrizione a favore del 27.01.2005 n°2145 Reg. Part., n°3474 Reg. Gen., pubblico ufficiale Notaio [REDACTED], Rep. n°66694/16721 del 29.12.2004 atto tra vivi, compravendita per immobili siti in Perugia al Foglio 170, part. 59, 467, 1113, 1115, 1116, 1118, 1122 dei terreni; Foglio 170, part. 1122 dei fabbricati (**All. n°20 quater**);
- Trascrizione a favore del 09.04.2005 n°6913 Reg. Part., n°12170 Reg. Gen., pubblico ufficiale Ufficio del Registro, Rep. n°1/1064 del 05.08.2004, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione per immobili siti in Perugia al Foglio 170, part. 59, 467, 1116 dei terreni (**All. n°20 quinquies**);

- Trascrizione contro del 02.01.2013 - n°30 Reg. Part., n°33 Reg. Gen., pubblico ufficiale Notaio ██████████, Rep. n°42144/11122 del 28.12.2012, atto tra vivi per compravendita di immobili siti in Perugia;
- Trascrizione a favore del 14.01.2013 - n°727 Reg. Part., n°934 Reg. Gen., pubblico ufficiale Notaio ██████████, Rep. n°66662/16698 del 23.12.2004, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità per immobili siti in Perugia al Foglio 170, part. 1113, 1115 dei terreni **(All. n°20 sexies)**;
- Trascrizione contro del 07.02.2014 - n°2411 Reg. Part., n°3061 Reg. Gen., pubblico ufficiale Notaio ██████████, Rep.n°125907/41794 del 31.01.2014, atto tra vivi, atto di destinazione ai sensi dell'art.2645 ter C.C. per tutti gli immobili siti in Perugia oggetto del presente procedimento, a favore di tutti i creditori della società ammessa al concordato che abbiano contratto ragioni di credito verso la società stessa in virtù di titolo perfezionato o fatto ricorso prima della data dell'atto in oggetto. Il vincolo ha la durata di anni 15 a partire dalla data del 31.01.2014 **(All. n°20 septies)**;
- Trascrizione contro del 05.12.2024 n.26072 Reg. Part., n°34710 Reg.Gen. pubblico ufficiale Tribunale di Perugia Rep.126 del 07.12.2023, atto giudiziario, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale **(All. n°20 octies)**.

* * * * *

5. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il merito ai due contratti di comodato d'uso a titolo gratuito, relativi alle due unità abitative del casale "B", rispettivamente l'abitazione al piano primo, catastalmente identificata al Foglio 170, part. 465, sub 2 (civico n°267/A); e l'abitazione al piano terra di cui al Foglio 170, part. 465 sub 6 (civico n°267bis); si rileva che nel primo si identifica catastalmente l'unità abitativa come al Foglio 170, part. 465 sub 1 e non sub 2 come è in realtà, essendo stato il sub 1 soppresso; si ritiene però trattarsi di

un evidente errore, anche perché la descrizione il documento descrive l'abitazione in comodato come coincidente con quella del sub 2.

Alla data del sopralluogo del 27.09.2024 entrambe dette due abitazioni risultavano ammobiliate ed occupate dai comodatari.

La valutazione economica di dette due unità immobiliari ha tenuto conto di detti due contratti, applicando un ribasso del 10% del valore di stima calcolato.

Per quanto è stato possibile accertare agli scriventi in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia sia sul nome della intestataria delle proprietà in oggetto, che sulle proprietà oggetto di stima, non è emersa in merito l'esistenza di controversie pendenti di alcun tipo.

* * * * *

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

Presa visione di tutti gli immobili compresi nella presente procedura, è risultato che l'unico edificio che è stato oggetto di interventi edilizi successivamente alle indagini peritali del 2016 è il fabbricato ubicato in [REDACTED]. Il suddetto fabbricato è stato interessato da opere di straordinaria manutenzione riguardanti la facciata e la copertura, autorizzate dal Comune di Perugia con SCIA n.186012 del 13.08.2019. Gli altri edifici non hanno subito modifiche. Si riferisce quindi l'elenco dei titoli edilizi che risultano presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia, costituiti dalle seguenti autorizzazioni (**All. n.21**):

- Agibilità n°288/233 prot. n°29656 del Comune di Perugia del 18.01.1975 per l'edificio "A", Villa [REDACTED]
- Agibilità n°235/211 prot. n°38257 del Comune di Perugia del 18.02.1984 per l'edificio "B", unità al Foglio 170, particella 465, sub 2 e sub 5;

- Concessione Edilizia n°12/1984 prot. n°61808 del Comune di Perugia per variante al progetto di ristrutturazione di edificio rurale di cui alla concessione edilizia 2204 del 10.12.1983;
- Autorizzazione n°1022 del Comune di Perugia del 17.06.2005 per intervento di manutenzione straordinaria per la sistemazione della copertura di annesso al complesso edilizio;
- D.I.A. prot. n°2006.0057025 del 03.04.2006 del Comune di Perugia per lavori interni per cambio destinazione d'uso da magazzino ad appartamento per l'edificio "B", unità di cui al Foglio 170 particella 465, sub 6;
- Autocertificazione per titolo abilitativo in sanatoria prot. n°2008.0150262 del Comune di Perugia del 07.08.2008 per l'edificio "B", unità di cui al Foglio 170 particella 465, sub 6;
- Agibilità n°598 del Comune di Perugia del 22.10.2008 per l'edificio "C", unità al piano primo di cui al Foglio 170, particella 1122, sub 5
- S.C.I.A. del 13.08.2019 depositata al Comune di Perugia, codice 2019-2371 relativa al ripristino della copertura e delle facciate dell'edificio di [REDACTED].

I sopralluoghi hanno accertato la non completa rispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali attinte all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia, servizi catastali, catasto dei fabbricati; le variazioni sono descritte al paragrafo n°2.

* * * * *

7. INDAGINE URBANISTICA

Dalle indagini di P.R.G. effettuate e riscontrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, è emerso come gli immobili in esame ricadano in una zona caratterizzata da vincoli e sottoposta a tutela. Gli scriventi hanno attinto dati dal P.R.G. vigente che disciplina valorizzazione, trasformazioni urbanistiche ed edilizie a tutela del

territorio, elaborato ai sensi della L.n°1150/42, successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), delle L.R. nn°31/1997, 27/2000, 11/2005 e s.m.i..

L'area su cui insistono gli edifici è vincolata ai sensi dell'art.136, c.1, lettere "c" e "d" del D.Lgs 22.01.2004 n°42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della L. 06.07.2002 n°137*), in ambito della tutela dei beni paesaggistici, ed ai sensi del R.D. 30.12.1923 n°3267 per vincolo idrogeologico; è sottoposta agli art. del TUNA n°26 quater (gruppi filari e piante sparse), n°26 sexies (intervisibilità dei coni visuali), n°137 quater (Unità Comunali di Connessione Ecologica), n°137 quater (connettività UCE), n°137 quater (corridoi e pietre di guado), n°137 quater (connettività corridoi e pietre di guado).

Dalle verifiche effettuate alla Sezione Urbanistica del Comune di Perugia, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°562/24 rilasciato il 29.10.2024, è stato accertato che i terreni oggetto di stima risultano avere la destinazione di zona "EB2 Art.32 del TUNA" in parte area agricola con parziale sovrapposizione del bosco del PTCP (*art.27 del TUNA*) e parzialmente in ambito di interesse paesaggistico, storico ed ambientale "AIPAS" (*art.23 del TUNA*); in parte zona a parco privato "Ppr" (*art.126 del TUNA*) con edificio di interesse tipologico (*artt.44-46-51 del TUNA*) e con minima sovrapposizione del bosco del PTCP (*art.27 del TUNA*); in minimissima parte viabilità (*art.57 del TUNA*) (**All. n°22**).

* * * * *

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito al contesto di zona in cui sono ubicate le proprietà, periferico urbano rurale soggetto ad una domanda che privilegia la compravendita dei fabbricati ad uso abitativo civile monofamiliare a conduzione autonoma, ed i terreni con suscettività edificatoria.

La zona è distante un chilometro circa dalla frazione abitata di San Marco e da tutti i servizi pubblici e privati ivi ubicati, come ad esempio fermate dei trasporti pubblici su ruota, attività commerciali, scuole e istituti di credito e quant'altro.

Le infrastrutture di collegamento sono riassunte nella strada comunale di San Marco Cenerente che nel tratto è denominata strada Ponte d'Oddi, stretta strada asfaltata ad uso pubblico a due corsie, ed al cui civico n°267 diparte una strada non asfaltata in leggera pendenza che, dopo un centinaio di metri, porta al cancello che introduce al giardino di pertinenza della Villa [REDACTED] facente parte della procedura, e dopo altri 70 m circa conduce ad un piazzale in terra battuta adibito a parcheggio auto di fronte agli altri due casali ed ai terreni pure oggetto della liquidazione giudiziale.

Il fabbricati ed i terreni oggetto della procedura sono in pratica raggiungibili solo da detta strada.

* * * * *

9. CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA FRAZIONABILITA' IN PIU' LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza, le caratteristiche ed i confini delle proprietà in estimazione, i sottoscritti periti ritengono che la vendita possa essere effettuata in **SEI LOTTI**.

Tre lotti sono riguardanti i beni di Ponte d'Oddi San Marco; gli altri tre riguardano i beni di Perugia centro storico.

In particolare:

- **LOTTO n°1** – Edificio “A” Villa [REDACTED] identificata catastalmente al Foglio 170, part.296, sub.1, 2 e part.405; con terreni identificati catastalmente al Foglio 170 part. 64, 65, 154, 155, 296, 450, 466, 467, 1116, 455 per complessivi 30.121 m².

* * * * *

- **LOTTO n°2** – Edifici “B” e “C” identificati catastalmente al Foglio 170, part.465, sub.2, 5, 6 e Foglio 170, part. 1122 sub.1, 2, 5 e 4 (bene comune non censibile) con

terreni catastalmente identificati al Foglio 170 part. 451, 461, 468, 1113, 1115, 1972, 1974 e 1975 per complessivi 6.946 m².

* * * * *

- LOTTO n°3 -

* * * * *

- LOTTO n°4 -

* * * * *

- LOTTO n°5 -

* * * * *

- LOTTO n°6 -

* * * * *

Lotti n°1, 2 e 3 a Ponte d'Oddi località San Marco

Le caratteristiche preponderanti del mercato immobiliare sono riferite al contesto di zona in cui è ubicato il lotto di terreno, periferico urbano rurale soggetto ad una domanda che privilegia i terreni con suscettività edificatoria.

In ragione di consistenza, caratteristiche e confini della proprietà in estimazione, i sottoscritti periti ritengono possibile che la vendita possa essere effettuata in tre lotti distinti, di cui uno costituito da una piccola porzione di terreno (All. n°23).

Quanto sopra per aumentare l'appetibilità dei beni da liquidare, sia per le differenti caratteristiche degli stessi, sia perché presi singolarmente a ciascun lotto verrebbe attribuito un prezzo unitario più elevato che nel caso di un'eventuale vendita in lotto unico; inoltre il singolo lotto potrebbe esser assorbito più facilmente dal mercato e si

ridurrebbe l'inevitabile deprezzamento connaturato ad una vendita in unico lotto. Ciò anche in ragione delle mutate caratteristiche del mercato immobiliare degli ultimi anni.

La piccola porzione di terreno di cui al Lotto 3 ricade nell'altrui proprietà confinante ed è stata in pratica già acquisita, *ante procedura*, nei terreni di pertinenza di villa [REDACTED], la cui proprietà si riconduce ai nipoti della fu sig.ra [REDACTED]. La limitata distanza tra il Lotto 3 ed il corpo di fabbrica di villa [REDACTED] nonché l'esistenza di una sola strada di accesso, rende appetibile detto terreno come possibile integrazione a quelli della villa stessa. A tal proposito è pervenuta al [REDACTED], Curatore della procedura, in data 20.11.2024 la manifestazione d'interesse della proprietà [REDACTED] all'acquisto del Lotto 3 di terreno catastalmente identificato al [REDACTED], ad uso agricolo per complessivi 1.353 m² e nello stato di fatto curato a giardino con alberi di alto fusto. Il lotto è pianeggiante ed ha forma quadrangolare, è recintato su tre lati ed ha dimensioni circa 35 per 40 m; ad oggi risulta accessibile solo da detta proprietà [REDACTED], fisicamente diviso dal resto del compendio da un cancello in ferro; in pratica trattasi di una parte del giardino posto a servizio dell'immobile [REDACTED], che è estranea alla procedura. Si sottolinea che detta piccola porzione di terreno è ubicata alla estremità est del compendio, raggiungibile solo a mezzo del cancello di passaggio e dell'apertura esistente che lo dividono dal resto dell'appezzamento; di fatto l'uso esclusivo a favore dell'adiacente villa di proprietà [REDACTED] ha finora trovato giustificazione dei vincoli di parentela ed amicizia che legano gli attori, ma è priva di fondamento giuridico **(All. n°24)**.

Pesa anche l'ipotesi di un eventuale vendita a terzi qualora detto terreno fosse un lotto a sé stante; nel caso dovrà costituirsi servitù di passaggio dalla pubblica strada Ponte d'Oddi, previa eventuale nuova mappatura dei confini particellari.

La porzione di modesto valore la cui separata cessione non pregiudica in nessun

modo la liquidazione delle residue proprietà.

Allo stato odierno il lotto di terreno è curato a giardino con la presenza di alberi di alto fusto e vegetazione ben mantenuta, ed è catastalmente posto a confine ad est da una sottile striscia di terreno che corre da nord a sud intestato al [REDACTED], individuato con la particella 58 del Foglio 170 su cui grava una servitù di passaggio di una condotta interrata di acquedotto pubblico. Ad oggi non si evidenzia nel piano di campagna alcuna delimitazione, potendosi quindi considerare tale separazione solo di carattere catastale, in quanto materialmente non si riscontra presenza di ostacoli e/o opere di alcun genere che interrompa la continuità della proprietà oggetto di stima.

A causa dell'orografia del territorio circostante che presenta una qualche asperità, l'esposizione principale è a sud-est nella zona meridionale dell'appezzamento.

Si sottolinea che la suddivisione in tre lotti degli immobili ubicati a Ponte d'Oddi, alla località San Marco implica la costituzione di una servitù di passaggio, rappresentata oggi dall'esistente stradina sterrata dalla Strada Ponte d'Oddi fino ai casali "B" e "C". Detta strada conduce al cancello d'accesso alla Villa [REDACTED] di cui al "Lotto 1", e poi prosegue fino agli immobili di cui al "Lotto 2" distanti poche decine di metri, da cui il Lotto 3 dista a sua volta poche decine di metri. L'eventuale aggiudicazione dei tre lotti ognuno ad una ditta differente dovrà prevedere servitù di passaggio di detta strada che dovrà essere di uso comune.

Beni immobili a Perugia centro storico

* * * * *

10. CRITERI ESTIMATIVI DEI BENI IMMOBILI

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta gli immobili in estimazione con valori tipici di altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici di settore e agenzie immobiliari, tenendo conto dei seguenti dati oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- finitura, nonché stato delle rifiniture esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione di fabbricati ed impianti fissi;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto, ivi incluso il prezzo attuale in condizioni di agibilità;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- attuale stato dei beni immobili, occupati e non occupati da terzi, ed inesistenza di contratti di locazione;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione;
- relativamente al solo terreno, assenza di attitudine edificatoria.

I sottoscritti si sono riferiti al Listino dei Prezzi degli Immobili del 3° trimestre 2024 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della valutazione; la valutazione del terreno agricolo nel Comune di Perugia oscilla tra € 2.000 e €

23.000 per Ha, mentre quella delle abitazioni in periferia varia tra € 800 e € 1.100 al m². I negozi nel centro storico di pregio sono valutati tra € 2.700 e € 4.200 al m², e gli uffici tra € 1.500 e € 2.000 al m².

La banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2024, quota la zona C1, microzona catastale 2 di San Marco Ponte d'Oddi dove sono ubicati i beni in oggetto, tipologia prevalente abitazione civile residenziale, ville e villini in normale stato conservativo, tra € 1.100 e € 1.550 al m² con valor medio di € 1.325 al m².

Secondo il Bollettino Ufficiale Regionale del 07.02.2024, supplemento ordinario n°5 Serie Generale n°7, relativo ai valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni, la valutazione per la regione agraria n°7 "colline di Perugia" si attesta ad €/Ha 10.000 per il seminativo.

La banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2024, quota la zona B1, centrale centro storico adiacenze alle mura, San Francesco al Prato nella microzona catastale 1 con tipologia prevalente abitazione residenziale, per negozi e magazzini ad uso commerciale in normale stato conservativo, rispettivamente tra € 1.250 e € 2.000 al m² con valor medio di € 1.625 al m²; e tra € 495 e € 780 al m² con valor medio di € 637,50 al m².

Per i laboratori, destinazione produttiva in normale stato conservativo, la valutazione è tra € 690 e € 1.050 al m² con valor medio di € 870 al m².

Per gli uffici in normale stato conservativo, la valutazione è tra € 1.050 e € 1.500 al m² con valor medio di € 1.275 al m².

Questi valori si intendono come indicativi, poiché lo stato di fatto del terreno di cui al Lotto 3 ad esempio è in realtà quello di giardino ben curato con approvvigionamento d'acqua a disposizione, e con la presenza di alberi d'alto fusto che conferisce valore aggiunto oggettivo alla villa [REDACTED]. Inoltre si è tenuto conto che l'edificio di [REDACTED] ha beneficiato della recente ristrutturazione della copertura e della facciata.

Gli scriventi hanno comparato i prezzi di Perugia, abitazioni in periferia, ristrutturato, e centro storico con quelli attinti da agenzie immobiliari della zona e riferiti alle aree in cui si trovano i beni in estimazione; ed i prezzi del terreno agricolo in Perugia.

Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche dei beni in estimazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/m² ovvero €/Ha). Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto:

- il metro quadrato (m²) riferito alle superfici catastali, riguardo i fabbricati;
- l'ettaro riguarda il terreno agricolo.

Il valore del terreno in estimazione è stato inoltre calcolato considerando la specifica ubicazione, in zona con limitata appetibilità commerciale e con collegamento viario ridotto a causa dalla distanza degli assi viari più rilevanti, e lo stato di manutenzione.

La conferma delle valutazioni economiche di riferimento sopra riferite è data dalle più recenti compravendite di immobili aventi comparabili caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quelli in estimazione, ubicati in stessa zona.

Per calcolare il valore di mercato delle proprietà in oggetto congruo con la realtà, nelle valutazioni economiche seguenti i sottoscritti periti stimatori hanno consultato, in conformità al criterio di stima scelto ed in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore, le agenzie immobiliari della zona

di cui si riportano di seguito i nominativi:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Le citate Agenzie hanno indicato valori dei prezzi stazionari per gli immobili usati, con domanda ed offerta in lieve calo sia per il residenziale che per il terziario; per i terreni agricoli la domanda, l'offerta ed il prezzo pure sono stazionari.

Alla data della presente stima, l'andamento del mercato immobiliare nelle zone del centro storico e di San Marco a Perugia costituisce l'elemento preponderante.

Inoltre, hanno pesato le informazioni raccolte dai sottoscritti presso le sopra citate agenzie in merito alle recenti operazioni di compravendita di immobili simili a quelli in oggetto ed ubicati nelle loro immediate vicinanze.

* * * * *

La superficie netta dei beni immobili oggetto di stima è stata determinata sulla base degli elaborati grafici attinti al catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Perugia, poi confermati dopo attenti rilievi in loco in conformità alla norma UNI EN 15733, e con le istruzioni emanate dall'Agenzia delle Entrate per la *"determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"*, in accordo al criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di eventuale uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i

muri in comunione nella misura massima del 50% fino allo spessore di 25 cm.

* * * * *

11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione delle unità in oggetto, delle finiture interne, esterne e degli impianti nonché dell'appetibilità commerciale, dopo aver calcolato la superficie commerciale con il criterio descritto, sono stati adottati i seguenti prezzi per m² di superficie coperta:

- LOTTO 1 - FABBRICATO "A" VILLA [REDACTED]

Abitazione

Foglio 170, particella 296 sub 1

Piano interrato sup. utile = mq 78,00

Superficie lorda mq 90,00 x 0,50 = mq 45,00 Sup. comm.le

Piano terra sup. utile mq 94,45

Piano primo sup. utile mq 89,22

Piano secondo sup. utile mq 37,51 (misurata h > di ml 1,50)

Superficie Utile = mq 221,18 (94,45+89,22+37,51)

Superficie Commerciale = mq 344,50 (45,00+125,37+119,67+54,46)

Balconi = mq 28,96 x 0,25 = mq 7,24

Garage Villa

Foglio 170, particella 296 sub 2

Superficie Utile = mq 48,00 Sup. comm.le = mq 61,00 x 0,50 = mq 30,50

Porzione originale della villa

Foglio 170, particella 405

Superficie Utile = mq 74,93 Sup. comm.le = mq 95,93

Balcone = mq 14,30 x 0,25 = mq 3,58

Totale

Sup. commerciale = mq 481,75 ad €/mq 1.305,00 = **€ 628.683,75**

Oltre a porzioni di terreno per ha 00.35.56 Oliveto ed ha 02.65.65 Seminativo:

Oliveto ha 00.35.56 x € / mq 3,00 = € 10.668,00

Seminativi ecc. ha 02.65.66 x € / mq 2,00 = € 53.132,00

per complessivi € 692.483,75

che si arrotonda ad € 692.000,00 (valore complessivo Lotto 1)

* * * * *

- **LOTTO 2 - FABBRICATO "B" CASALE CON EX-STALLINI**

Abitazione P. Terra

Foglio 170, particella 465 sub 5

Superficie utile = mq 51,82 Sup. comm.le = mq 79,50

Sup. utile ex stallini = mq 31,92 Sup.comm. ex stallini = mq 49,33x0,25=12,33 m²

Abitazione P. Terra

Foglio 170, particella 465 sub 6

Superficie Utile = mq 35,94 Sup. comm.le = mq 51,83

Abitazione 1° Piano

Foglio 170, particella 465 sub 2

Superficie Utile = mq 93,94 Sup. comm.le = mq 133,20

Totale

Superficie commerciale = mq 276,86 ad €/mq 900 = € 249.174 (tenuto conto del contratto di comodato d'uso con incidenza di -10% e dello stato di fatto degli stallini)

* * * * *

- **FABBRICATO "C" CASALE CON PORTICO**

Magazzino e portico P. Terra e 2° Piano

Foglio 170, particella 1122 sub 1

Superficie Utile = mq 134, 80 Superficie Comm.le = mq 163,00

Portico = mq 53, 00

mq 163,00 + 53,00 = mq 216,00 ad €/mq 450,00 = € 97.200,00

Magazzino 1° Piano

Foglio 170, particella 1122 sub 2

Superficie utile = mq 88,42

Superficie Commerciale = mq 110,05 ad €/mq 550,00 = € 60.527,50

Abitazione con accesso da scala esterna

Foglio 170, particella 1122 sub 5

Superficie utile = mq 53,12

Superficie Commerciale = mq 65,33 ad €/mq 900 = € 58.797,00 (tenuto conto del contratto di comodato d'uso con incidenza di -10%)

Totale

Valore di stima complessivo = **€ 216.524,50**

Oltre a porzioni di terreno per ha 00.08.00 Oliveto ed ha 00.61.46 Seminativo:

Oliveto ha 00.08.00 x € / mq 3,00 = € 2.400,00

Seminativi ecc. ha 00.61.46 x € / mq 2,00 = € 12.292,00

per complessivi € 480.390,50

che si arrotonda ad € 480.000,00 (valore complessivo Lotto 2)

* * * * *

- **LOTTO 3** -

* * * * *

IMMOBILI IN

Porzione immobiliare "D" -

Porzione immobiliare "E" -

Porzione immobiliare "F" -

Porzione immobiliare "G" -

IMMOBILE

⋮

Porzione immobiliare "H" -

* * * * *

Adottando i prezzi unitari sopra elencati, si ottengono i seguenti valori stimati dei beni immobili disponibili alla Società ammessa alla presente procedura:

Porzione immobiliare "D" -

Porzione immobiliare "E" -

Porzione immobiliare "F" -

Porzione immobiliare "G" -

Porzione immobiliare "H" -

* * * * *

* * * * *

Arrotondando i valori sopra calcolati, si riassumono come segue i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto della presente stima:

Immobili

LOTTO 4

* * * * *

LOTTO 5

* * * * *

LOTTO 6

Immobile

Porzione immobiliare "H" –

* * * * *

12. CONCLUSIONI

Per quanto esposto, il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Società oggetto della presente stima risulta pari a:

VALORE DEL LOTTO n°1 € 692.000,00

VALORE DEL LOTTO n°2 € 480.000,00

VALORE DEL LOTTO n°3

VALORE DEL LOTTO n°4

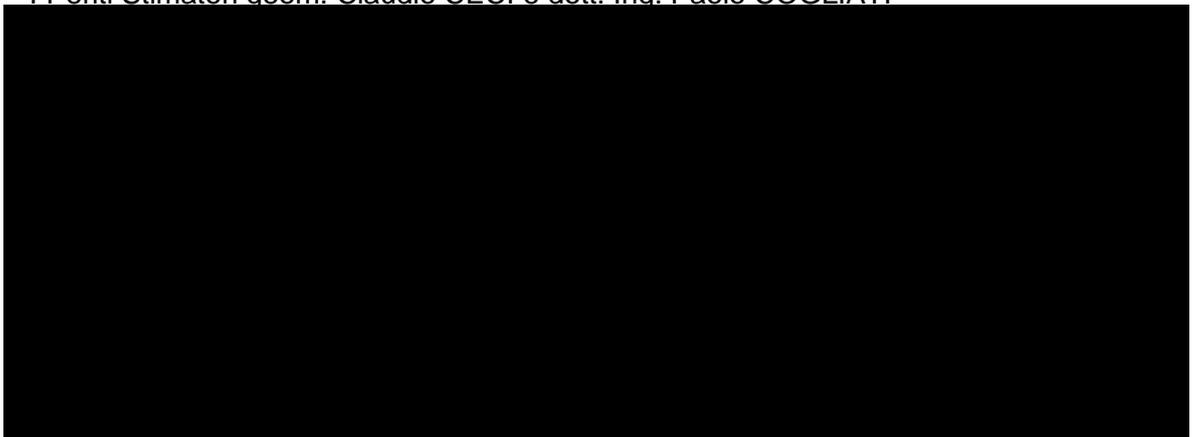
VALORE DEL LOTTO n°5

VALORE DEL LOTTO n°6

Tanto dovevasi riferire a compimento dell'incarico ricevuto.

Perugia, 28 dicembre 2024

I Periti Stimatori geom. Claudio CECI e dott. Ing. Paolo COGLIATI



La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone di:

pagine dattiloscritte: n°44;

allegati: n°25 (di cui n°205 foto a colori).

ALLEGATI

1. Istanza conferimento incarico C.T.U.;
2. Verbale nomina C.T.U.;
3. Accettazione incarico C.T.U.;
4. Visure catastali presso Agenzia delle Entrate immobili a San Marco;
5. Estratto di mappa F.170 a Perugia;
6. Planimetria Foglio 170 part.296 sub.1, 2;
7. Contratto comodato [REDACTED];
8. Contratto comodato [REDACTED] [REDACTED];
9. Planimetria Foglio 170 part.465 sub.2, 5, e 6;
10. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
11. Planimetria Foglio 170 part.1122 sub.1, 2 e 5;
12. Visure catastali presso Agenzia delle Entrate immobili a Perugia centro storico;
13. Planimetria Foglio [REDACTED];
14. Contratto locazione [REDACTED];
15. Planimetria Foglio [REDACTED];
16. Planimetria Foglio [REDACTED];
17. Contratto locazione [REDACTED];
18. Planimetria Foglio [REDACTED];
19. Visure catastali presso Agenzia delle Entrate terreni a San Marco;
20. Aggiornamento gravami;
21. Agibilità immobili;
22. C.U.D. terreni a San Marco;
23. Planimetrie lotti terreni a San Marco;
24. Manifestazione interesse terreno al Foglio [REDACTED];
25. Documentazione fotografica