

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

* * * * * *

FALLIMENTO [redacted] – REG. FALL. N.43/2019

* * * * * *

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pietro Merletti

COLLEGIO DEI CURATORI:

Dott. Filippo di Leonardo – Rag. Giovanni Silvestri – Dott. Mario Volpi

* * * * * *

PERIZIA DI STIMA GIURATA

– PERUGIA (Piazza Morlacchi) –

UNITA' IMMOBILIARI ALL'INTERNO DI PALAZZA BIANCHI

Via Lazzaro Morelli, 3, 63100 Ascoli Piceno, Italia
Contatti: cell. +39 3498520567 - mail: serena.egidi@gmail.com - pec: serena.egidi82@archiworldpec.it
Iscrizione all'Albo Architetti n. 904 - c.f. GDESRN82B43H769T p.. iva 02053430449

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

[redacted] – REG. FALL. N. 43/2019.

Giudice: ***Dott. Pietro Merletti***

Collegio dei curatori: *Dott. Filippo di Leonardo*

Rag. Giovanni Silvestri,

Dott. Mario Volpi

Consulente tecnico: *Arch. Serena Egidi*

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

Premesso:

- Che in data 10/06/2020, il nominato Arch. Serena Egidi nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico di procedere alla redazione della perizia di stima giurata dei beni immobili:

  Perugia - unità immobiliari site all'interno di palazzo Bianchi;

- Che gli immobili oggetto di procedura sono: unità immobiliari site nel centro storico del Comune di Perugia (PG), Piazza F. Morlacchi
- Che le unità immobiliari di cui sopra, sono distinte al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 234** con le particelle n. **596 (sub 6, 7, 11, 12), 595 (sub 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 48, 50, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65), 2200 (sub 1)**
- Che i quesiti posti sono i seguenti:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;

b) Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati) verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza. di fallimento e, in particolare, - in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza, indichi la storia delle variazioni e le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche), - in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile o degli immobili, riferisca al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;

c) Accessi;

d) Situazione igienico sanitaria: se l'immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;

e) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

f) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

g) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

h) Formazione dei lotti atti alla vendita.

2. **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;**

3. **STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI;**



Il sottoscritto Consulente Tecnico, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha redatto la propria perizia di seguito esposta.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto in qualità di tecnico incaricato per lo svolgimento delle operazioni peritali, si è avvalso della collaborazione dell'Arch. Danilo Sparacino, dell'Ing. Manrico Farina e per le indagini catastali del Geom. Barbara Angelini, ed il lavoro si è articolato nelle seguenti fasi.

- Ricognizione della documentazione presso gli uffici della [redacted]
- Colloqui presso gli uffici [redacted] con il personale che ha seguito tutta la vicenda;
- Ricognizione ed acquisizione degli atti presso i pubblici uffici (telematica, Catasto, Conservatoria);
- Ricognizione telematica del mercato immobiliare, del comune di Perugia e, in generale, in Italia;
- Ricognizione a Perugia sullo stabile e colloqui con Agente immobiliare, amministratore del condominio e vicini di casa;
- Valutazione del mercato di Perugia con approfondimenti sul posto;
- 'elaborazione dei dati acquisiti, valutazioni, definizione dell'impostazione di stima e stesura della relazione generale e delle relazioni dei singoli lotti.

Si precisa che si è rinunciato alla ricognizione presso il Comune di Perugia riguardo la regolarità amministrativa perché i documenti nell'archivio della [redacted] erano esaustivi a riguardo.

La prima attività si è svolta negli uffici della [redacted]., ove, assistiti dal rag. Giacomo Fradeani, si è potuto consultare il vastissimo archivio composto dalla società nel corso degli anni per tutti gli immobili di nostro interesse; archivio in parte cartaceo, quasi tutto convertito anche in digitale, e in parte in digitale nativo di cui si allegano i principali documenti in forma cartacea ed i restanti in formato elettronico. Si è inoltre avuto un approfondito confronto col geom. [redacted] che è stato per molti anni il responsabile commerciale della [redacted]

ed in questo suo ruolo, ha seguito tutti gli sviluppi di Palazzo Bianchi, dall'acquisizione dal Comune di Perugia alle fasi di progettazione, tutti gli adempimenti normativi, la realizzazione e l'immissione sul mercato con le prime vendite. Fra la documentazione acquisita vi sono anche le perizie commissionate in epoche diverse da [redacted] alla PROTOS S.P.A. La prima analisi risale al 2013 mentre le successive revisioni risalgono al 2017 e al 2018, le quali sono risultate utili per lo studio del mercato immobiliare in Italia, ma lo sono state meno per la valutazione finale, in quanto erano state commissionate allo scopo di validare le stime di budget fatte dall'impresa e dalle banche finanziatrici.

Al fine di poter effettuare un sopralluogo e di poter accedere alle proprietà oggetto di perizia, è stato necessario reperire le chiavi presso la sede di Ascoli Piceno della [redacted] in via Cola d'Amatrice n. 1, dove il dott. Giacomo Fradeani, dipendente della [redacted] e incaricato della curatela, ha proceduto alla consegna delle suddette.

Il 29 luglio 2020, si è proseguito allo svolgimento del primo sopralluogo, nel corso del quale abbiamo avuto un approfondito confronto col sig. Filippo Rossi, agente immobiliare di Perugia, cui la [redacted] si è rivolta per le vendite nel 2014, e per avere un agente e collaboratore commerciale sul posto. Da questo confronto sono emerse le problematiche che si constatarono già all'epoca delle prime vendite nel 2011, che portarono, nel 2014, al conferimento a lui stesso dell'incarico, con un nuovo listino prezzi ribassato e adeguato al mercato, ma anche quella riduzione, non fu tale da far incontrare domanda e offerta, dandoci anche un chiaro polso del mercato immobiliare di Perugia ad oggi.

Si è sondato il mercato immobiliare di Perugia sia attraverso sopralluoghi sul posto, sia attraverso la rete e, francamente, abbiamo scoperto un mercato più depresso di quanto ci saremmo aspettati da un capoluogo di regione tutto sommato florido, per una città elegante e con molti fattori di attrazione, dall'università, all'economia, al turismo, anche religioso, trovandosi a 20 km da Assisi.

Nel corso dell'incontro si è avuto modo di confrontarsi anche con l'attuale Amministratore del condominio, che ci ha illustrato, oltre i conteggi delle pendenze e i costi di gestione ordinaria, anche le problematiche manutentive e il problema del degrado e scarsa appetibilità di uno stabile semivuoto e dalle incerte prospettive. Infine, abbiamo cercato di capire se e quando potrà riavviarsi l'impianto di raffrescamento estivo del palazzo; a questo scopo si è avuto un colloquio con una signora residente in un immobile contiguo a Palazzo Bianchi, che aveva sollevato il problema del rumore prodotto dall'impianto, cui era seguito lo stop di quest'ultimo con Ordinanza da parte del Comune di Perugia.

E' stato necessario effettuare un secondo sopralluogo per visionare l'ultimo dei 18 appartamenti rimasti invenduti, oltre a 3 uffici, 3 box e varie cantine, che riguardano questa Procedura, che non era stato possibile visionare nel primo sopralluogo perché era stato concesso in locazione fino a qualche mese prima e le chiavi non erano state rintracciate. Nell'occasione, si è visitato un altro immobile di proprietà della società fallita su incarico, avvenuto a mezzo pec il 4/11/2020, dai curatori della procedura, al fine di una sua valutazione. L'immobile in questione, sito in Perugia al piano terra di Via Leopoldo Tiberi n.5, in posizione contigua al palazzo principale, ed è distinto al catasto al fg. 234, P.lla 2200, sub 1, cat C/6, *cl.9 consistenza mq.6, sup. catastale mq. 7.*

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive, vincoli di qualsiasi natura;

Provenienza: Come risulta dalla relazione ipocatastale ventennale a cura del Geom. Angelini **(all. "1")**, gli immobili sono pervenuti alla società di cui sopra tramite:

1. Atto per compravendita del 18.12.2006 a rogito del Notaio Paolo BIAVATI rep.319351/38342, trascritto il 28.12.06 al n. 26187di registro particolare (copia atto). Il Comune di Perugia vende alla [redacted] spa con sede in Roma p.iva 00103620449, complesso immobiliare nel Comune di Perugia p.zza Morlacchi, 24, denominato Palazzo Bianchi, NCEU fg. 234 p. 595/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 ed inoltre fg.234 p.596/4-5. Il suddetto Complesso Immobiliare risulta pervenuto al Comune di Perugia, in esecuzione alla legge n.833 del 23.12.78 e della L.R. n.75 del 19.12.79, mediante acquisizione del patrimonio già di proprietà dell'Ente Ospedaliero "Riuniti Ospedali di Santa Maria della Misericordia, San Nicolò degli Incurabili e Pietro Grocco". L'Ente venditore garantisce la libertà da ipoteche e formalità pregiudizievoli ad eccezione del vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Il Complesso Edilizio risulta edificato prima del settembre 1967 e che per lo stesso risulta presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia al Comune di Perugia in data 31.5.2006 n. 90943. Il seguente atto risulta soggetto al diritto di prelazione spettante al Ministero di cui sopra, che dovrà essere esercitato entro il termine previsto di 60 gg. In conseguenza di ciò, detto atto risulta sottoposto alla condizione sospensiva di cui all'art.60.
2. Attò per conferimento in società del 20.12.2007 a rogito del Notaio Francesca FILAURI rep.18484/4730, trascritto il 31.12.07 al n. 24212 di registro particolare. La società [redacted] ha dichiarato di voler sottoscrivere il deliberato aumento di capitale della [redacted] per tale motivo a completa e totale liberazione della partecipazione sottoscritta, conferisce, cede e trasferisce tutti gli immobili già descritti al precedente paragrafo.
3. Atto per trasformazione di società del 10.1.2008 a rogito del Notaio Francesca FILAURI rep.18575/4778, trascritto il 15.1.08 al n. 909 di registro particolare. La società [redacted] srl con sede a Roma trasforma la denominazione in [redacted]

con sede in Roma p.iva 09009771008. Detta società trasferisce alla [redacted] tutti gli immobili già descritti al precedente paragrafo.

4. Atto per compravendita del 13.10.2006 a rogito del Notaio Giuseppe BRUNELLI rep. 107913/30586, trascritto il 09.11.2006 al n. 22607 di registro particolare. Il Comune di Perugia vende ai signori Panettoni Marcello, Magione 04.12.1946, Bachini Barbara, Perugia 04.08.1974 e Santicchi Anna Maria, Marsciano 02.01.1949 unità immobiliare nel Comune di Perugia, al catasto fabbricati fg. 234 p. 2200. (Non è stato possibile visionare il titolo, quindi a garanzia del ventennio, essendo il soggetto venditore lo stesso Comune di Perugia, si ipotizzano le stesse premesse, ai fini della provenienza, fatte nell'atto di vendita alla società [redacted] del 18.12.2006)
5. Atto per compravendita del 07.05.2013 a rogito del Notaio Mario BIAVATI rep. 29485/18392, trascritto il 05.06.2013 al n. 9280 di registro particolare. i signori Panettoni Marcello, Magione 04.12.1946, Bachini Barbara, Perugia 04.08.1974 e Santicchi Anna Maria, Marsciano 02.01.1949 vendono a [redacted] unità immobiliare nel Comune di Perugia, al catasto fabbricati fg. 234 p. 2200 sub 1.

Ubicazione: Le unità immobiliari oggetto di perizia, sono ubicate nell'edificio storico denominato Palazzo Bianchi sito in Piazza Francesco Morlacchi ad angolo con via Leopoldo Tiberi e via del Naspo. Il centro dell'immobile è individuabile da Google Maps con le coordinate 43.11318941601439, 12.38677588334232 nel pieno centro storico di Perugia, capoluogo di provincia e della regione Umbria, come individuabile nello stralcio dell'immagine aerea **(all. "3")**. La stessa città di Perugia, si posiziona a circa 450 metri s.l.m., su una collina a breve distanza dal Tevere e dal lago Trasimeno (26 km circa). Dista 19 km da Assisi e 102 km da Siena, mentre la distanza tra Firenze e Roma è rispettivamente 145 km e 160 km circa. La si raggiunge facilmente, anche grazie alla presenza sul territorio di uno scalo aereo ad una decina di km dal centro urbano. Il servizio ferroviario è presente sia con le ferrovie statali che con quelle

di servizio sub-regionali, servite da autobus, mentre le infrastrutture stradali la collegano ottimamente con il resto d'Italia.

Descrizione dell'area e del contesto: Perugia è una città che ha origini antichissime. La città è caratterizzata da un centro storico medievale ed è situata in posizione dominante la valle del Tevere sulla sommità di un rilievo collinare articolato in una serie di dorsali che ne hanno condizionato lo sviluppo urbanistico; tuttavia pur essendo un borgo medievale è stata una città innovativa in quanto è stata la prima città italiana a costruire scale mobili in più punti della città, per far raggiungere il centro a piedi. Perugia è anche luogo di cultura per eccellenza, in quanto sede di due università: l'Università degli Studi, fondata nel 1308, e l'Università per stranieri, la maggiore d'Italia.

L'edificio oggetto di perizia, a pianta quadrangolare, risulta compreso fra due strade, via Leopoldo Tiberi e via del Naspo, e la piazza Francesco Morlacchi su cui prospetta anche l'omonimo teatro. L'immobile ricade in zona "centro storico" ed è classificato tra gli "edifici di rilevanza architettonica e tipologica", dove gli interventi sono disciplinati dagli artt. 82, 83, 84 e 85 del T.U.N.A. È presente il vincolo per zona di "interesse archeologico", riconosciuto con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142. "Palazzo Bianchi" ricade all'interno della perimetrazione delle aree instabili ex art. 2 della L. 64/1974 ammesse a consolidamento (L.R. n. 65/78). Nella tavola A.2 delle "Destinazioni d'uso", parte operativa del P.R.G. per il centro storico, l'edificio in oggetto è individuato fra quelli residenziali **(all. "4").**

È inoltre presente il vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 136, lett. c), del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, vincolo n. 42 apposto con D.M. 21.10.1957.

Infine, in base all'art. 10, comma 1, del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, l'edificio in oggetto è stato riconosciuto come "Bene di interesse Storico-Artistico", con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 31/10/2006.



Esso è stato realizzato fra il 1873 e il 1876 su commessa dell'avv. Alessandro Bianchi. Inizialmente, con molta probabilità, il contesto urbano in cui oggi si inserisce il palazzo Bianchi, era caratterizzato da un sistema di domus organizzate in "serie chiusa", che successivamente vennero accorpate in un nucleo edilizio a corte con ingresso in posizione assiale. Il progetto, affidato dall'avv. Bianchi all'arch. Guglielmo Calderini, prevedeva la realizzazione di un unico blocco residenziale con la chiusura della corte interna e la trasformazione di quest'ultima in un grande vano scala illuminato da un grande lucernario intorno al quale si distribuivano i corridoi e ampi spazi di pertinenza dei piani, questi ultimi tutti con affaccio sui prospetti. L'ampia scala centrale, che, come oggi, metteva in comunicazione i ballatoi di distribuzione agli ingressi degli appartamenti e le balconate che si affacciavano sul già citato grande e luminoso vuoto centrale, continuo da cielo a terra. Tale spazio, non si interrompeva al piano terra, ma arrivava fino al seminterrato creando un ballatoio e quindi un affaccio anche a livello dell'ingresso, che successivamente, con l'acquisto del palazzo da parte del Comune di Perugia, il quale trasformò quest'ultimo nella sede degli uffici dell'amministrazione, venne chiuso da un solaio interrompendo la continuità cielo terra dello spazio centrale.

Negli anni successivi, per far fronte a problematiche riscontratesi, l'immobile subì numerosi cambiamenti che comportarono la sopraelevazione dell'edificio di un piano, eliminando l'originaria tettoia centrale. Tale struttura venne realizzata di forma cruciforme, arretrata di circa 1 metro rispetto al filo dell'edificio e lasciando vuoti gli angoli della terrazza.

In seguito, prima del 1925, le porzioni di terrazzo rimaste libere sul fronte vennero anch'esse chiuse estendendo il prospetto principale dell'ultimo piano quasi per l'intera larghezza del palazzo.

Ancora oggi le facciate sono caratterizzate da un ricco impianto decorativo in terracotta, materiale che alcune aziende in zona hanno portato alla massima qualità e con il quale in Umbria si sono fatte costruzioni ammirevoli. Queste ultime sono oltretutto caratterizzate dal taglio in diagonale degli angoli e dalla presenza di una serie di balconi e balconcini alternati a finestre.

Ad ogni modo, la società [redacted] ha effettuato un intervento edilizio per il restauro ed il risanamento conservativo (*autorizzato del Comune di Perugia con Permesso di Costruire n. 148 dello 08/04/2011 e succ. variante, Autorizzazione Paesaggistica n. 1 del 12/01/2011.*

Inoltre la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, in base *all'art. 21 del DL n.42/2004,* ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'intervento con *Autorizzazione prot. n. 0020739 del 10/09/2010*), attraverso il quale la società ha potuto provvedere al recupero e al ripristino dell'impianto originario dell'edificio e della sua distribuzione interna, contribuendo in maniera fondamentale, insieme alle opere di carattere edile come (rifacimento di tetto, ecc.....), alla riqualificazione dell'immobile. Con la ristrutturazione la società ha oltretutto realizzato un sottotetto ad uso esclusivo delle unità abitative dell'ultimo piano.

Oggi, l'immobile oggetto di perizia, è composto da 28 unità immobiliari, che risultano in parte vendute di cui 3 unità con destinazione d'uso ufficio, e 25 destinate a residenza, oltre a n.4 box auto di cui n.2 dotati di cantina, n. 1 posto auto e n. 8 cantine, oltre ad un locale catastalmente identificato col sub 1 part.2200, che ha una destinazione d'uso "C6", ovvero garage, ma che di fatto, ospitando il vano ascensore del palazzo contiguo, ne ha perso le caratteristiche e mai potrà essere trasformato come tale, dunque verrà messo in vendita con l'uso di cantina, e sarà cura del futuro acquirente, procedere al cambio della destinazione d'uso al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Il complesso immobiliare, rispecchiando il progetto originale, è costituito da un corpo di fabbrica di forma quadrangolare con la grande scala centrale interna che ne mette in collegamento i sette livelli, di cui uno seminterrato e sei in elevazione, mentre un settimo livello è collegato attraverso scale interne alle due unità immobiliari del piano attico. Al piano seminterrato, sul lato sud-ovest, nella porzione completamente fuori terra, è stato giustapposto nel corso degli anni un

corpo edilizio non di pregio, con telaio di c.a. e tamponature in laterizio con destinazione d'uso autorimessa, la cui copertura va a costituire l'ampio terrazzo del piano terra sul medesimo lato. La struttura dell'edificio principale è formata da setti di muratura portante in pietra e mattoni intonacata, gli orizzontamenti sono realizzati in volte in laterizio per i primi due piani fuori terra, solai intermedi a voltine con putrelle di acciaio, e copertura in legno a padiglione. Il piano seminterrato ha gli accessi diretti dall'esterno, su via Tiberi e via del Naspo, ed è costituito da unità immobiliari destinate essenzialmente a fondaci e uffici. Lungo via Tiberi è presente anche l'accesso all'autorimessa di cui sopra.

Al piano terra si accede direttamente dal grande portale che si apre su piazza Morlacchi da cui, attraverso il grande atrio, si arriva alla scala centrale che distribuisce i vari livelli.

Il primo piano, presenta lunghi balconi continui aggettanti su piazza Morlacchi e su via Tiberi, mentre il secondo piano, presenta balconi aggettanti discontinui su piazza Morlacchi e via Tiberi. Il terzo e il quarto piano non presentano balconi; al quinto piano, invece, c'è un grande terrazzo che si affaccia verso sud-ovest.

Tutte le pavimentazioni interne, nonché quelle dei balconi e delle terrazze, sono state sostituite nel restauro eseguito dalla [redacted]

Gli infissi esterni costituiti da telaio in legno e dipinti con smalto color avorio, a memoria della tecnica originaria e quali elementi di continuità con la storia dell'edificio, con vetro-camera di adeguata sezione a garanzia di un adeguato standard termo/acustico.

Le pareti esterne sono trattate ad intonaco su tutti e quattro i lati, ma solo le facciate su piazza Morlacchi e via Tiberi risultano impreziosite da elementi decorativi in cotto e cordoli sagomati marcapiano. Quanto sopra descritto, è meglio individuabile nella documentazione fotografica dell'edificio allegata **(all. "5")**.

Allo stato attuale risultano interamente ultimate tutte le unità immobiliari, dal piano terra al piano quarto, tutte le parti comuni (scala, ingresso, ecc.), e tutto il piano seminterrato con annessa autorimessa, come da *Certificato Di Agibilità n. 492 del 24/10/2013* **(all. "6")**.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01006642 00005F82 WD2HK001
00178423 03/02/2021 12:32:43
4578-00088 FA72135366E9D0B8

Rimangono da completare le unità immobiliari situate al piano attico, relativamente alle sole finiture interne per le quali sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio. Sono da escludere, dalle opere di finitura ancora da realizzare, le finestre che sono state adagiate in cantiere pronte per essere poste in opera. **(all. "7").**

L'edificio dotato di impiantistica a norma, e conforme al D.M. 14 giugno 1989 n. 236, relativo alla L. 13/89, ovvero conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche ed in specifico rispettando le disposizioni previste per la "adattabilità" di cui alle lettere f) e g) punto 4 art. 3 del D.M. 236/89 (in applicazione della L. 13/89). Per le parti comuni, in questo caso relative al solo vano scala, è soddisfatto il requisito della "accessibilità". All'androne d'ingresso, posto a 60 cm dal piano strada, si accede attraverso una rampa, e l'edificio è dotato di ascensore.

Superficie: L'edificio oggetto della presente procedura, a pianta quadrangolare, si estende per una superficie di circa 21 ml sul fronte principale e retrostante, per circa 23 ml i prospetti laterali, sviluppandosi per un'altezza di quasi 24 ml alla linea di gronda; inoltre, l'edificio principale, è affiancato da un ulteriore corpo di fabbrica, blocco garages, posto sul lato sud-ovest del palazzo, con i lati arretrati rispetto agli angoli smussati dell'edificio principale, cha ha delle dimensioni di circa 6.5 ml sul lato di via Tiberi, circa 8 ml sul lato di via del Naspo e circa 20 ml sui lati in aderenza agli altri fabbricati, con un'altezza di circa 3,60 ml, al di sopra del quale, si sviluppano i terrazzi delle unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato principale sul lato sud-ovest.
Quanto detto è meglio comprensibile nelle tavole di progetto allegate **(all. "9").**

Comproprietari: L'intera piena proprietà dei beni sopra elencati è risultata intestata a [redacted] **S.p.A. per 1/1 piena proprietà.**

Vincoli: Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e formalità pregiudizievoli **(all. "1")**:

1. Atto amministrativo del 31.10.06 MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA'CULTURALI rep.23903/2006, trascritto il 11.5.11 al n. 8192 di registro particolare. A favore MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA'CULTURALI e contro COMUNE DI PERUGIA – costituzione di vincoli legali – il bene denominato Palazzo Bianchi, in oggetto, viene dichiarato di interesse culturale e quindi sottoposto a tutela – **grava tutti gli immobili in oggetto.**
2. Atto per mutuo condizionato del 29.12.10 Notaio Francesca FILAURI rep.23903/7867, iscritto il 31.12.10 al n. 7636 di registro particolare. A favore CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO e CUPRAMONTANA spa contro [redacted] – ipoteca volontaria € 18.000.000,00 – capitale € 10.000.000,00 – durata 15 anni e 1 mese – grava tutti gli immobili oggetto di compravendita: NCEU fg. 234 p. 595/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 ed inoltre fg.234 p.596/4-5.
3. Atto giudiziario del 14.10.14 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep.879/2014, iscritto il 15.12.14 al n. 3589 di registro particolare. A favore EDILSTRUTTURE srl sede Filottrano contro [redacted] – ipoteca giudiziale € 800.000,00 – capitale € 774.994,00 – grava nel Comune di Perugia fg.234 p.595/44-45-46-51-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-36-37-40 (graffata con la 596/11)-595/41 (graffata con la 596/12)-595/42-43-48-50-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-596/6-7-8- 2200/1.
4. Atto giudiziario del 29.1.19 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep.66/2, iscritto il 15.2.19 al n. 475 di registro particolare. A favore BANCA POPOLARE DI BARI contro [redacted] – ipoteca giudiziale € 1.500.000,00 – capitale € 8.983.723,23 – grava nel Comune di Perugia fg.234 p. 596/6-7– 595/23-24-25-28-29-31-32-33-34-36-37-40 graffata alla 596/11 – 595/41 graffata alla 596/12 – 595/42-43-48-50-53-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-2200/1 - **grava tutti gli immobili in proprietà.**
5. Sentenza di fallimento n° 44/2019 del 27.11.19 emesso dal TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. N° 52/2019, cronologico n° 2610/2019 trascritta il 07/12/2020 al n. 18906 di

registro particolare. A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted] contro [redacted] – grava su gli immobili siti nel Comune di Perugia **intera consistenza in oggetto** oltre altri immobili.

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, **risultano vincoli ed oneri relativi alle tipologie di seguito riportate**:

Di natura condominiale: nessuna.

Difformità catastali: l'immobile descritto come **autorimessa *** (identificato catastalmente con il fg. 234 p. 2200 sub 1 categ. C/6 cl.9 consistenza mq.6, sup. catastale mq. 7, Rendita € 45,55, Via L. Tiberi n.5, PT), non è un'autorimessa, bensì potrebbe essere definita cantina. Al suo interno contiene il vano ascensore del palazzo contiguo, ed è privo di serranda basculante, tuttavia la planimetria e la relativa consistenza catastale risultano conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la destinazione d'uso, che dovrà dunque essere variata.

Nell'ufficio identificato con il sub 23, la rampa che da progetto doveva collegare gli ambienti di attesa e ufficio così come anche catastalmente riportata, è stata realizzata all'ingresso dell'ufficio. Nel sub 61 è stata erroneamente indicata una destinazione catastale "camera" a differenza del progetto che indicava correttamente la dicitura "studio" in quanto di dimensioni inferiori a 9 mq. Si rileva negli accatastamenti degli appartamenti siti al quinto e sesto piano (attico), che nelle planimetrie sono presenti tutte le divisioni in cartongesso previste dal progetto ma non ancora del tutto realizzate. Si ricorda che per questi ultimi appartamenti, non essendo stati completati e non avendo certificato di agibilità, si dovrà completare l'iter.

Difformità progettuali: In ogni appartamento sono state rilevate alcune misure a campione e confrontate con gli elaborati di progetto sono rientrate tutte nella tolleranza del 2%, in più o in meno. Le minime differenze, raramente riscontrate soprattutto nelle altezze dei locali, sono totalmente trascurabili in quanto trattasi di porzioni di controsoffittature eventualmente

ripristinabili; resta inoltre da segnalare la presenza di alcuni "denti" dove probabilmente passano gli scarichi, che non sono stati rappresentati sia sulle planimetrie catastali che di progetto.

Confini: L'edificio principale, a pianta quadrangolare, risulta compreso fra due strade, via Leopoldo Tiberi sul lato sud-est e via del Naspo sul lato nord-ovest, mentre il fronte principale dove è posto l'ingresso, si apre sul lato nord-est sulla piazza Francesco Morlacchi su cui prospetta anche l'omonimo teatro. Al piano seminterrato, l'edificio principale è affiancato ad un corpo edilizio non di pregio, con telaio in cemento armato e tamponature in laterizio con destinazione d'uso ad autorimessa, la cui copertura va a costituire l'ampio terrazzo delle unità immobiliari site al piano terra, sul medesimo lato, di palazzo Bianchi. Quest'ultimo corpo di fabbrica, confina a sua volta con un'unità strutturale appartenente ad altra proprietà.

b) ***Dati catastali completi***

Eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Perugia, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, il sottoscritto ha accertato che gli immobili sono individuati come unità immobiliari facenti parte di edificio di maggior consistenza sito in Comune di PERUGIA via Leopoldo Tiberi e Piazza Francesco Morlacchi, e descritte al Catasto Fabbricati al Foglio 234 particella n. 586, 595, 2200, e precisamente:

- **autorimessa** fg. 234 p. 596 sub 6 categ. C/6 cl.4 consistenza mq.12, sup. catastale mq. 12, Rendita € 41,52, Via L. Tiberi snc, PS1;
- **autorimessa** fg. 234 p. 596 sub 7 categ. C/6 cl.4 consistenza mq.18, sup. catastale mq.19, Rendita € 62,28, Via L. Tiberi snc, PS1;
- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 23 categ. A/10 cl.5 consistenza vani 4,5, sup. catastale mq.107, Rendita € 1.557,12, Via L. Tiberi, PS1;
- **autorimessa** fg. 234 p. 595 sub 24 categ. C/6 cl.4 consistenza mq.24, sup. catastale mq. 30, Rendita € 83,05, Via L. Tiberi snc, PS1;



- **autorimessa** fg. 234 p. 595 sub 25 categ. C/6 cl.4 consistenza mq.27, sup. catastale mq. 33, Rendita € 93,43, Via L. Tiberi snc, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 28 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.8, sup. catastale mq. 12, Rendita € 17,35, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 29 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.9, sup. catastale mq. 14, Rendita € 19,52, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 31 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.5, sup. catastale mq. 8, Rendita € 10,85, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 32 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 5, Rendita € 6,51, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 33 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 6, Rendita € 6,51, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 34 categ. A/10 cl.5 consistenza vani 5, sup. catastale mq.111, Rendita € 1.730,13, Via del Naspo snc, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 36 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 4, Rendita € 6,51, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 37 categ. C/2 cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 6, Rendita € 6,51, Piazza F. Morlacchi n.24, PS1;
- **abitazione** fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 40- 596 sub 11 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 7, sup. catastale totale mq.149, Rendita € 1.174,94, Piazza F. Morlacchi n.24, PT;
- **abitazione** fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 41- 596 sub 12 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 5,5, sup. catastale totale mq.117, Rendita € 923,17, Piazza F. Morlacchi n.24, PT;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 42 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 4,5, sup. catastale totale mq.97, Rendita € 755,32, Piazza F. Morlacchi n.24, PT-1;

- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 43 categ. A/10 cl.6 consistenza vani 4,5, sup. catastale mq.108, Rendita € 1.812,76, Piazza F. Morlacchi n.24, PT-1;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 48 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.110, Rendita € 839,24, Piazza F. Morlacchi n.24, P1;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 50 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, Rendita € 419,62, Piazza F. Morlacchi n.24, P2;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 53 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.108, Rendita € 839,24, Piazza F. Morlacchi n.24, P2;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 55 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, Rendita € 419,62, Piazza F. Morlacchi n.24, P3;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 56 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.65, Rendita € 587,47, Piazza F. Morlacchi n.24, P3;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 57 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 4, sup. catastale totale mq.100, Rendita € 671,39, Piazza F. Morlacchi n.24, P3;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 58 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.107, Rendita € 839,24 Piazza F. Morlacchi n.24, P3;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 59 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.76, Rendita € 587,47, Piazza F. Morlacchi n.24, P4;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 60 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, Rendita € 419,62, Piazza F. Morlacchi n.24, P4;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 61 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.65, Rendita € 587,47, Piazza F. Morlacchi n.24, P4;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 62 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 4, sup. catastale totale mq.98, Rendita € 671,39, Piazza F. Morlacchi n.24, P4;

- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 63 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.108, Rendita € 839,24, Piazza F. Morlacchi n.24, P4;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 64 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 10,5, sup. catastale totale mq.231, Rendita € 1.762,41, Piazza F. Morlacchi n.24, P5-6;
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 65 categ. A/2 cl.6 consistenza vani 11, sup. catastale totale mq.215, Rendita € 1.846,33, Piazza F. Morlacchi n.24, P5-6;
- **autorimessa *** fg. 234 p. 2200 sub 1 categ. C/6 cl.9 consistenza mq.6, sup. catastale mq. 7, Rendita € 45,55, Via L. Tiberi n.5, PT;

Si segnala che, a seguito di sopralluogo effettuato il giorno venerdì 13 novembre presso quest'ultimo immobile descritto come **autorimessa ***, si è potuto constatare che al suo interno presenta il vano ascensore del palazzo contiguo e risulta privo di serranda basculante. Di fatto l'immobile identificato catastalmente al fg. 234 p. 2200 sub 1, (categ. C/6) non possiede dunque le caratteristiche di un'autorimessa, altresì viene meno la possibilità odierna e futura di essere identificata come tale, quindi stimata. Per chiarezza si allegano foto esplicative **(all. "10").**

Si fa comunque presente, che la planimetria e la relativa consistenza catastale risultano conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la destinazione d'uso, che dovrà essere variata nel momento in cui si effettuerà l'atto di compravendita.

c) ***Accessi:***

Al piano terra di Palazzo Bianchi si accede direttamente dal grande portale che si apre su piazza Morlacchi da cui, attraverso il grande atrio, si arriva alla scala centrale che distribuisce i vari livelli. Il piano seminterrato del palazzo Bianchi ha accessi diretti dall'esterno su due delle tre unità immobiliari destinate ad uso ufficio. All'**ufficio fg. 234 p. 595 sub 23** si accede da via Tiberi e all'**ufficio fg. 234 p. 595 sub 34** si accede da via del Naspo. Lungo le medesime vie laterali, sono posti sul lato di via Tiberi l'accesso all'autorimessa, mentre sul lato di via del

Naspo, l'accesso alla centrale frigorifera. Alla centrale termica, posta al piano seminterrato, si accede dall'esterno.

d) ***Situazione igienico sanitaria:***

L'edificio oggetto di stima, risulta conforme rispetto al progetto approvato, al di là di lievi difformità trascurabili riscontrate, ed è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche all'epoca vigenti, ovvero secondo quanto disposto dalla normativa di riferimento in termini di: sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti come meglio esplicitato nei certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici di ciascun interno **(all. "11")**. Sia il complesso immobiliare realizzato in muratura oggetto di miglioramento sismico, che la parte realizzata in cemento armato destinata ad autorimessa di nuova costruzione, sono rispondenti alle norme tecniche vigenti all'epoca per le costruzioni in zona sismica come da collaudo allegato **(all. "12")**. Inoltre, è stato ristrutturato, rispettando le disposizioni previste per l'adattabilità di cui alle lettere f) e g) punto 4 art. 3 del D.M. 236/89 (in applicazione della L. 13/89) per le residenze e gli uffici, mentre per le parti comuni, in questo caso relative al solo vano scala, è stato soddisfatto il requisito della "accessibilità" **(all. "13")**. L'edificio è dotato di impianto ascensore regolarmente funzionante ed a norma per portatori di handicap.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. I del 18/02/2004, è stata certificata l'agibilità dell'immobile (*agibilità n.492 del 24 ottobre 2013* **all. "6")**, per le unità site al piano interrato (2 unità immobiliari destinate a uffici, 4 box auto, 8 locali), cantine e locali tecnici; al piano terra (3 appartamenti, 1ufficio); al piano mezzanino (locali accessori alla residenza e all'ufficio al piano terra); piano primo (5 appartamenti); piano secondo (5 appartamenti); piano terzo (5 appartamenti); piano quarto (5 appartamenti). Rimangono ad oggi escluse dal certificato di agibilità dell'immobile, le unità immobiliari site al piano quinto e le relative porzioni di sottotetto. Quest'ultime, identificate catastalmente con i sub 64 (interno 28) e sub 65 (interno



27), risultano incompiute per la parte riguardante le finiture, ma sono tuttavia dotate di certificato termico e acustico **(all. "7").**

Si segnala che per gli interni: n. **26** sito al piano quarto (identificato catastalmente con il sub 60) e n.**3** sito al piano terra (identificato catastalmente con i sub 41+12), sono evidenti gli esiti di infiltrazioni di acque probabilmente meteoriche, apparentemente risolte a seguito di un intervento di ripristino al sistema di raccoglimento delle acque piovane del terrazzo in copertura, documentazione fotografica allegata **(all. "14").**

Si fa presente che l'interno n.**16** sito al piano secondo (identificato catastalmente con il sub 50), è stato concesso in locazione alla signora Henry Louise Anne con contratto registrato il 26/09/2018 al n. 009289-serie 3T e codice identificativo T3H18T009289000XF, per una durata di quattro anni (dal 15/09/2018 al 14/09/2022). Quest'ultimo, a seguito della contingente situazione pandemica, è stato disdetto dalla Sig.ra Louise Henry, conduttore dell'appartamento denominato int. 16, e le chiavi del relativo appartamento, consegnate al custode dell'immobile nella persona di Filippo Rossi. L'appartamento, concesso in locazione completamente ammobiliato dalla società [redacted] appare in ottime condizioni, pulito e ben tenuto. I mobili nuovi e privi di segni di usura, così come il pavimento in parquet. Libero da effetti personali ad eccezione di una tavola da stiro, una lavatrice, uno stendino, un tappetino da bagno ed una tenda. Quanto precedentemente detto, è meglio identificabile nella documentazione fotografica relativa all'interno n. 16 **(all. "15").** Come si evidenzia nella documentazione fotografica, nel divisorio antistante il bagno, è presente un segno riconducibile ad una probabile infiltrazione da indagare.

Per quanto riguarda l'interno n.**8** (identificato catastalmente con il sub 48), come da documentazione fotografica allegata **(all. "16")**, risulta mancante del gruppo rubinetteria della vasca, ed è presente nella pavimentazione in parquet, un inserto di altro colore/essenza.

Per le anomalie riscontrate negli interni precedentemente citati, saranno applicati gli opportuni abbattimenti sui costi degli appartamenti, al fine di consentirne il ripristino degli stessi, in condizioni ottimali, da parte del futuro acquirente.

e) *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*

Le unità immobiliari facenti parte di edificio di maggior consistenza sito in Comune di PERUGIA via Leopoldo Tiberi e Piazza Francesco Morlacchi, e descritte al Catasto Fabbricati al Foglio 234 particella n. 586, 595, 2200, hanno le seguenti parti comuni: *Particella n. 595 sub 26-27-35-38-39; particella n. 596 sub 9-10 (vedi elaborato planimetrico)* **(all. "2")**.

f) *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili sono attualmente gestiti dall'amministratore di condominio sig. Fabrizio Bruno. Dall'ultimo consuntivo delle spese condominiali **(all. "25")** fornito alla data del 31/08/2020, si evincono le seguenti spese di gestione condominiali annue fisse, oltre eventuali debiti o crediti maturati nel tempo, relativi a ciascun immobile:

- **autorimessa** fg. 234 p. 596 sub 6: 16,06 € (debito 13,26 €)
- **autorimessa** fg. 234 p. 596 sub 7: 25,38 € (debito 16,62 €)
- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 23: 297,83 € (debito 107,27 €)
- **autorimessa** fg. 234 p. 595 sub 24: 28,23 € (debito 17,88 €)
- **autorimessa** fg. 234 p. 595 sub 25: 28,23 € (debito 17,88 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 28: 16,72 € (credito 24,53 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 29: 17,05 € (credito 27,10 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 31: 14,52 € (credito 7,68 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 32: 13,30 € (debito 1,14 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 33: 13,76 € (credito 2,36 €)
- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 34: 220,63 € (debito 77,36 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 36: 13,31 € (debito 0,98 €)
- **cantina** fg. 234 p. 595 sub 37: 1,76 € (credito 13,46 €)

- **abitazione** fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 40: 411,45 € (debito 686,45 €) - 596 sub 11: 26,60 € (credito 6,21 €)
- **abitazione** fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 41: 306,86 € (debito 531,51 €) - 596 sub 12: 11,43 € (credito 2,86 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 42: 295,62 € (debito 1.052,71 €)
- **ufficio** fg. 234 p. 595 sub 43: 348,73 € (debito 264,24 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 48: 531,00 € (debito 436,51 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 50: 237,45 € (debito 189,05 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 53: 402,46 € (debito 293,79 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 55: 198,69 € (credito 217,00 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 56: 251,91 € (debito 176,53 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 57: 431,47 € (debito 301,42 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 58: 390,97 € (debito 274,33 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 59: 325,40 € (debito 223,47 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 60: 208,89 € (credito 23,65 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 61: 272,04 € (debito 188,25 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 62: 421,37 € (debito 289,29 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 63: 407,91 € (debito 281,44 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 64: 847,19 € (debito 566,44 €)
- **abitazione** fg. 234 p. 595 sub 65: 680,56 € (debito 457,33 €)
- **autorimessa** * fg. 234 p. 2200 sub 1: per questa particella, non si rilevano spese condominiali.

Si precisa inoltre, che nel prospetto di ripartizione delle spese condominiali a consuntivo fornito dall'amministratore, si deducono spese in addebito ad alcuni subalterni che risultano intestati ancora alla [redacted] anche se non più di loro proprietà, o che sono stati soppressi o variati; più

precisamente sono: il sub 9, che mostra un debito di 11,88 €, il sub 10 che ha un debito per un importo di 11,88 €, il sub 30 che è di proprietà Mercati che ha un debito per un importo di 14,52 €, tutti situati al piano interrato. Infine, a seguito di colloquio con l'amministratore Fabrizio Bruno, non è stato possibile chiarire la voce con riferimento "cod. unità PISO8B" dell'importo di spese di gestione annue pari a 3.669,47 €, anch'essa risultante in addebito alla società [redacted].

g) ***Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

L'immobile ricade in zona "centro storico" ed è classificato tra gli "edifici di rilevanza architettonica e tipologica", dove gli interventi sono disciplinati dagli artt. 82, 83, 84 e 85 del T.U.N.A. È presente il vincolo per zona di "interesse archeologico", riconosciuto con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.lgs. 42/04 art. 142. "Palazzo Bianchi" ricade all'interno della perimetrazione delle aree instabili ex art. 2 della L. 64/1974 ammesse a consolidamento (L.R. n. 65/78). Nella tavola A.2 delle "Destinazioni d'uso", parte operativa del P.R.G. per il centro storico, l'edificio è individuato fra quelli residenziali. È inoltre soggetto al vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 136, lett. c), del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, vincolo n. 42 apposto con D.M. 21.10.1957. Infine, in base all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, l'edificio è stato riconosciuto come "Bene di interesse Storico-Artistico", con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 31/10/2006 **(all. "4")**.

h) Formazione dei lotti atti alla vendita

Delle 28 unità immobiliari che fanno parte di palazzo Bianchi, in prima istanza, si è ritenuto ingiustificabile vendere i restanti 17 appartamenti, 3 uffici, garages e relativi locali accessori ad un'unica impresa edile o operatore immobiliare. Tutti gli appartamenti, ad esclusione dei due posti al quinto piano, risultano completati ed il guadagno che pretenderebbe di conseguire un'impresa per ricollocarli sul mercato sarebbe anch'esso ingiustificato, ovvero sarebbe un indebito arricchimento. Pertanto si è ritenuto opportuno far corrispondere ad ogni lotto di questa

Procedura un appartamento o un ufficio, ove possibile accorpando anche un locale accessorio, cantina o garage, considerando che qualunque privato, con una amministrazione del condominio efficiente, potrà godere di questi immobili senza doversi attivare più del normale. Gli appartamenti che tuttavia presentano alcune problematiche, anche di dettaglio, sono stati deprezzati del giusto valore in questa valutazione.

Per quanto riguarda i due appartamenti da ultimare posti al 5° piano, con la relativa porzione di sottotetto, che, per essere ultimati, necessitano del lavoro di un tecnico, di un'impresa, dell'istallazione di un cantiere, di portare in quota il materiale necessario alla loro ultimazione, che oltretutto si perfezioni l'iter burocratico arrivando al conseguimento dell'agibilità, che ancora non è stata rilasciata, si è comunque ritenuto che tutte queste problematiche fossero fronteggiabili da un privato acquirente affiancato da un tecnico; l'acquirente, a fronte delle incombenze che dovrà assumersi, avrà il vantaggio di poter scegliere tutte le finiture, cosa imprescindibile per un immobile di quel valore. Quindi anche i due appartamenti del 5° piano costituiranno ciascuno un lotto, al quale, si è abbinato un garage. Senza il garage l'appetibilità degli attici sarebbe nettamente inferiore e la Procedura non può rischiare che qualcuno si aggiudichi quei garages, qualora fossero lotti a sé stanti, e con ciò privandone gli attici.

All'inferno di Palazzo Bianchi, è già capitata una vendita doppia, ovvero di due appartamenti affiancati acquistati dallo stesso acquirente (interni 10 e 11 posti al 1° piano). Per il taglio che il progetto ha dato agli appartamenti, forse troppo ridotto per la clientela cui ci si rivolge, potrebbe capitare che un acquirente voglia abbinare due appartamenti; ma allo stesso tempo, si è ritenuto di non procedere a fare degli abbinamenti per incontrare il massimo della domanda, quindi ogni appartamento corrisponderà ad un lotto. Discorso diverso per le cantine, per la precisione 7 sono le cantine ancora invendute, (ne è stata venduta solo una nel 2014), sono state abbinate alla vendita dei 7 appartamenti di maggior valore, mentre i tre uffici che sono stati ricavati all'interno di Palazzo Bianchi, formeranno 3 distinti lotti, ed il loro valore è decisamente differente.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Raggiungibilità in auto: Palazzo Bianchi è in piazza Morlacchi, civico 24. E' raggiungibile in auto, ma penetrando nella ZTL, quindi con limitazioni ai non residenti; da Assisi, ossia da est, percorrendo un tratto della Flaminia (SS 3 bis) che fa da tangenziale est di Perugia, poi via della Molinella, fino all'Arco Etrusco e poi via Cesare Battisti, che è già in ZTL, fino a piazza Morlacchi.

Da sud, ossia da Deruta, passando da Ponte San Giovanni, via San Girolamo e poi circumnavigando a est il centro storico fino ad arrivare comunque all'Arco Etrusco, e il giro è praticamente lo stesso anche per chi proviene da Passignano e da ovest, come da Firenze.

Quindi si può, se residenti lì, arrivare fino a casa per portare un disabile, la spesa, un mobile. Date le geometrie delle vie ci si può anche arrivare con un camion per fare il trasloco.

Parcheggi: Se si può entrare nella ZTL si può parcheggiare anche in via Baldeschi, a soli 200 m da piazza Morlacchi, a costi più alti e con poche possibilità di trovare un posto.

I non residenti possono parcheggiare nei pressi dell'Arco Etrusco, ad esempio al parcheggio SABA di via Sant'Antonio, che costa 1,5 €/ora, e raggiungere piazza Morlacchi che dista a piedi 7 minuti, 550 metri. Il sistema dei parcheggi di Perugia è in appalto alla SABA, spagnola, nota in tuttà Italia. E' comunque chiaro che abitando a Palazzo Bianchi certamente si avrà problemi di parcheggio della propria auto, visto che vi sono solo 4 garage e 1 posto auto nel palazzo per 28 unità immobiliari e tutto intorno il centro storico con gli ovvi problemi e gli appetiti della SABA.

Mezzi pubblici: passano su via Battisti, gli autobus C – Z2 – Z3 –Z20 – Z21, hanno la fermata sulla piazza, a 50 m dal palazzo.

Centralità dell'immobile: Piazza IV Novembre con il Duomo, Palazzo dei Priori, Fontana Maggiore dista a piedi solo 3 minuti, 230 metri. Ciononostante, Palazzo Bianchi è in zona che l' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate) classifica B1, ossia l'anello più esterno del centro storico, del quale il nucleo centrale, che comprende appunto Piazza IV Novembre e Corso Vannucci è classificata B6 e l'immediato intorno di questa è

classificato B5. Per le tre zone i valori immobiliari in euro al mq oscillano fra 2.300-3.400 per la B6, 2.000-3.000 per la B5 e 1.600-2.350 per la B1, quella di Palazzo Bianchi. Questo nonostante la prossimità al pienissimo centro, ma sono solo valori di riferimento.

Servizi nei pressi: i negozi e gli esercizi pubblici nei pressi sono quelli che si trovano in un centro storico elegante di una città di 166.000 abitanti (nel 2017), quindi non ci sono nei pressi super o, men che meno, ipermercati. Vi è un supermercato (RPR) in via Baglioni, 7, a 6 minuti a piedi (500 m) e un CONAD Margherita in corso Garibaldi, 122, a 10 minuti a piedi (700 m). Sembra che la popolazione sia stata sensibilizzata dal Covid 19 al problema di come approvvigionarsi, almeno del necessario, tanto che qualcuno sembra cominci a cercare residenze prossime ai grossi centri commerciali. Comunque Scuole, Università, Banche, Municipio, Poste, sono in centro. Il fascino del centro, poter uscire di casa già incontrando qualcuno, rimane.

Edifici notevoli nei dintorni: Proprio dirimpetto a Palazzo Bianchi vi è il Teatro Morlacchi, ora in ristrutturazione; nell'immediato intorno vi sono varie sedi dell'Università, l'Avvocatura Distrettuale dello Stato e Palazzo Grossi, ove hanno sede molti uffici del Comune di Perugia.

Valenza della costruzione: visto da fuori Palazzo Bianchi si presenta con le due facciate principali (nord ed est) decorate dalle terracotte che non appaiono scalfite dai quasi 150 anni esposte alle intemperie, o forse sono state curate nel corso dei recenti lavori; comunque facciate in pietra sarebbero più rassicuranti per chi deve pagare le spese di manutenzione. Le aperture sono geometriche e regolari, di misure contenute. L'altezza complessiva è notevole nel contesto.

AFFACCI: La facciata principale, orientata a nord-est, dà su piazza Morlacchi e prospetta sul Teatro Morlacchi, il fianco sud-est, anch'esso decorato come la facciata, dà su via Leopoldo Tiberi e le costruzioni dirimpettaie sono di altezza limitata, mentre il fianco nord-ovest, che dà su via del Naspo è decisamente penalizzato dalla strettezza della via e dall'avere dirimpetto un altro palazzo rispetto al quale il nostro svetta solo dal 4° piano in su. L'ultimo lato, a sud-ovest, poco visibile e con poche decorazioni alle cornici, dista mediamente meno di 10 m dal palazzo

dirimpetto (Hotel Morlacchi), ma è abbastanza luminoso e addirittura panoramico dal 3° piano in su. Palazzo Bianchi ha pochi balconi.

Lavori eseguiti: E' importante sottolineare che si è trattato di una ristrutturazione che ha riguardato l'intero palazzo, il quale ha beneficiato di lavori concepiti organicamente e realizzati in unico lasso di tempo. Cosa differente è acquistare un appartamento di un complesso che, in varie epoche, ha subito e subirà le iniziative dei singoli acquirenti che insieme all'inerzia di inquilini storici che non hanno avuto e non hanno alcuna intenzione di investire sulle manutenzioni, nemmeno quelle indispensabili, venendosi a creare uno stallo che può far solo aumentare i problemi in uno stabile.

Il fatto che il palazzo venga messo in vendita tutto nello stesso momento, per acquirenti disposti a spendere mediamente intorno a 5.000 €/mq seleziona i condomini; il che lascia presumere che abbiano tutti lo stesso atteggiamento rispetto alle problematiche condominiali e abbiano tutti interesse a valorizzare la cifra che hanno speso.

L'impresa [redacted] aveva un sistema di qualità all'altezza del prezzo che richiedeva, e ciò traspare già dagli adempimenti cui ha fatto fronte in fase progettuale e delle approvazioni necessarie.

Se si vuole stare in centro bisogna adattarsi ad una costruzione che è stata concepita 150 anni fa, che, con tutti i vincoli, non si poteva modificare negli esterni e poco nelle strutture.

Il progetto di recupero del patrimonio edilizio è consistito in un consolidamento e in una diversa ripartizione interna per ricavarne unità di vario taglio, la cui fruibilità è comunque limitata dalle geometrie del palazzo. Le barriere architettoniche sono state eliminate, anche realizzando brevi rampe di raccordo fra livelli differenti. L'impiantistica è nuova e all'avanguardia. Il riscaldamento e raffrescamento a pavimento è centralizzato (apparecchiature poste al seminterrato) e contabilizzato attraverso le centraline poste in ogni unità immobiliare. In ogni unità abitativa c'è anche un impianto di ventilazione meccanica controllata per garantire il ricambio d'aria, con recupero di calore; oltre a questo vi è un deumidificatore autonomo, per

prevenire le problematiche che insorgono in case molto bene isolate. E' stato curato l'isolamento acustico, in particolare dai rumori di calpestio grazie ai pannelli posti sotto i pavimenti. Alle pareti esterne sono stati applicati pannelli per l'isolamento termico. Vi è la predisposizione per la domotica. Tutti gli appartamenti hanno portoncino d'ingresso blindato, sistema d'allarme, cassaforte a combinatore meccanico. Le finestre sono di pregio e, dovendo rispettare le geometrie antiche, certamente anche molto costose. I pavimenti interni in legno, le porte interne tamburate con finitura in essenza di noce o laccate, sanitari sospesi.

Nonostante tutti gli accorgimenti l'A.C.E. (attestato di certificazione energetica) delle varie unità abitative certifica in classe energetica B circa la metà degli appartamenti e in classe C l'altra metà: di meglio non si è potuto fare, non potendo realizzare un cappotto esterno **(all. "17")**.

QUESITO 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Si riportano, di seguito, gli ultimi più rilevanti titoli edilizi che hanno condotto all'attuale configurazione dell'immobile:

- Autorizzazione del 07/05/2010, prot. n. 15/193864: in riferimento alla richiesta effettuata in data 30/04/2010, prot. 182435, con cui si autorizza la ditta [redacted] ad eseguire i lavori di "Intervento edilizio per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria di Palazzo Bianchi": demolizione elementi non strutturali;
- Permesso di costruire n. 148 del 08/04/2011: per "Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenza e direzionale posto in Perugia, Piazza Morlacchi";
- Progetto di variante – Palazzo Bianchi, restauro e risanamento conservativo: autorizzazione all'esecuzione dei lavori prot. n. 0020128 del 18/09/2012;
- Autorizzazione prot. n. 0020739 del 10/09/2010: parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria;
- Autorizzazione paesaggistica n. 1 del 12/01/2011;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 853 del 04/12/2012: per "Varianti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenza e direzionale di cui all'autorizzazione n. 1 del 12/01/2011 sito in Piazza Morlacchi";



- Permesso di costruire n. 696 del 10/12/2012: per opere in variante – consistenti nella modifica di alcune aperture esterne, cambio di destinazione d'uso di parte del piano sottotetto ad abitazione mantenendo le stesse unità immobiliari – al progetto relativo al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenziale e direzionale posto in Perugia, Piazza Morlacchi, già assentito con PdC n. 148 del 08/04/2011;
- Comunicazione di fine lavori parziale del 21/12/2012: per i lavori di "Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di edificio storico da destinare a residenza e attività direzionale".
- Comunicazione di fine lavori parziale del 09/08/2013: per i lavori di "Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di edificio storico da destinare a residenza e attività direzionale".

Tutti gli appartamenti all'interno di Palazzo Bianchi hanno il certificato di agibilità n.492 del 24/10/2013. Sono esclusi dal sopradetto certificato i due appartamenti siti al 5° piano (e sovrastanti sottotetti al 6° piano) in quanto non sono ancora terminati **(all. "6").**
Tutti gli appartamenti hanno un Attestato di Certificazione Energetica "ACE", emessi nel dicembre 2012 **(all. "17")** e Certificazione Acustica di conformità **(all. "8")**.

Sulla base degli strumenti attuativi urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, ed in forza delle autorizzazioni edilizie rilasciate, così come elencate al presente capitolo, si conferma la conformità urbanistica dell'immobile in esame.

QUESITO 3: STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI

Considerazioni generali e preliminari:

Le vendite, sono state avviate nel 2011 e in quell'anno sono state definite, almeno sulla base di compromessi, le compravendite di n.7 appartamenti, ai prezzi che la [redacted] aveva stabilito, salvo lievi scostamenti. Un'altra compravendita nel 2013, risulta deprezzata oltre il 10 % dal listino originale. Tenendo conto dell'evoluzione del mercato, la [redacted] definisce un nuovo listino degli appartamenti ancora da vendere, e sulla base di quello dà mandato ad una nuova agenzia immobiliare. Oggi, il titolare dell'agenzia, il sig. Filippo Rossi, è stato nominato dai curatori custode dell'immobile e ci ha accompagnato nel sopralluogo dello stabile.

Si precisa che dal 2013, nessuna ulteriore trattativa è andata in porto; evidentemente anche il listino ribassato, non è stato più in grado di incontrare la domanda. Alcune trattative, come riferitomi, sono sfumate perché alcune offerte, pur aderenti al mercato e prossime alla richiesta della [redacted] rimanevano al di sotto del budget sulla base del quale le banche finanziatrici avevano erogato il mutuo.

Il fine di questa perizia è collocare sul mercato ad un prezzo appetibile tutti gli immobili presenti nello stabile affinché la Procedura non debba gestire l'invenduto per anni dovendone oltretutto pagare le spese condominiali. Dal momento che la Procedura, non può mantenerli in carico ne' affittarli traendone profitto, si andrebbe avanti fino a svenderli all'ennesima asta, dunque si ritiene opportuno fare una stima cautelativa per renderli tutti ugualmente appetibili, ad esempio riducendo la stima degli appartamenti a nord-ovest che, infatti, sono rimasti tutti invenduti.

Rispetto alle valutazioni effettuate, la Procedura potrebbe decidere di vendere i primi appartamenti ad un prezzo inferiore, per recuperare poi quando il numero degli appartamenti venduti, avrà raggiunto un numero tale da rendere più appetibile lo stabile attirando nuovi acquirenti. Uno stabile semivuoto non attira compratori (solo 8 appartamenti su 28 sono stati venduti). Notoriamente gli immobili non vissuti si ammalorano maggiormente, infatti qualche segnale nel condominio è già evidente (infiltrazione su una parete nell'interno 3 sito al piano terra, e al soffitto negli interni n.22 e n.26 siti al piano quarto), motivo in più per collocarli al più presto. Per i motivi sopra indicati, la valutazione cautelativa potrebbe apparire molto distante dai valori che la [redacted] aveva fissato nel 2011 e dai quali, in qualche modo, è rimasta condizionata al punto da far sfumare trattative molto interessanti che rispecchiavano meglio i reali valori di mercato del momento.

Tipologia di stima:

Generalmente le stime sono una media fra il prezzo di immobili similari (stima comparativa) e una stima basata sul "reddito ritraibile" di un immobile in affitto.

Dato che uno degli appartamenti è stato affittato fino a pochi mesi fa ad un prezzo noto, si intende procedere sì ad una "stima a reddito ritraibile", ma poi non si medierà quel valore con il valore "a prezzo di mercato", in quanto secondo questo criterio di stima il valore degli immobili risulterebbe più alto.

Per procedere alla stima comparativa si è sondato il mercato immobiliare prima del sopralluogo, attraverso ricerche sul web, siti internet delle agenzie immobiliari locali o portali nazionali e consultando la banca dati dell'O.M.I. Sul posto sono state valutate le proposte di alcune agenzie, senza effettuare visite in alcuno degli immobili proposti in vendita, sia per le restrizioni dettate dalla pandemia in corso, sia per l'impossibilità di conoscere approfonditamente un appartamento limitandosi ad una breve visita. Perché un confronto fra diversi immobili possa essere significativo si dovrebbe trovarne di simili, purtroppo però in centro storico, a differenza della periferia e nelle zone di espansione, nessuna casa è simile ad un'altra che non stia nello stesso stabile. Il valore può essere fortemente condizionato, oltre che da fattori palesi quali esposizione, livello di piano, collocazione nella città, anche da fattori quali la vitalità del quartiere, gli abitanti, persino vicini di casa e condomini che solo vivendoci si potrebbero valutare. In definitiva non si possono stimare immobili simili, visto che l'assimilazione sarebbe comunque opinabile, ma, nel caso specifico ci sono case vendute non simili, ma identiche o quasi in quanto ci sono appartamenti dello stesso Palazzo Bianchi che sono stati venduti fra il 2011 e il 2013. Dunque, la stima si incentrerà tutta proprio su Palazzo Bianchi e sui suoi precedenti di vendita.

Attraverso un colloquio con l'attuale custode dell'immobile, nonché agente immobiliare, si sono avuti ampi ragguagli sulla possibile collocazione degli appartamenti residui di Palazzo Bianchi e anche sul mercato di Perugia, del quale sembra di poter dire che:

- Il mercato immobiliare della città di Perugia è più depresso di quanto ci si aspetterebbe da una città dell'Italia centrale, capoluogo di una regione che può vantare una solida economia, un

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01006642 0B06F82 W02HK001
00178428 01/02/2021 12:33:07
4578-00088 DF39284F811D25E4
IDENTIFICATIVO : 01200278235418
0 1 20 027823 541 8

fiorente turismo, una popolazione universitaria, anche di stranieri, da sempre cospicua. (NOTA 1 - **all. "18")**.

- La pubblicità negativa derivata dall'omicidio di Meredith Kercher ha inciso sulla presenza di studenti.
- La zona più appetita del Centro Storico è il versante est, che guarda verso Assisi, ma Palazzo Bianchi è sul versante ovest.
- I prezzi delle abitazioni reperibili da internet, consultando svariati siti, oscillano fra circa 1.000 e circa 3.000 €/mq. Solo un appartamento si è trovato sul mercato attuale con un prezzo oltre i 5.000 €/mq. Nella (NOTA 3- **all. "18")** riportiamo uno stralcio degli immobili in vendita nel centro storico di Perugia a settembre 2020, con l'avvertenza che quei prezzi sono la richiesta, ossia il valore massimo, ma gli offerenti si accontentano a volte anche dell'80 % di quanto richiesto.
- Le stesse oscillazioni si rilevano dalle pubblicazioni "Cercocasa" e "Immobiliare.it", da "borsinoimmobiliare.it" o altri.
- Facendosi fare la valutazione on-line da "immobiliare.it" di un appartamento in piazza Morlacchi, da 80 mq 3 vani, 2 bagni, affaccio a ovest, al 2° piano, senza balconi, ristrutturato (non nuovo) la risposta è stata in un range fra 117.000 e 135.000 euro, con 126.000 euro quale valore medio. Decisamente molto basso, nonostante il sito sia affinato al punto che propone al richiedente tutto l'intorno visibile dal suo immobile, con sorprendente precisione.
- Interrogando la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), costruita e alimentata dall'Agenzia delle Entrate caricandovi i prezzi delle transazioni trascritte nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la zona B1 di Perugia (che comprende piazza Morlacchi), per le abitazioni signorili i valori di riferimento oscillano da 1.600 a 2.350 €/mq e per le locazioni da 5,3 a 7,6 €/mq*anno. Se da questa zona O.M.I. ci si sposta a quella, di maggior pregio, del pieno centro storico, che comprende piazza IV Novembre, i valori aumentano, da 2.300 e fino a 3.400 €/mq per le vendite e da 7,4 a 10,8 €/mq*anno per le

locazioni. Questi valori hanno il pregio di essere ricavati dalle vendite reali, nelle quali, grazie all'attuale sistema di tassazione, il prezzo dichiarato è quello reale; hanno però il limite di riferirsi a zone troppo ampie e varie e ad immobili di qualità molto varia, per cui possono costituire solo un riferimento. (NOTA 4 - **all. "18"** interrogazione O.M.I.).

- Dai prezzi attuali appare chiaro che la richiesta per gli appartamenti di Palazzo Bianchi deve essere sensibilmente abbassata rispetto alle quotazioni cui fu posto in vendita nel 2011 e anche rispetto a quelle, già ribassate, del 2014.
- E' vero altresì che, dalle foto e dalle descrizioni degli immobili ora in vendita nessuno di questi è assimilabile agli appartamenti di Palazzo Bianchi, frutto di una ristrutturazione dell'intero palazzo che ne garantisce non solo la qualità edilizia, ma anche, in qualche modo, la clientela.

Poiché i raffronti possibili con altri appartamenti non sono sembrati probatori, si è ritenuto concentrarsi su Palazzo Bianchi, sulla storia delle vendite (riassunta nel prospetto riepilogativo **(all. "19")**, sul suo valore intrinseco per collocazione e impianto storico, sulla valenza attuale delle scelte progettuali fatte 12 anni fa, sulla qualità realizzativa, sulle attuali mancanze e irregolarità, e poi relazionare il tutto con il mercato attuale degli immobili e infine scontare il prezzo per la mancanza di garanzie del costruttore, come prevede l'attuale Procedura.

Infine non si intende proporre in questa valutazione la "stima a sito e costo di costruzione", che in questo caso, dovrebbe partire dall'acquisto del palazzo avvenuto nel 2007, calcolando poi i costi per la ristrutturazione e ricaricando il tutto dei guadagni attesi, ad eccezione dei due attici posti al 5° piano che sono ancora da concludere.

Solo per questi ultimi, che nelle valutazioni della [redacted] avrebbero procurato più di 1/5 dei ricavi, si è dovuto stimare quanto occorresse per completarli.

Stima degli immobili:

Dalle quotazioni attuali sul mercato immobiliare di Perugia, sia il listino 2011, sulla base del quale furono fatte le prime vendite, che la revisione di questo nel 2014, che già scontava il calo del mercato, le quotazioni sembrerebbero troppo ottimistiche.

E' pur vero che per la vendita di 7 unità avvenuta nel 2011, l'offerta ha incontrato la domanda, e questo è un dato incontestabile, dunque invece di cercare immobili assimilabili, che poi tali non sono, le vendite effettuate saranno la base per le valutazioni estimative. I prezzi pagati dai 7 acquirenti di 8 appartamenti, 1 garage e 1 cantina, sono giusti per definizione, a quel tempo.

Del resto la [redacted] era impresa di grande esperienza e conosceva quel mercato, ma non tutte le loro previsioni si sono rivelate corrette, altrimenti sarebbe riuscita già allora a vendere tutti gli appartamenti. Ad esempio non sono stati venduti gli appartamenti che occupano l'angolo nord-ovest dello stabile, nessuno degli appartamenti al piano terra, fra cui due presentano terrazzi talmente ampi da innalzarne molto il valore; ha venduto 4/5 degli appartamenti al primo piano, di particolare pregio perché con soffitti alti e dotati spesso di balconi; ha venduto 3/5 degli appartamenti del 2° piano, alcuni con balcone; ha venduto solo 1 appartamento su 5 del 3° piano; nessuno del 4° piano. Non ha venduto gli uffici al seminterrato, non molto agevoli. Non ha venduto i due appartamenti al 5° e 6° piano (attico e sottotetto), forse per strategia commerciale ma anche per il prezzo molto alto, sia al mq sia nel totale.

Sulla base di questa valutazione, cioè che una parte dei prezzi fissati erano evidentemente giusti, a differenza di altri, si sono rivalutate tutte le situazioni degli invenduti. La [redacted] aveva stabilito i prezzi di vendita solo in funzione del livello di piano, ad esempio entrando nel merito del 4° piano, che in origine era adibito alla servitù di Palazzo Bianchi, presenta finestre troppo basse e il rapporto di aero-illuminazione di alcuni ambienti è al di sotto degli standard, e in base alle quotazioni di [redacted] sarebbero rimasti invenduti in quanto di costo più elevato rispetto agli appartamenti degli altri livelli ad esclusione degli attici. Si precisa comunque che tutti gli

appartamenti sono dotati di agibilità. Al fine di proporzionare fra loro i prezzi di vendita dei vari appartamenti, si è dunque ritenuto inserire tre ulteriori parametri oltre quello del livello di piano.

I parametri considerati ai fini di stima sono: il livello di piano, l'esposizione, la distribuzione e utilizzabilità degli spazi; e l'applicazione degli stessi ha portato a ricalibrare i prezzi che, secondo me, sarebbero stati congrui nel 2011 perché tutti gli appartamenti avessero la stessa appetibilità sul mercato.

Va detto anche che i Listini, sia quello del 2011 che quello del 2014, erano anche condizionati dagli importi dei mutui ottenuti, che, sull'onda dei sub-prime, erano "abbondanti" e sopravvalutavano gli immobili: in pratica le banche finanziatrici avevano erogato di mutuo più di quanto una casa poteva spuntare sul mercato e ciò ha fatto sì che la [redacted] sia stata poco disponibile ad accettare qualche offerta che, seppur congrua ed accettabile dal punto di vista imprenditoriale, avrebbe evidenziato questa anomalia.

Per quanto riguarda la "superficie commerciale" degli appartamenti, dei balconi, terrazze, soppalchi, si sono ritenuti congrui i parametri applicati da [redacted] nei listini di vendita del 2011 e 2014 **(all."20")**, dove i balconi e i terrazzi sono stati valutati al 25%, i soppalchi al 50% come è usuale sul mercato immobiliare, ad eccezione dei sottotetti abbinati agli appartamenti del piano attico, valutati all'80% del valore della superficie commerciale. Si fa presente che i balconi sono però stati venduti al 50% e non al 25% come indicato dal listino vendite. Tutto ciò è meglio comprensibile nel prospetto dei dati e delle valutazioni allegato **(all."21")**.

Dunque la prima valutazione è consistita nel riproporzionare i prezzi degli appartamenti, fra quelli venduti e quelli invenduti, che erano, già all'epoca, evidentemente troppo cari rispetto alle loro caratteristiche intrinseche (livello, esposizione, fruibilità), fermo restando che le finiture e l'impiantistica erano uguali per tutti.

All'epoca Palazzo Bianchi era stato proposto come residenza ambita nel centro di Perugia, in quanto oltre che in posizione centrale, frutto di un restauro completo, farcito di soluzioni

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01006642 00006F82 WD2HK001
00178429 03/02/2021 12:33:12
4578-00088 C9D6A894C4F4C8EA
IDENTIFICATIVO : 01200278235407

tecnologiche d'avanguardia, con finiture di lusso, uno stabile per cui era giustificato spendere più che per altri immobili in città. Oggi, indipendentemente dal mercato, cercando di sintonizzarmi anche con l'utenza media e l'evoluzione delle esigenze, si potrebbe dire che:

- Nell'agosto 2016 c'è stato nell'Italia centrale il terremoto più devastante degli ultimi secoli. Le perdite di vite umane e i danni incalcolabili hanno costretto tutti a confrontarsi con questo evento e con questa eventualità; la sensibilità della popolazione è aumentata e la normativa sismica è cambiata. Palazzo Bianchi è un palazzo costruito in muratura portante realizzato verso la fine dell'800, ed è frutto di evidenti manomissioni che negli anni gli hanno conseguito l'aspetto che ha oggi, ovvero un piano in più oltre il sottotetto oltre l'aumento di volume agli angoli del fabbricato all'ultimo piano; il palazzo è comunque stato oggetto di interventi di miglioramento sismico nell'ultima ristrutturazione, come da progetto approvato, oltretutto non ha mostrato alcuna lesione a seguito dei recenti eventi sismici, ma è pur vero che Perugia non era nell'area Cratere.

- La sensibilità ai consumi di una casa e ai costi ineluttabili di manutenzione è di molto aumentata rispetto al 2011; la riconversione energetica di tutte le nostre attività che sarà fulcro di tutta la Riconversione Europea per i prossimi anni. Orbene, palazzo Bianchi ha, delle 20 unità ancora da vendere di cui 17 abitazioni e 3 uffici, come si evince dagli Attestati di Certificazione Energetica "ACE" **(all. "17"),** solo i 3 uffici sono classificati "A" mentre delle abitazioni 10 sono classificati "B" e 7 sono "C". Il palazzo presenta le facciate rifinite con decorazioni in terracotta, motivo principale del Vincolo della Sovrintendenza, per cui è stato impossibile realizzare un "cappotto", salvo che al 5° piano. Si allega dichiarazione congiunta di fine lavori relativi all'isolamento termico ai sensi della legge 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m.i.. Trattandosi di costruzione in muratura portante, sembra buona la massa termica, che garantisce un certo confort estivo. I pochi sporti (balconi ce ne sono pochi) e le loro caratteristiche non comportano significative dispersioni termiche. Sta di fatto che le

costruzioni di maggior pregio oggi vantano classificazioni energetiche in classe A, da 1 a 4, dove la A4 è la migliore; da questo punto di vista le unità di Palazzo Bianchi non sono il meglio che ci si aspetterebbe.

- Nel Palazzo Bianchi i 3 box auto rimanenti e l'unico posto auto sono assolutamente insufficienti. Una clientela con ampia disponibilità economica, che rappresenta il target attuale per il palazzo, vuole tutte le comodità, e poter arrivare a casa con l'auto è una di quelle quasi imprescindibili ormai. Se fosse stato possibile si sarebbe dovuto destinare tutto il seminterrato a garage, piuttosto che cercare di ricavarne le 2 unità uffici, che dovranno essere vendute a modica cifra. Nei pressi i parcheggi su pubblica via sono pochissimi, comunque sono parcheggi blu, a pagamento.
- La suddivisione dei piani tipo in 5 appartamenti rispetta i canoni di un tempo in cui piccolo era bello e poteva rappresentare un investimento, ma oggi appare un po' forzosa, anche rispetto al target di clientela cui l'iniziativa immobiliare si rivolge. La fascia alta dell'utenza richiede appartamenti più grandi, minimo da 2 camere e 2 bagni, meglio se con 3 camere. La chiusura imposta dalla recente pandemia, ha orientato il mercato verso case più grandi e con spazi esterni ampi e fruibili. La diffusione del lavoro agile o "smart working", ormai inevitabile, fa apprezzare le case con spazi più ampi e confortevoli. Anche l'assetto della società mostra la tendenza a vivere sotto lo stesso tetto, con gli anziani, coi nipotini, non fosse altro che per ridurre le alte spese fisse per badanti asili e baby sitter. Nel palazzo solo gli attici al 5° piano hanno queste caratteristiche.
- Palazzo Bianchi è un condominio ripartito in 28 unità, fra appartamenti e uffici. 28 condomini sono abbastanza da scoraggiare qualcuno dal comperare e accasarsi lì.
- Le attuali detrazioni derivanti dai vari bonus e superbonus fiscali, che incoraggiano a migliorare le abitazioni, sono in grado di muovere il mercato immobiliare, dal momento che si può acquistare una casa e ristrutturarla con costi quasi pari allo zero, non riguardano chi

comprerà a Palazzo Bianchi, perché gli alloggi sono completi di, salvo che per i due appartamenti posti al 5° piano, che sono ancora da rifinire.

- Attualmente lo stabile è vuoto per più di ¾, ed è una situazione poco appetibile, in quanto rimangono delle incognite su come fronteggiare le eventuali problematiche che un condominio potrebbe presentare, oltre al fatto che l'impresa costruttrice non fornirà mai più le garanzie di legge, ma ciò costituirà motivo di apposito abbattimento (finale del 10 %) di questa stima, come prevede la Procedura.

Nel complesso, le considerazioni fin qui fatte: sulla sicurezza strutturale, sui consumi energetici, sulla disponibilità di garage, sulla distribuzione interna degli spazi di un immobile storico e sulla suddivisione e fruibilità risultanti dal progetto, mi fanno ritenere che in futuro ci sarà bisogno di immobili nuovi e la propensione verso quelli ristrutturati diminuirà, ma il prestigio e la collocazione in posizione centrale dello stesso, la realizzazione di finiture di pregio e impiantistica all'avanguardia, collocano gli appartamenti intorno ai più alti valori al mq sulla piazza di Perugia, che la [redacted] valutò mediamente intorno a 5.000 €/mq, oscillando, soprattutto in funzione del livello di piano, fra i 4.108 e i 6.271 €/mq, come si evince dal prospetto in allegato **(all. "21")**. Per l'evoluzione in questi ultimi 10 anni, per le nuove sensibilità, per i fattori precedentemente illustrati, Palazzo Bianchi non è più appetibile come 10 anni fa. Se il mercato immobiliare fosse lo stesso di allora, Palazzo Bianchi non sarebbe più il massimo desiderabile. Si può dunque dire che per l'insieme dei fattori qui sopra descritti, ritengo che gli appartamenti abbiano perso un 5 % del valore, senza differenziazione fra i vari appartamenti; gli uffici, per l'impatto dello smart working abbiano perso il 10 %, mentre garage e posti auto, che diventano sempre più preziosi, sono ora più appetibili che 10 anni fa, del 5 %. i prezzi dopo questa riduzione sono evidenziati nel prospetto **(all. "21")**.

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

Premesso che i dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nella procedura, ad eccezione dell'immobile identificato catastalmente con la part. 2200 sub 1 cat. C/6 (garage) di cui ne risulta errata la destinazione d'uso che dovrà essere aggiornata prima della fase di compravendita ed individuata con la corretta individuazione della destinazione d'uso "C/2" (cantina).

Si indicano di seguito le schede dei singoli lotti in cui saranno indicati i dati catastali, la superficie commerciale, e il prezzo al metro quadro della stessa. Si precisa che gli spazi accessori, al fine dell'individuazione della superficie commerciale, sono stati valutati come segue: balconi 25%, terrazzi 25%, soppalchi 50%, sottotetti 80%, mentre le cantine, i garage e i posti auto sono stati valutati tenendo conto delle superfici reali. Ai valori individuati, si applicano le detrazioni come da disciplinare del 10 %, oltre alle opportune detrazioni legate allo stato d'uso e manutenzione ove ritenuto necessario.

Al fine di una migliore comprensione relativa all'individuazione dei singoli lotti, si rimanda alle schede riepilogative comprensive di planimetrie e documentazione fotografica **(all. "23")**.



LOTTO 1:

- **abitazione fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 41- 596 sub 12 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 5,5, sup. catastale totale mq.117, rendita € 923,17, piazza f. morlacchi n.24, pt;
- **autorimessa fg. 234 p. 596 sub 6 categ. c/6** cl.4 consistenza mq.12, sup. catastale mq. 12, rendita € 41,52, via l. tiberi snc, ps1;
- **autorimessa * fg. 234 p. 2200 sub 1 categ. c/6** cl.9 consistenza mq.6, sup. catastale mq. 7, Rendita € 45,55, Via L. Tiberi n.5, PT; **(*ormai cantina)**

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano terra INT.3 con terrazzo**

APPARTAMENTO 114,31 mq

TERRAZZO 41,55 mq (25%) = 10,4 mq

124,70 mq x €/mq 2.731,10 = € 340.560,98

Superficie secondaria **posto auto piano seminterrato**:

POSTO AUTO e 14,17 mq CANTINA 8,4 mq

14,17 mq x €/mq 2.568,31 = € 36.393,00

8,4 mq x €/mq 1.317,08 = € 11.063,47

Totale valore commerciale € 388.017,45

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

–	abbattimento forfettario 10%	€ 38.801,75
–	stato d'uso e manutenzione	€ 10.000,00
–	aggiornamento catastale	€ 500,00
	Sommano detrazioni	**€ 49.301,75**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (388.017,45 – 49.301,75) = € 338.715,71

arrotondato € 338.500,00 (Euro trecentotrentottomilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 2:

- **abitazione fg. 234 particelle graffate n. 595 sub 40- 596 sub 11 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 7, sup. catastale totale mq.149, rendita € 1.174,94, piazza f. morlacchi n.24, pt;
- **autorimessa fg. 234 p. 596 sub 7 categ. c/6** cl.4 consistenza mq.18, sup. catastale mq.19, rendita € 62,28, via l. tiberi snc, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano terra INT.6 con terrazzo**

APPARTAMENTO 139,7 mq

TERRAZZO 89,72 mq (25%) = 22,4 mq

162,13 mq x €/mq 2.844,89 = € 461.242,47

Superficie secondaria **posto auto piano seminterrato:**

(POSTO AUTO AL PIANO TERRA BOX 1) 21,42 mq

21,42 mq x €/mq 2.548,53 = € 54.589,50

Totale valore commerciale € 515.831,97

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- 'abbattimento forfettario 10% **€ 51.583,20**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (515.831,97 – 51.583,20) = **€ 464.248,77**

arrotondato € 464.000,00 (Euro quattrocentosessantaquattromila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 3:

- **ufficio fg. 234 p. 595 sub 23 categ. a/10** cl.5 consistenza vani 4,5, sup. catastale mq.107, rendita € 1.557,12, via l. tiberi, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **ufficio piano seminterrato INT.2**

UFFICIO 113,24 mq

113,24 mq x €/mq 1871,64 = € 211.944,51

Totale valore commerciale € 211.944,51

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10% **€ 21.194,45**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (211.944,51 – 21.194,45) = **€ 190.750,06**

arrotondato € 190.500,00 (Euro centonovantamilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 4:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 48 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.110, rendita € 839,24, piazza f. morlacchi n.24, p1;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 28 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.8, sup. catastale mq. 12, rendita € 17,35, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano primo INT.8 con balcone**

APPARTAMENTO 113,4 mq

BALCONE 8,48 mq (25%) = 2,12 mq

115,52 mq x €/mq 2.720,43 = € 314.263,39

Superficie secondaria **cantina N.4 piano seminterrato**

CANTINA 12,01 mq

12,01 mq x €/mq 1.317,08 = € 15.818,13

Totale valore commerciale € 330.082,21

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

–	abbattimento forfettario 10%	€ 33.008,21
–	stato d'uso e manutenzione	€ 1.000,00
	Sommano detrazioni	**€ 34.008,21**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (€ 330.082,21– 34.008,21) = € 296.073,85

arrotondato 296.000,00 (Euro duecentonovantaseimila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.



LOTTO 5:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 53 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.108, rendita € 839,24, piazza f. morlacchi n.24, p2;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 29 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.9, sup. catastale mq. 14, rendita € 19,52, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano secondo INT.13 con balcone**

APPARTAMENTO 113,59

BALCONE 2,56 mq (25%) = 0,64 mq

114,23 mq x €/mq 3.022,70 = € 345.282,86

Superficie secondaria **cantina N.3 al piano seminterrato**

CANTINA 14,72 mq

14,72 mq x €/mq 1.317,08 = € 19.387,42

Totale valore commerciale € 364.670,28

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 36.467,03**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (364.670,28 – 36.467,03) = € 328.203,25

arrotondato € 328.000,00 (Euro trecentoventottomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 6:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 58 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.107, rendita € 839,24 piazza f. morlacchi n.24, p3;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 31 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.5, sup. catastale mq. 8, rendita € 10,85, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano terzo INT.18**

APPARTAMENTO 113,21 mq

mq 113,21 x €/mq 3.022,70 = € 342.199,71

Superficie secondaria **cantina N.2 al piano seminterrato**

CANTINA 8,45 mq

8,45 mq x €/mq 1.317,08 = € 11.129,33

Totale valore commerciale € 353.329,04

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 35.332,90**

- Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (353.329,04 – 35.332,90) = € 317.996,14

arrotondato € 318.000,00 (Euro trecentodiciottomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 7:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 62 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 4, sup. catastale totale mq.98, rendita € 671,39, piazza f. morlacchi n.24, p4;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 32 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 5, rendita € 6,51, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie **principale abitazione piano quarto INT.24**

APPARTAMENTO 103,64 mq

mq. 103,64 x €/mq 3.200,50 = € 331.700,28

Superficie secondaria **cantina N.1 al piano seminterrato**

CANTINA 5,33 mq

5,33 mq x €/mq 1.317,08 = € 7.020,04

Totale valore commerciale € 338.720,32

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 33.872,03**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (338.720,32 – 33.872,03) = € 304.848,29

arrotondato € 305.000,00 (Euro trecentocinquemila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 8:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 63 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 5, sup. catastale totale mq.108, rendita € 839,24, piazza f. morlacchi n.24, p4;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 33 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 6, rendita € 6,51, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano quarto INT.23**

APPARTAMENTO 112,95 mq

112,95 mq x €/mq 2.418,16 = € 273.131,05

Superficie secondaria **cantina N.7 al piano seminterrato**

CANTINA 6,48 mq

6,48 mq x €/mq 1.317,08 = € 8.534,68

Totale valore commerciale € 281.665,73

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 28.166,57**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (281.665,73 – 28.166,57) = € 253.499,16

arrotondato € 253.500,00 (Euro duecentocinquantatremilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.



LOTTO 9:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 57 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 4, sup. catastale totale mq.100, rendita € 671,39, piazza f. morlacchi n.24, p3;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 36 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 4, rendita € 6,51, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano terzo INT.19**

APPARTAMENTO 104,60 mq

104,60 mq x €/mq 4.000,63 = € 418.846,60

Superficie secondaria **cantina N.6 al piano seminterrato**

CANTINA 4,81 mq

4,81 mq x €/mq 1.317,08 = € 6.335,15

Totale valore commerciale € 424.801,11

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 42.480,11**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (424.801,11 – 42.480,11) = € 382.320,99

arrotondato € 383.500,00 (Euro trecentottantatremilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 10:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 59 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.76, rendita € 587,47, piazza f. morlacchi n.24, p4;
- **cantina fg. 234 p. 595 sub 37 categ. c/2** cl.4 consistenza mq.3, sup. catastale mq. 6, rendita € 6,51, piazza f. morlacchi n.24, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano quarto INT.25**

APPARTAMENTO 79,04 mq

79,04 mq x €/mq 3.200,50 = € 252.967,87

Superficie secondaria **cantina N.8 al piano seminterrato**

CANTINA 5,59 mq

5,59 mq x €/mq 1.317,08 = € 7.362,48

Totale valore commerciale € 260.330,35

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% **€ 26.033,04**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (260.330,35 – 26.033,04) = € 234.297,32

arrotondato € 234.500,00 (Euro duecentotrentaquattrocinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 11:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 65 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 11, sup. catastale totale mq.215, rendita € 1.846,33, piazza f. morlacchi n.24, p5-6;
- **autorimessa fg. 234 p. 595 sub 24 categ. c/6** cl.4 consistenza mq.24, sup. catastale mq. 30, rendita € 83,05, via l. tiberi snc, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano quarto INT.27 con soppalco e terrazzo**

APPARTAMENTO 156,55 mq

SOPPALCO 70,46 mq (80%) = 56,37 mq

TERRAZZO 73,3 (25%) mq = 18,32 mq

231,24 mq x €/mq 5.134,14 = € 1.187.234,51

Superficie secondaria **BOX N.4 e CANTINA al piano seminterrato**

31,78 mq x €/mq 1.717,73 = € 54.589,50

Totale valore commerciale € 1.241.824,01

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% € 124.182,40
- stato d'uso e manutenzione € 79.453,50

Sommano detrazioni € 203.635,90

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (1.241.824,01 – 203.635,90) = € 1.038.188,11

arrotondato € 1.038.000,00 (Euro unmilionetrentottomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 12:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 64 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 10,5, sup. catastale totale mq.231, rendita € 1.762,41, piazza f. morlacchi n.24, p5-6;
- **autorimessa fg. 234 p. 595 sub 25 categ. c/6** cl.4 consistenza mq.27, sup. catastale mq. 33, rendita € 93,43, via l. tiberi snc, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **abitazione piano quarto INT.28 con soppalco e terrazzo**

APPARTAMENTO 182,80 mq

SOPPALCO 61,69 mq (80%) = 49,35 mq

TERRAZZO 72,09 mq (25%) = 18,02 mq

mq. 250,39 x €/mq 5.134,14 = € 1.285.540,50

Superficie secondaria **box N.3 e cantina al piano seminterrato**

mq. 34,73 x €/mq 1.833,80 = € 63.687,75

Totale valore commerciale € 1.349.228,25

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% € 134.922,83
- stato d'uso e manutenzione € 85.666,00

Sommano detrazioni € 220.588,83

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (1.349.225,25 – 220.588,83) = € 1.128.639,43

arrotondato € 1.128.500,00 Euro unmilionecentoventottomilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.



LOTTO 13:

- **ufficio fg. 234 p. 595 sub 34 categ. a/10** cl.5 consistenza vani 5, sup. catastale mq.111, rendita € 1.730,13, via del naspo snc, ps1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **ufficio piano seminterrato INT.1**

UFFICIO 119,61 mq

119,61 mq x €/mq 1559,70 = € 186.555,72

Totale valore commerciale € 186.555,72

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10% **€ 18.655,57**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (186.555,72 – 18.655,57) = € 167.900,15

arrotondato € 168.000,00 (Euro centosessantottomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 14:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 42 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 4,5, sup. catastale totale mq.97, rendita € 755,32, piazza f. morlacchi n.24, pt-1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **appartamento piano terra INT.5**

APPARTAMENTO 93,72 mq

93,72 mq x €/mq 2.880,45 = € 269.941,74

Totale valore commerciale € 269.941,74

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

–	abbattimento forfettario 10%	€ 26.994,17
–	stato d'uso e manutenzione	€ 2.000,00
	Sommano detrazioni	**€ 28.994,17**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (269.941,74 – 28.994,17) = € 240.947,57

arrotondato € 241.000,00 (Euro duecentoquarantunomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 15:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 50 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, rendita € 419,62, piazza f. morlacchi n.24, p2;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **appartamento piano secondo INT.16**

APPARTAMENTO 51,14 mq

51,14 mq x €/mq 4.000,63= € 204.592,24

Totale valore commerciale € 204.592,24

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

–	abbattimento forfettario 10%	€ 20.459,22
–	stato d'uso e manutenzione	€ 2.000,00
	Sommano detrazioni	**€ 22.459,22**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (204.592,24 – 22.459,22) = € 182.133,02

arrotondato € 182.000,00 (Euro centottantaduemila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 16:

- **ufficio fg. 234 p. 595 sub 43 categ. a/10** cl.6 consistenza vani 4,5, sup. catastale mq.108, rendita € 1.812,76, piazza f. morlacchi n.24, pt-1;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **ufficio piano terra INT.4**

UFFICIO 91,23 mq

91,23 mq x €/mq 2.147,71 = € 195.924,56

Totale valore commerciale € 195.924,56

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10% **€ 19.592,46**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (195.924,56 – 19.592,46) = € 176.332,10

arrotondato € 176.500,00 (Euro centosettantaseimilacinquecento/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.



LOTTO 17:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 55 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, rendita € 419,62, piazza f. morlacchi n.24, p3;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **appartamento piano terzo INT.21**

APPARTAMENTO 50,63 mq

50,63 mq x €/mq 4000,63 = € 202.551,92

Totale valore commerciale € 202.551,92

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10% **€ 20.255,19**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (202.551,92 – 20.255,19) = € 182.296,73

arrotondato 182.000,00 (Euro centottantaduemila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 18:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 56 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.65, rendita € 587,47, piazza f. morlacchi n.24, p3;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **appartamento piano terzo INT.17**

APPARTAMENTO 68,89 mq

68,89 mq x €/mq 3.840,61= € 264.579,30

Totale valore commerciale € 264.579,30

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10% **€ 26.457,93**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (264.579,30 – 26.457,93) = € 238.121,37

arrotondato € 238.000,00 (Euro duecentotrentottomila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 19:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 60 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 2,5, sup. catastale totale mq.49, rendita € 419,62, piazza f. morlacchi n.24, p4;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

superficie commerciale **appartamento piano quarto INT.26**

APPARTAMENTO mq. 50,36

50,36 mq x €/mq 3.200,50 = € 161.177,40

Totale valore commerciale € 161.177,40

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10% € 16.117,74
- stato d'uso e manutenzione € 5.000,00

Sommano detrazioni € 21.117,74

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare (161.177,40 – 21.117,74) = € 140.059,66

arrotondato € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

LOTTO 20:

- **abitazione fg. 234 p. 595 sub 61 categ. a/2** cl.6 consistenza vani 3,5, sup. catastale totale mq.65, rendita € 587,47, piazza f. morlacchi n.24, p4;

Determinazione del valore commerciale degli immobili:

Superficie principale **appartamento piano quarto INT.22**

APPARTAMENTO 68,84 mq

68,84 mq x €/mq 3.072,48 = € 211.509,81

Totale valore commerciale € 211.509,81

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

–	abbattimento forfettario 10%	€ 21.150,98
–	stato d'uso e manutenzione	€ 500,00
	Sommano detrazioni	**€ 21.650,98**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero compendio immobiliare: (211.509,81 – 21.650,98) = € 189.858,83

arrotondato € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00)

Si precisa che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri professionali per la cancellazione e imposta di bollo sono a carico dell'acquirente.

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA:

Per la descrizione sintetica degli immobili ai fini della formazione del bando d'asta, si veda il prospetto allegato **(all. "24")**.

Conclusioni

Con quanto sopra relazionato, lo scrivente Consulente Tecnico incaricato ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, lì 03/02/2021

il Consulente Tecnico incaricato
Arch. Serena Egidi

Allegati:

- *allegato "1": Relazione ipocatastale ventennale*
- *allegato "2": Documentazione catastale*
- *allegato "3": Inquadramento territoriale*
- *allegato "4": PRG - tavola A.2 delle "Destinazioni d'uso"*
- *allegato "5": Documentazione fotografica*
- *allegato "6": Certificato Di Agibilità n. 492 del 24/10/2013*
- *allegato "7": Documentazione fotografica unità immobiliari non terminate site al 5° piano*
- *allegato "8": Certificazione di conformità ai requisiti acustici*
- *allegato "9": Ultimi elaborati progettuali approvati*
- *allegato "10": Documentazione fotografica del locale id. cat. fg. 234 p. 2200 sub1, categ. c/6*
- *allegato "11": Certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici*
- *allegato "12": Collaudo*
- *allegato "13": Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche*
- *allegato "14": Documentazione fotografica infiltrazioni negli interni n.26 e n.3*
- *allegato "15": Documentazione fotografica interno n.16*
- *allegato "16": Documentazione fotografica interno n.8*
- *allegato "17": Attestati di certificazione energetica*
- *allegato "18": Note*
- *allegato "19": Prospetto riepilogativo degli immobili ai fini della vendita*
- *allegato "20": Listini di vendita della [redacted] spa dell'anno 2011- 2014*
- *allegato "21": Prospetto riepilogativo dei dati e delle valutazioni per Palazzo Bianchi*
- *allegato "23": Individuazione dei Lotti*
- *allegato "24": Descrizione riepilogativa degli immobili ai fini della formazione del bando*
- allegato "**25**": *Ripartizione consuntivo spese condominiali*

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
Ascoli Piceno



R.G N. 382 / 2021

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2021 il giorno 03 del mese di FEBBRAIO presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Aldo Rossi, è compars...il/la sig./ra SERENA EGIDI nat A a S.BENEDETTO DEL TRONTO il 03/02/1982 identificat A con patente guida/ C.I.n AT79633 11 rilasciata il 08/03/2013 dalla/dal COMUNE DI ASCOLI PICENO

In corso di validità.

...IA..quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia/traduzione di documenti, composta da n...62.....facciate, eseguita per conto di....TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO...

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita .....IA....suddett A ...al giuramento, che presta ripetendo:"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto,confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi

(firma del richiedente)