

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI



UBICATI NEL COMUNE DI PERUGIA



Fallimento n. 81/2016 in data 13/09/2016

Giudice Delegato:

Dott.ssa [redacted]

Curatore:

Dott.ssa [redacted]

Perugia li, 23.02.2017

IL CTU

[redacted signature area]



Il sottoscritto **Dott. Ing.** [REDACTED] iscritto a [REDACTED]

[REDACTED]
libero professionista con Studio in [REDACTED] [REDACTED] **CTU del fallimento indicato**, su incarico del **G. E. Dott.ssa** [REDACTED] rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico tenutasi il 18/10/2016.

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto:

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

- Premessa e accertamenti

Ai fini di quanto sopra, il giorno 22.11.2016, veniva eseguita una visura catastale per gli immobili in oggetto.

In data 01.12.2016 alle ore 15.30 e 09.12.2016 alle ore 11.30, il sottoscritto ha eseguito due sopralluoghi del sito in Via della Tintoria N. 54, località Santa Lucia, Comune di Perugia, procedendo ad una ricognizione a vista del fabbricato in oggetto, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.

In tali sopralluoghi è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione. Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con gli eventuali progetti in seguito reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Perugia e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere una più specifica valutazione di stima.



Il 28 dicembre 2016, è stata inviata una PEC al Comune di Perugia per l'accesso agli atti, per verificare i documenti di tipo urbanistico inerenti l'immobile in oggetto, così da controllare la regolarità urbanistica del fabbricato da porre in vendita (Allegato N. 8). Dopo vari tentativi di contatto con l'ufficio tecnico del Comune, il giorno 15/02/2017, veniva riferito al sottoscritto la non reperibilità dei documenti richiesti. Essendo l'immobile in oggetto parte di edifici “a schiera” si presume che vi sia regolarità urbanistica degli stessi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono una “capo schiera” di villette unifamiliari “a schiera”, disposta su piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, secondo piano e sottotetto, ed un'area verde esclusiva, corte del fabbricato, ubicati nel Comune di Perugia in Via della Tintoria N. 54, nel quartiere residenziale di Santa Lucia, a circa settecento metri dalla Chiesa e dalla Facoltà di Ingegneria.

- 1 - Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 214 particella 993 sub 2. Villetta unifamiliare attigua ad altro fabbricato, disposta su 4 livelli. Si estende al piano rialzato, con portico di ingresso, soggiorno, cucina abitabile; al primo e secondo piano, una camera matrimoniale, camera singola, sala, due bagni, al sottotetto di altezza interna da 1,20 m a 2.50 m vi è una camera, un bagno, uno studio, N. 2 ripostigli, un terrazzino ed un ampio lastrico solare di 16,00 m². La superficie commerciale complessiva è di 164,00 m², considerando il portico all'ingresso al 35%, i terrazzi scoperti al 25%, come da Normativa. Al piano seminterrato vi è una cantina ripostiglio ed un garage di circa 21,00 m², con rampa di accesso separato e cancello automatico in acciaio zincato. La corte “a verde” con alberi di olivo e piante ornamentali, è di circa 350,00 m². La struttura dell'edificio è in cemento armato con travi e pilastri, tamponatura in mattoni forati all'interno, mattoncini “faccia a vista” all'esterno, per uno spessore di 30 cm. I solai sono in latero cemento gettato in opera. La copertura è a solaio inclinato, ricoperta da tegole



del tipo “portoghese”. I pavimenti sono in ceramica nella cucina e bagni, parquet nelle camere e soggiorni.

Gli infissi sono in legno con vetro atermico, le tapparelle in PVC. Il riscaldamento è con caldaia a metano e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico rispetta le precedenti Norme.

- **2** - Foglio 214 Part. 993 sub 3: Al piano seminterrato vi è una cantina-ripostiglio di 10,58 m² ed un garage di circa 21,00 m², con rampa di ingresso separato e cancello automatico in acciaio zincato.

La corte adiacente il fabbricato è di circa 350 m², sistemata a verde con piante ornamentali, e piante di olivo. L'ingresso all'abitazione, è indipendente attraverso un cancello in acciaio zincato ed un percorso pavimentato. L'intero immobile è delimitato dalla strada e da altre proprietà, con un muro di sostegno in cemento armato di altezza variabile, con sovrastante ringhiera in acciaio zincato.

Risultanze catastali:

Nel N.C.E.U., del Comune censuario di Perugia, gli immobili risultano intestati alla

Ditta: [REDACTED] nata a Spoleto il 19/10/1969, C.F. [REDACTED]

PER 1/4, [REDACTED] nata a San Gimignano il 09/04/1925, C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] per 3/4, come risulta dalla Dichiarazione di successione di [REDACTED]

presentata il 29/05/2014 all'Ufficio di Perugia, reg. gen 11005; reg. part. 8381 (Allegato N. 2).

La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:

(Si allegano visure storiche e planimetrie degli immobili - Catasto fabbricati allegati NN. 3-4-5-6)

- **1** - Foglio 214 Part. 993 Sub 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 173 m². Rendita € 548,74.

- **2** - Foglio 214 Part. 993 Sub 3, cat. C/6, classe 3, sup. catastale 23 m². Rendita € 19,52.



TITOLO DI PROPRIETÀ E SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha verificato le “Ispezioni ipotecarie”, e richiesto ed acquisito gli atti di provenienza dei beni (Allegato N. 1).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

La sig.ra [REDACTED] nata a Spoleto il 19/10/1969, C.F. [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di 1/4 dei beni, come risulta dalla Dichiarazione di successione di [REDACTED] presentata il 29/05/2014 all'Ufficio del Registro di Perugia, reg. gen 11005; reg. part. 8381 (Allegato N. 2).

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Oltre all'atto di cui al presente procedimento, sugli immobili, non vi sono altre formalità ed ipoteche.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono quelle derivanti dai contratti di allacci ai vari servizi oltre a quelle derivanti dall'uso dell'immobile. La redditività del bene è vincolata alla richiesta di mercato. Attualmente le unità abitative sono occupate dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED]

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

La proprietà dell'immobile, anteriormente al ventennio, era del Sig. [REDACTED] nato a Piegaro (PG) il 27/01/1927 e della Sig.ra [REDACTED] nata in San Gimignano il 09/04/1925. Ad essi l'immobile è pervenuto per Atto del Notaio [REDACTED] di Perugia, rep. 57916 del 17/10/1988, trascritto alla Conservatoria di Perugia il 03/11/1988 al N. 14057 di reg. part., da [REDACTED] (Allegato N. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE



Come già scritto al punto precedente, l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, il giorno 15/02/2017, comunicava al sottoscritto la non reperibilità dei documenti richiesti il 28/12/2016. Essendo l'immobile in oggetto parte di edifici "a schiera" si presume che vi sia regolarità urbanistica degli stessi.

- Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G. del Comune di Perugia, l'immobile risulta avere la seguente individuazione urbanistica: Zona residenziale di completamento.

OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Stante la natura, l'entità e la fruibilità dei beni, lo scrivente tecnico ritiene opportuno proporre la vendita secondo un Unico Lotto.

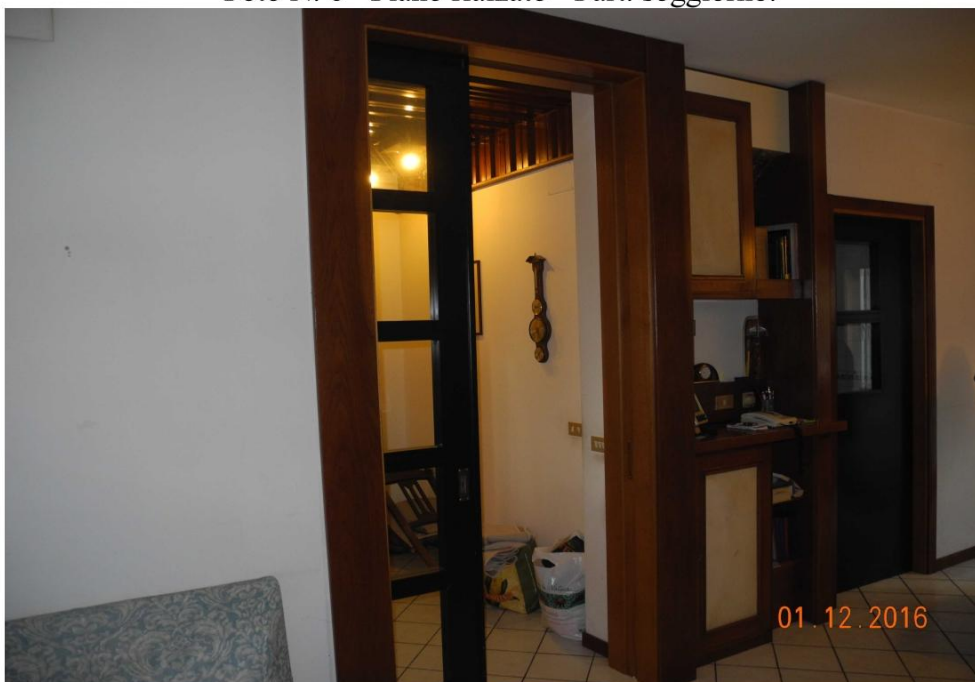
DESCRIZIONE DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

I beni oggetto del Lotto sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati ed illustrati:

Il lotto è catastalmente individuato come segue:

- **1** - Foglio 214 Part. 993 Sub 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 173 m². Rendita € 548,74.

Foto N. 6 - Piano rialzato - Part. soggiorno.



- **2** - Foglio 214 Part. 993 Sub 3, cat. C/6, classe 3, sup. catastale 23 m². Rendita € 19,52.



Foto N. 17 - Garage-



Diritti di 1/4 della piena proprietà.

La descrizione è illustrata al paragrafo n. 2.

L'altezza interna dell'abitazione al piano rialzato e al primo piano è 2,70 m, al sottotetto è variabile da 1,20 a 2,50, al piano seminterrato è 2,50 metri.

**ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO
- STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI**

Generalità

CRITERI E METODI DI STIMA

Tenuto conto della finalità e dell'oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al



mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.

Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.
2. si raccolgono nell'ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili simili che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. Si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.
4. Si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale per i fabbricati, espressa in m², la superficie in ettari per i terreni agricoli e i mc realizzabili per i terreni edificabili.

Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo prezziario immobiliare pubblicato e relativo al quarto trimestre 2016 (All. N. 7), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Abitazione: nel comparto di appartenenza si desume che il range di variabilità per immobili della zona di Santa Lucia del Comune di Perugia, per la categoria abitabile oscilla da € 1.000 a € 1.400.

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze* dell'Umbria pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.

Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.

Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell'abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), l'ubicazione in una zona tranquilla a poche centinaia di metri dalla zona verde di Pian di Massiano e da tutti i servizi pubblici; la gradevolezza architettonica complessiva data anche dalle finiture e dalla sistemazione "a verde" esterna e dalla privacy.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-
do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l'individuazione del valore a metro quadrato del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l'acquisizione dei progetti presso gli uffici tecnici comunali.

Si fa presente che:

- La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale";
- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della



consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità delle costruzioni, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.

In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti, che si è ritenuto di valutare in parte al m²:

- Abitazione P.T.: 153,68 m ² x 1.400,00 €/m ²	= € 215.152,00
- Cantina-rip. P. semint. 10,58 m ² x 500,00 €/m ²	= € 5.290,00
- Garage P. Semint. 21,38 m ² x 700,00 €/m ²	= <u>€ 14.966,00</u>
TOTALE	€ 235.480,00

Il valore complessivo è € 235.480,00 (euro duecentotrentacinquemila/480).

Si precisa che il valore delle corti, 350,00 m², è individuato esclusivamente per quantificare il maggior valore da attribuire al Lotto. Esse pertanto non possono considerarsi beni autonomamente fruibili e, pertanto, la loro stima non è finalizzata ad individuarne il valore di mercato.

– CONCLUSIONI

In ordine ai quesiti formulati, il sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- al momento dell'atto tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 dei proprietari sopra indicati.
- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO Complessivamente € 235.480,00;

per la vendita a pubblico incanto, si ritiene opportuno effettuarla in unico lotto come sopra indicato.

ELENCO ALLEGATI

N. 1 – Atto di provenienza;



N. 2 – Dichiarazione di successione;

N. 3 – Visura storica abitazione;

N. 4 – Visura storica garage;

N. 5 – Elaborato planimetrico;

N. 6 – Estratto di mappa;

N. 7 – Listino immobiliare IV trimestre 2016;

N. 8 – Accesso Atti pec;

N. 9 – Documentazione fotografica.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia li, 23.02.2017

Il C.T.U.

