

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - Tel. 075.573.06.15 - email: reattelli@libero.it
Nel fallimento n. 4/2021 Soc. omissis con sede in Perugia
G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. e Fax : 075.5730615 – reattelli@libero.it

>><<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Fallimento n. 4/2021 R.G.

Soc. “omissis”

* * * *

G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

* * *

INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(A SEGUITO DI VENDITA DI ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI “EX VILLA

PAOLETTI” IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/AMPLIAMENTO

IN STRADA SANTA LUCIA – LOC. SANTA LUCIA - PERUGIA)



Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Perugia, 22 giugno 2026

* * *

Lo scrivente Dott. Geom. Piero PAGLICCI REATTELLI nato a Castiglion Fiorentino il 01.06.1956 (CF PGLPRI56H01C319H) con studio in Perugia via delle Streghe n. 13 libero professionista critto al n. 529 dell'albo dei Dottori Agronomi ed al n. 748 dell'albo dei periti del Tribunale di Perugia dal 16.11.1988 (all. n. 1) è stato nominato stimatore dei beni attratti al fallimento della Soc. omissis;

Il curatore, sotto il vincolo del già prestato giuramento, sulla base della depositata consulenza e dell'atto di cessione di alcune unità immobiliari (all. n. 2), ha conferito allo scrivente tecnico il seguente nuovo incarico:

"Il tecnico, esaminato l'atto di cessione di alcune unità immobiliari ricomprese nel complesso immobiliare in Perugia denominato "Villa Paoletti" a rogito notaio dott. Vincenzo Lemmi del 26 novembre 2025 repertorio n. 45.499, provveda ad aggiornare la consulenza con esatta e puntuale individuazione dei beni rimasti in proprietà al fallimento predisponendo nuovi lotti per i bandi di vendita"

Lo scrivente, sulla scorta di quanto accertato e riportato nella precedente consulenza riteneva, in primo luogo, acquisire l'atto di cessione delle unità immobiliari (al fine di accertarne qualità e consistenza) e quindi aggiornamento delle visure catastali oltre ad eseguire aggiornamenti della destinazione urbanistica dell'area; successivamente si procedeva ad un nuovo sopralluogo per identificare, sul posto, i beni residui da porre in vendita oltre che per un

aggiornamento delle condizioni del complesso immobiliare rispetto a quanto emerso ed accertato nel corso dei precedenti sopralluoghi.

Elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso dell'indagine peritale per quanto attiene ai beni venduti ed a quelli residui da porre in vendita alla pubblica asta ed in particolare:

- acquisito copia dell'atto di vendita (all. n. 2);
- acquisita documentazione catastale aggiornata (all. n. 3; n. 4; n. 5; n. 6);
- verificata la non modificata destinazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati (all. n. 7; n. 8; n. 9; n. 10; n. 11);

eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-estimativo su quanto indagato e reperito;

è stato in grado di individuare l'attuale consistenza e caratteristiche dei beni di pertinenza/proprietà della fallita da porre in vendita alla pubblica asta sinteticamente rappresentati da:

1) VILLA "PAOLETTI"

storica villa con caratteristiche di "villa padronale inizio '900" comunemente conosciuta con il **nome di "VILLA PAOLETTI"**; residuano

n. 7 unità immobiliari di proprietà del fallimento da porre in vendita in asta e precisamente:

- villa Paoletti

n. 1 appartamento al piano terra

- edificio csd. di collegamento

nessun appartamento

- edificio in ampliamento (nuova costruzione) l'intero fabbricato

cielo-terra costituito (in progetto)

n. 2 appartamenti al piano terra

n. 2 appartamenti al piano primo

n. 2 appartamenti al piano secondo

oltre ad alcuni posti auto e fondini al piano seminterrato

o o o

Unità così censite nei registri immobiliari:

1. Appartamento piano terra (villa) part.lla n. *omissis* sub. n.

omissis graffata con le part.lle n. *omissis* e n. *omissis* (la n. *omissis*

in CT la part.lla n. *omissis*)

2. Appartamento n. 2 - piano terra edificio di nuova

edificazione/ampliamento) part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*

graffata con la part.lla n. *omissis*)

3. Appartamento n. 3 - piano terra edificio di nuova

edificazione/ampliamento (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*

graffata con la part.lla n. *omissis*)

4. Appartamento n. 4 - piano primo edificio di nuova

edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

5. Appartamento n. 5 - piano primo edificio di nuova

edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

6. Appartamento n. 6 - piano secondo edificio di nuova

edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

7. Appartamento n. 7 - piano secondo edificio di nuova

edificazione (part.lla n. omissis sub. n. omissis)

o o o

Al piano seminterrato della porzione di edificio in ampliamento (nuova costruzione)

8. **n. 3 garage** part.lle n. omissis sub omissis; n. omissis e n. omissis

9. **n. 3 garage con fondino** part.lle n. omissis sub omissis; n. omissis
e n. omissis

10. **n. 4 fondini** part.lle n. omissis sub omissis; n. omissis; n. omissis;
n. omissis

11. **n. 2 locali tecnici** part.lla n. omissis sub omissis

Nell'area esterna del complesso immobiliare (corte/giardino)

12. **n. 7 posti auto su pensilina esterna** (lato a valle) part.lle da n.
omissis a n. omissis

13. **n. 1 garage su terrapieno** (lato a monte) part.lla n. omissis

o o o

2) EX ANNESSO RURALE

isolato, lato a monte ed a breve distanza dal precedente, interamente da ristrutturare - nessun lavoro eseguito; non interessato dalla precedente vendita; unità immobiliari del fallimento da porre in vendita in asta:

14. **foglio n. omissis part.lla n. omissis /parte**

o o o

3) FABBRICATO EX RURALE

isolato, lato a monte ed a breve distanza dal precedente, interamente da ristrutturare - nessun lavoro eseguito); non interessato dalla precedente

vendita; unità immobiliari del fallimento da porre in vendita in asta:

15. foglio n. *omissis* part.IIa n. *omissis* /parte

o o o

4) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Di pertinenza dell'intero complesso immobiliare (sopra indicato) in

progetto sedime, parco/giardino ed attualmente incolto, in CT al

16. foglio n. *omissis* part.IIe n. *omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*; n.

***omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*;**

o o o

5) APPEZZAMENTO DI TERRENO

in "Quartiere Oliveto" con accesso da viabilità di lottizzazione, incolto -

breve distanza dal complesso immobiliare sopra indicato); non

interessato dalla precedente vendita; unità immobiliari del fallimento da

porre in vendita in asta:

17. foglio n. *omissis* part.IIe n. *omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*; n.

***omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*; n. *omissis*;**

o o o

6) SCIOITI DI TERRENO E RELITTI STRADALI

in quartiere "Santa Lucia" attualmente sedime della strada di accesso al

parco e parcheggio a servizio dell'area urbanizzata; non interessato

dalla precedente vendita; unità immobiliari del fallimento da porre in

vendita in asta:

18. foglio n. *omissis* part.IIe n. *omissis*; n. *omissis*;

o o o

Beni che nell'ordine esposto verranno di seguito descritti nelle loro caratteristiche essenziali:

**1) “EDIFICIO A” - VASTO ED ESTESO COMPLESSO
 EDILIZIO RESIDENZIALE IN PERUGIA LOC. SANTA
 LUCIA COMUNEMENTE DENOMINATO “VILLA
 PAOLETTI”**

complesso edilizio insistente nella parte alta della collina di Santa Lucia in ottima, privilegiata panoramica posizione assoluta con prevalente esposizione sud-ovest, in comoda zona servita da mezzi pubblici, vicino alle principali arterie viarie della città e della regione ed alle necessarie comodità ed infrastrutture per la vita; accesso diretto da via Santa Lucia (deviando su breve tratto di strada locale comune ad altre unità immobiliari) si compone di vasto appezzamento di terreno di forma irregolare, giacitura declive con presenti, al suo interno, come illustrato nella foto aerea sotto riprodotta, i seguenti fabbricati:

• **EDIFICIO A)**

- Villa Paoletti (primi '900)
- Corpo di collegamento (ex fabbricato rurale oggetto di ristrutturazione/ricostruzione)
- Ampliamento (di nuova edificazione)

• **EDIFICIO B)**

- Ex annesso rurale (interamente da ristrutturare)

• **EDIFICIO C)**

- Ex fabbricato rurale (interamente da ristrutturare)

Per facilità di lettura, nella trattazione che segue, i vari edifici verranno individuati e denominati **edificio A) - edificio B) - edificio C).**

➤ **ACCESSIBILITÀ - VIABILITÀ INTERNA - AREE ESTERNE**

Si accede al complesso immobiliare, deviando dalla strada comunale di Santa Lucia (in corrispondenza dello “stabilimento Spagnoli”), su breve tratto di strada comune con altre proprietà con fondo bitumato



con previsione progettuale (progetto interamente da realizzare) di n. 2 autonomi ingressi il primo dedicato al complesso immobiliare principale (ex villa Paoletti) ed ad autorimesse edificio C ed il secondo riservato ai due ex fabbricati rurali oggetto di valutazione e precisamente:

❖ **Ingresso a valle** per accesso ed a servizio:

- **Ex villa Paoletti** (edificio "A");

- **Parco/giardino/corte** di pertinenza dell'intero complesso edilizio;

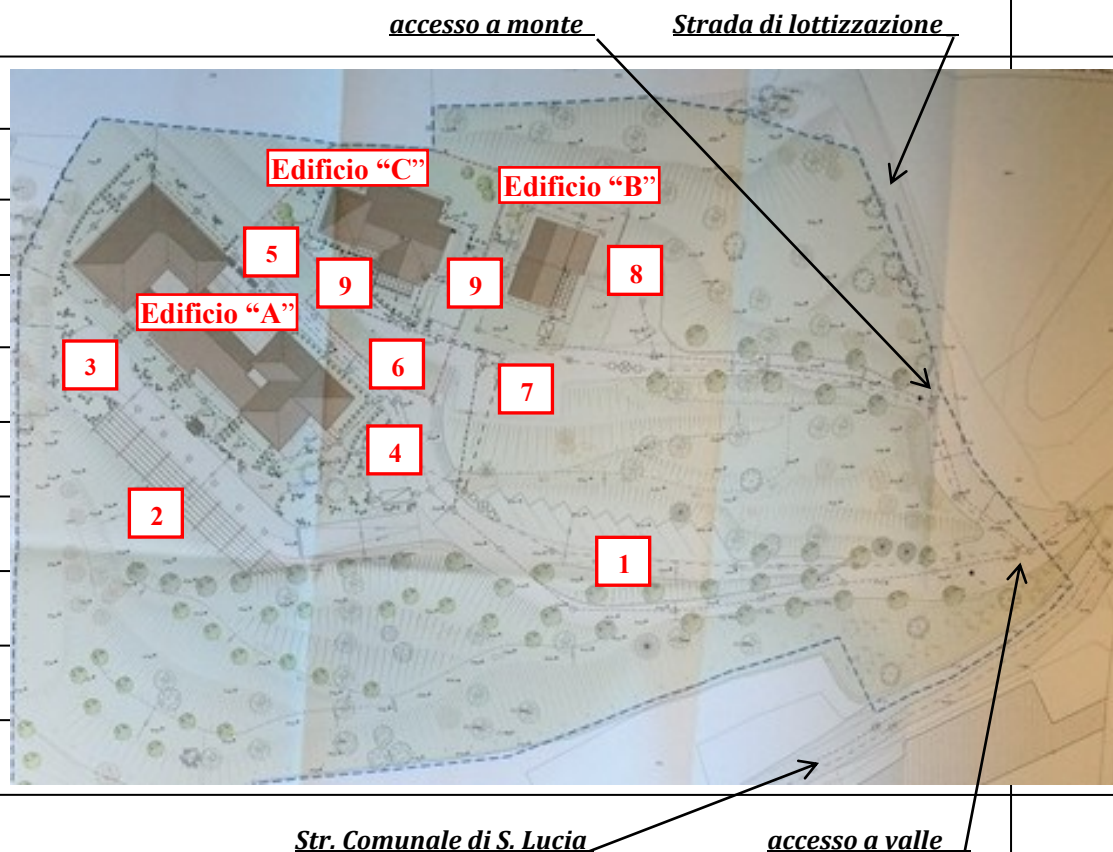
e quindi per accedere:

- **Ai garage – posti auto al piano interrato** dell'edificio "A";
- **Ai garage interrati nella scarpata a monte della villa** di pertinenza (in progetto) edificio "A";
- **Ai garage interrati nella scarpata a monte della villa** di pertinenza (in progetto) edificio "C";
- **Al parcheggio scoperto** riservato agli ospiti dell'edificio "A";
- **Al parcheggio coperto** con tettoia/pergole in legno riservato agli appartamenti dell'edificio "A";

Il secondo:

- ❖ **Ingresso nel lato a monte** quale accesso autonomo ed indipendente a servizio (in progetto):
- **Parcheggio scoperto** di pertinenza edifici "B e C";
- **Cancello** di accesso alla corte/giardino edificio "B";
- **Cancello** di accesso alla corte/giardino edificio "C";

I progetti approvati prevedevano destinazione del terreno/aree esterne circostanti ed a valle della villa a parcheggio/giardino/parco con percorsi pedonali funzionali e riservati agli abitanti/frequentatori delle strutture esistenti, come illustrato e rilevabile nella tavola di progetto (ultima versione progettuale delle sistemazioni esterne – progetto approvato ma non ritirato) che si riproduce;



Alla data:

- Nessuna delle opere di viabilità interna risulta eseguita se non il piazzale (o meglio area di cantiere/pista di lavoro) circostante la villa;
- L'area verde in stato di completo abbandono, invasa e colonizzata da vegetazione spontanea arbustiva infestante a sviluppo poliennale;
- All'interno dell'area di cantiere e negli spazi circostanti la villa si rilevano rifiuti ed alcune macerie/materiali vari da costruzione abbandonati nel corso dei lavori (tavole e pallet in legno, laterizi integri e rotti, ferri di armatura, vecchi sacchi di materiali cementizi,

materiali di risulta anche provenienti dalle demolizioni, etc.);

Il tutto come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione

fotografica che si allega.

* * *

➤ **I PROGETTI**

Nell'area oggetto di valutazione insistono 3 fabbricati di differenti caratteristiche costruttive/architettoniche per i quali, alla data di acquisto del bene da parte della *omissis* (dante causa della fallita Soc. *omissis*), il Comune di Perugia risultava aver approvato progetti di recupero per ristrutturazione ed ampliamento con previsione :

EDIFICIO A

- villa da trasformare in edificio residenziale plurifamiliare - classificata nel PRG come "bene individuo di interesse tipologico";
- ex fabbricato rurale (csd. corpo di collegamento) prevista ristrutturazione e recupero funzionale per residenze;
- nuova edificazione per residenze in ampliamento in aderenza al predetto complesso edilizio;

EDIFICIO B

- ex annesso rurale prevista ristrutturazione con ampliamento e recupero funzionale con cambio di destinazione per residenza;

EDIFICIO C

- ex fabbricato rurale, non ricompreso nel Piano di Recupero d'iniziativa privata per il quale venne presentato separato progetto approvato ma non ritirato con previsione di realizzare una villetta

bifamiliare.

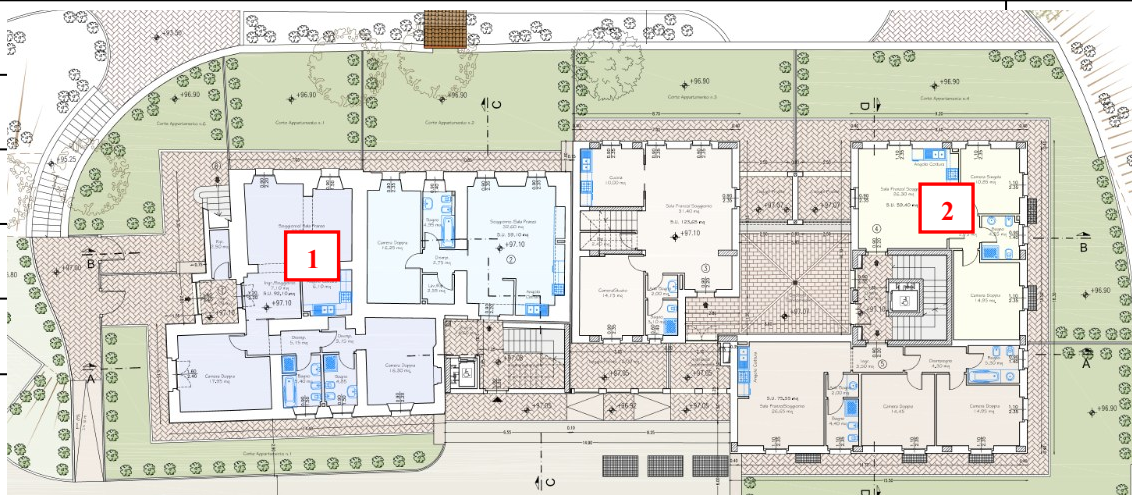
Si precisa che tutti i progetti ed i permessi urbanistici rilasciati per l'intervento di recupero funzionale con ampliamento e cambio di destinazione rilasciati alla dante causa della fallita Soc. *omissis* ed a quest'ultima sono scaduti nei termini concessi per la realizzazione dell'opera dovendosi richiedere, per il completamento/realizzazione dei lavori nuove autorizzazioni.

Per quanto attiene alle caratteristiche e condizioni del complesso risulta quanto segue:

1) EDIFICIO A) "EX VILLA PAOLETTI - CORPO DI COLLEGAMENTO - AMPLIAMENTO"

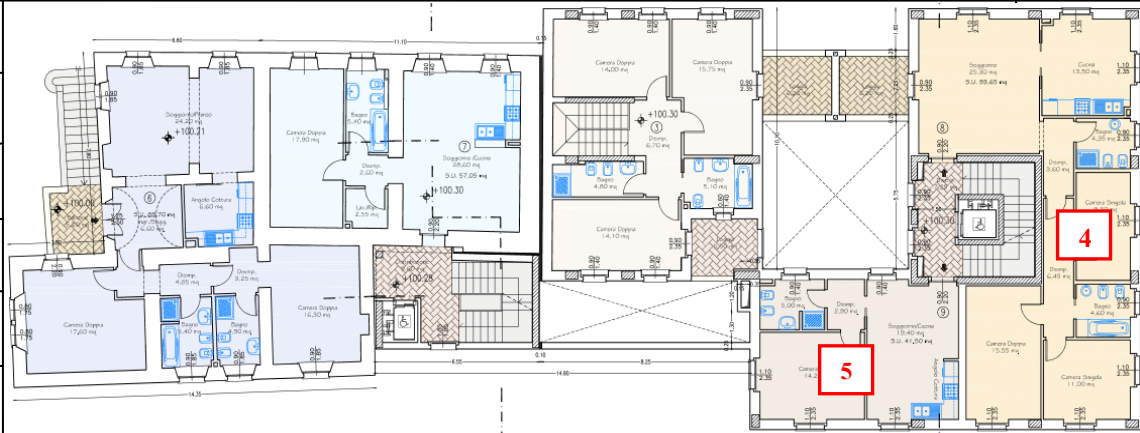
Si compone della ex villa, corpo di collegamento (ex fabbricato rurale) ed edificio di nuova edificazione in ampliamento; si riproduce di seguito le tavole di progetto con indicate le varie unità immobiliari per ciascun piano previste da progetto in proprietà del fallimento (al netto delle porzioni immobiliari già vendute in corso di procedura) (foto dalla n. 1 alla n. 24)

PIANO TERRA

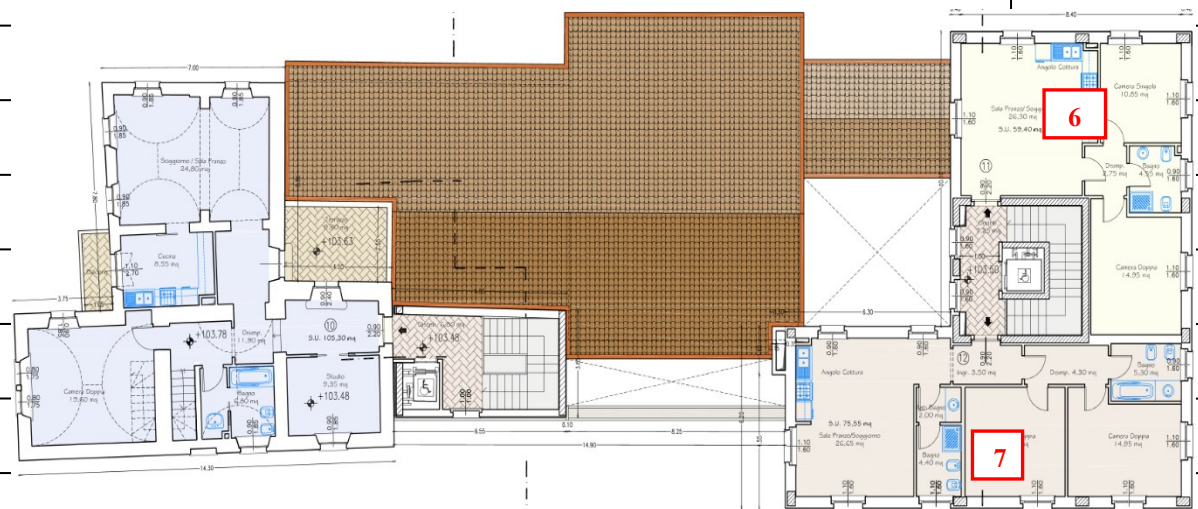


3

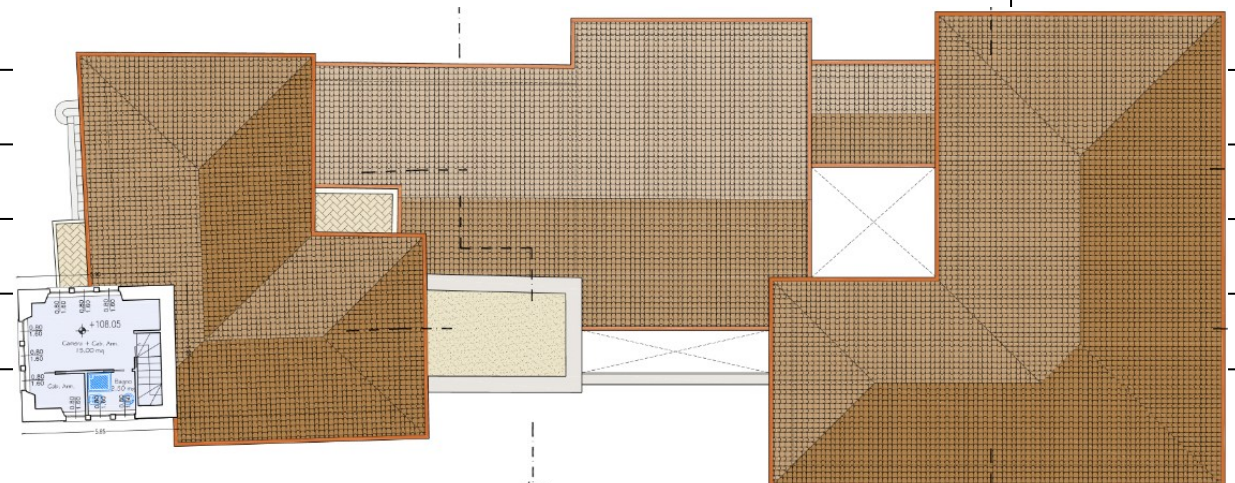
PIANO PRIMO



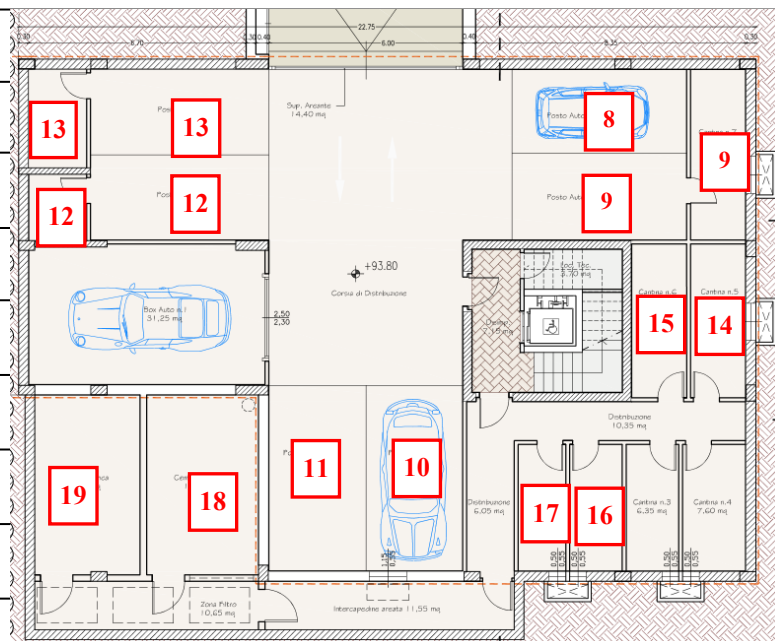
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



o o o

Per maggiore chiarezza espositiva ed al fine di correttamente individuare le porzioni oggetto di valutazione si ritiene di seguito descrivere nella consistenza e le caratteristiche le sole unità immobiliari rimaste di proprietà del fallimento (a seguito di vendita parziale del bene in corso di procedura) come di seguito:

➤ **csd “VILLA PAOLETTI”**

fabbricato con tipologia di Villa Unifamiliare signorile edificata primi anni '900 comunemente denominata e conosciuta con il nome “Villa Paoletti”; a seguito dell’approvazione del progetto da parte del Comune di Perugia nel rispetto dei vincoli imposti dalla Soprintendenza (edificio vincolato), scaduto nella validità, risultano iniziati importanti lavori di

consolidamento/ristrutturazione/frazionamento con diversa
distribuzione interna degli spazi per la realizzazione **di n. 3 unità**
immobiliari delle quali oggi di proprietà del fallimento il solo
appartamento al piano terra costituito, sulla base del progetto
approvato (vedasi tavola sotto riprodotta):

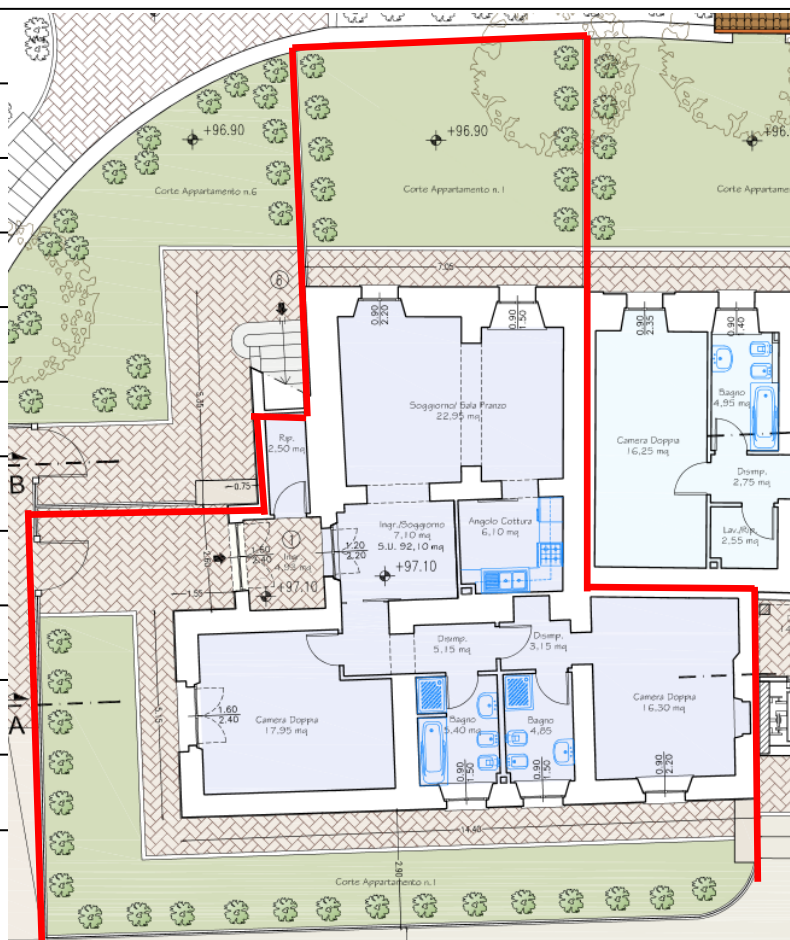
A) EDIFICIO A - "VILLA PAOLETTI"

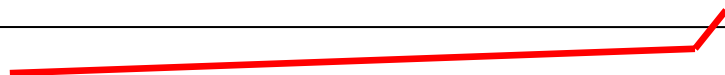
1) Appartamento n. 1 - piano terra ex Villa Paoletti (part.lla n.

omissis sub. n. *omissis* graffata con le part.lle n. *omissis* e n. *omissis*;

quest'ultima in vax catastale è indicata con la part.lla n. *omissis*)

Il progetto prevedeva realizzazione di appartamento trilocale al piano
terra della villa con ingresso indipendente dalla corte esterna
attraversando il giardino di proprietà esclusiva presente nei due lati (nel
fronte e nel retro) costituito da:





- **Ingresso**
 - **Soggiorno con cucina/angolo cottura** su separato ambiente
 - **Corridoio** interno
 - **n. 2 camere** entrambe illuminate da porte-finestre di accesso al giardino di proprietà
 - **n. 2 bagni** entrambi con finestra
 - **Ripostiglio** nel sottoscala di accesso all'appartamento del piano primo;
 - **N. 2 rate di giardino** (nel fronte e nel retro – non comunicanti);
- Per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 110,00 oltre ai n. 2 resedi esterni scoperti/giardini (non comunicanti) di pertinenza esclusiva presenti nel lato a valle (con veduta) e nel lato a monte della superficie catastale complessiva di mq. 134,00.

B) EDIFICIO B - "CORPO DI COLLEGAMENTO"

Nessuna unità immobiliare;

C) EDIFICIO C - "EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE"

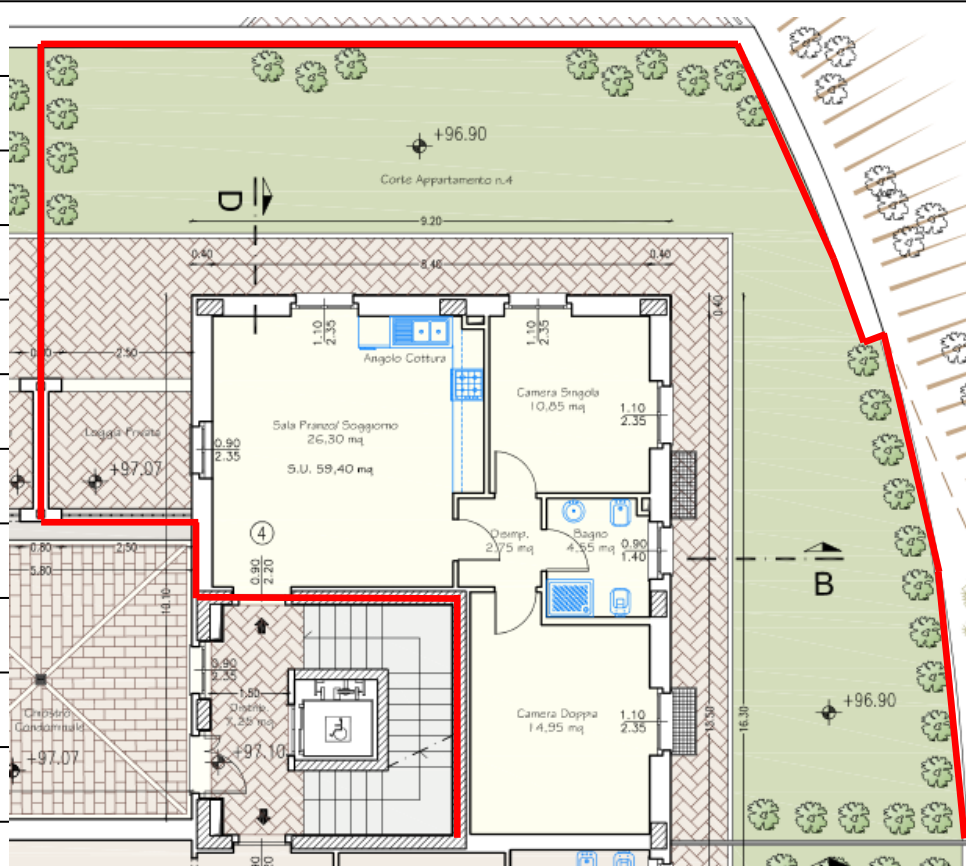
Appartamento n. 2 - piano terra edificio di nuova edificazione/ampliamento (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis* graffata con la part.lla n. *omissis*)

Il progetto prevedeva la realizzazione di trilocale con accesso al piano

terra dal vano scala condominiale con impianto di ascensore (fermata a tutti i piani compreso il piano interrato) costituito da:

- **Pranzo/soggiorno con angolo cottura** illuminato da porta-finestra comunicante con il giardino privato con affaccio nel lato a valle e porta-finestra di accesso a loggia coperta laterale;

nella parete di destra del locale una porta immetteva nella zona notte con presente:



- **Disimpegno** centrale di accesso, sulla sinistra;
- **Camera da letto** con porta-finestra di accesso ad giardino di proprietà (lato a valle);
- **Bagno**, in posizione centrale, con finestra;
- **Seconda camera da letto**, sulla destra del disimpegno, con

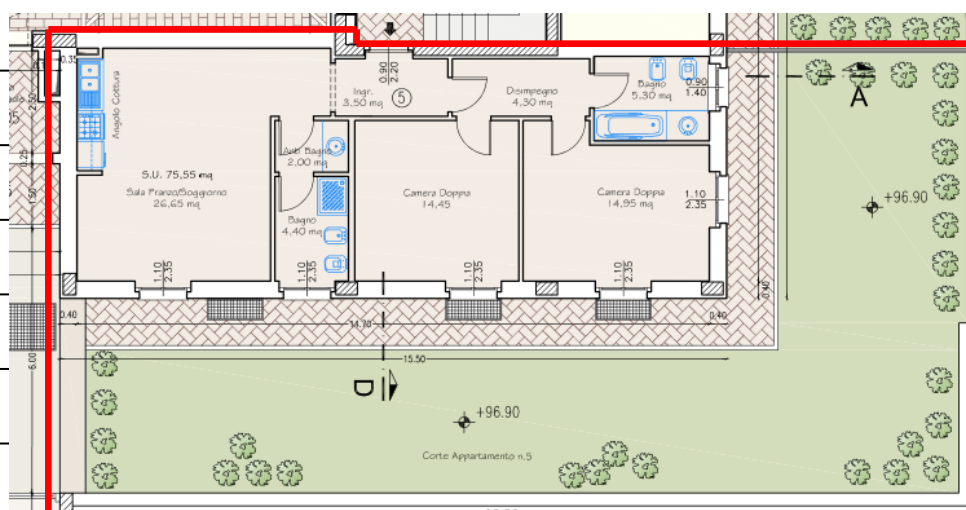
porta-finestra di accesso al giardino (posizione laterale);

Il tutto della superficie complessiva di circa mq. 65,00, oltre al giardino

privato di catastali mq. 112,00.

**3) Appartamento n. 3 - piano terra edificio di nuova
 edificazione** (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis* graffata con la part.lla n.
omissis)

Terza abitazione presente a piano terra dell'edificio di nuova
 realizzazione nel lato a monte ed ingresso dal vano scala condominiale;
 unità abitativa costituita (sempre sulla base del progetto approvato):



- **Ingresso** con accesso, sulla destra, alla zona giorno rappresentata da:
- **Pranzo/soggiorno con angolo cottura** illuminato da porta-finestra comunicante con il giardino privato con affaccio nel lato a monte;
- **Antibagno e bagno** con finestra a servizio della zona giorno;

Sulla sinistra dell'ingresso la zona notte rappresentata da:

- **Disimpegno;**

- **Camera da letto** con porta-finestra comunicante con il giardino

di proprietà;

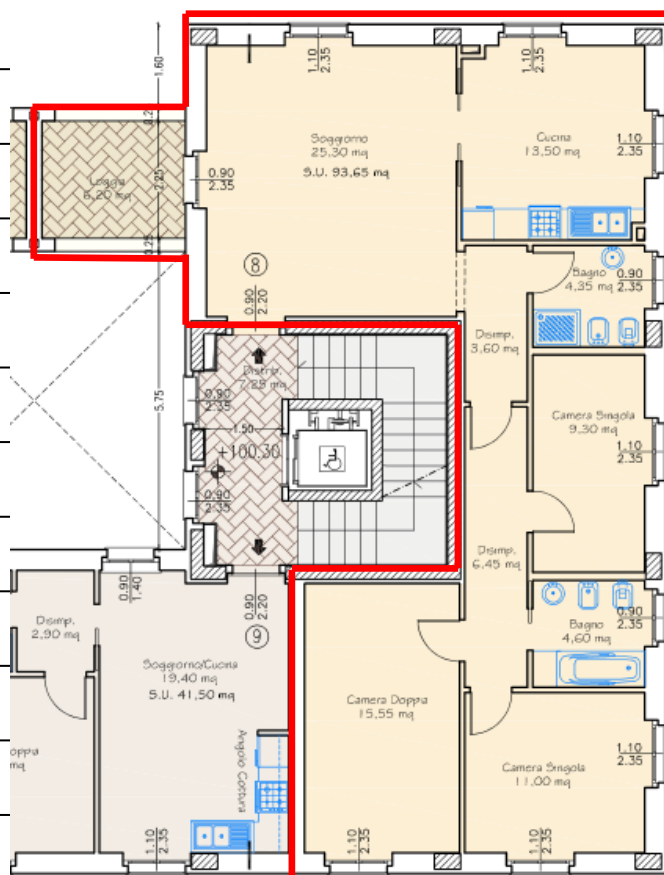
- **Camera da letto** con porta-finestra comunicante con il giardino;

- **Bagno** con finestra;

Il tutto della superficie complessiva di circa mq. 83,00, oltre al giardino privato di catastali mq. 120,00.

4) Appartamento n. 4 - piano primo edificio di nuova edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Con accesso, sempre sulla base del progetto approvato, dal vano scala condominiale con ascensore (impianto non presente), si compone di:



- **Pranzo/soggiorno** illuminato da porta-finestra, di accesso al

terrazzo realizzato nella passerella di comunicazione con
l'adiacente corpo di fabbrica e finestrone lato a valle;

- **Cucina** abitabile, su separato locale, con n. 2 finestroni;
- **Disimpegno** nella parte centrale di accesso ad un;
- **Bagno con** finestra a servizio della zona giorno;

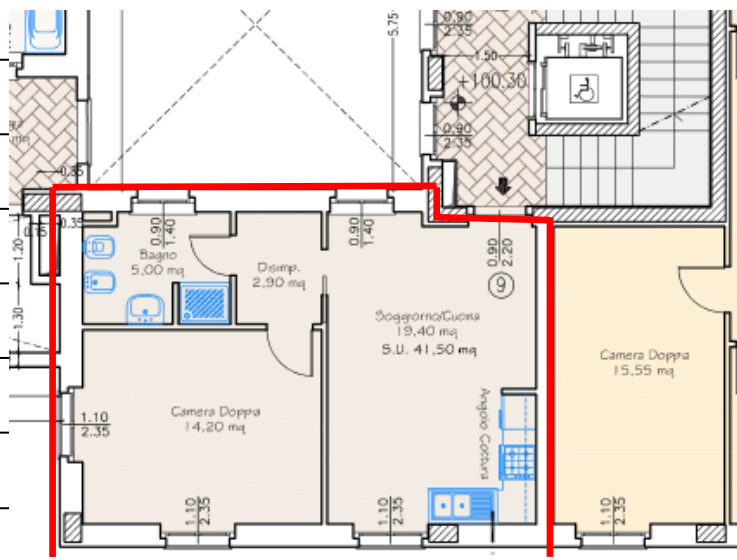
zona notte costituita da:

- **Camera da letto singola/studio**;
- **Bagno** con finestrone;
- **Cameretta** con n. 2 finestroni;
- **Camera da letto**;

Il tutto della superficie complessiva di circa mq. 103,00 oltre a terrazzino
di circa mq. 6,00.

5) Appartamento n. 5 - piano primo edificio di nuova edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Bilocale con accesso dallo stesso pianerottolo del vano scale sopra
descritto; il progetto prevedeva la realizzazione di :



- **Pranzo/soggiorno con angolo cottura** illuminato da n. 2 finestre;

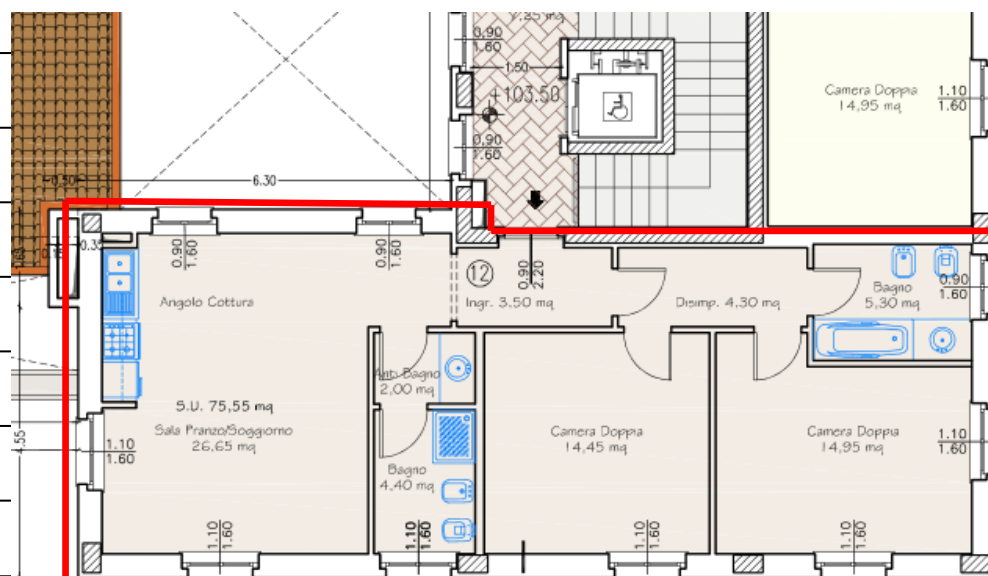
nella parete di destra una porta immette nella zona notte:

- **Disimpegno** in posizione centrale con presente, sulla sinistra:
- **Camera da letto singola/studio** con n. 2 finestre;
- **Bagno** con finestra;
- **Camera da letto** matrimoniale;

Il tutto per una superficie di circa mq. 65,00.

7) Appartamento n. 7 - piano secondo edificio di nuova edificazione (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

ultimo appartamento previsto nel progetto del complesso immobiliare denominato EDIFICIO A), lato a monte, trilocale con accesso dal pianerottolo della scala condominiale costituito da:



- **Ingresso**

sulla destra:

- **Pranzo/soggiorno con angolo cottura** illuminato da n. 4 finestre

- **Bagno** con antibagno, con finestra, a servizio della zona giorno;

e quindi, sulla sinistra dell'ingresso:

- **Disimpegno**, centrale, di accesso:

- **Secondo bagno** con finestra nella parte terminale del disimpegno;

- **Camera da letto** d'angolo con due finestre;

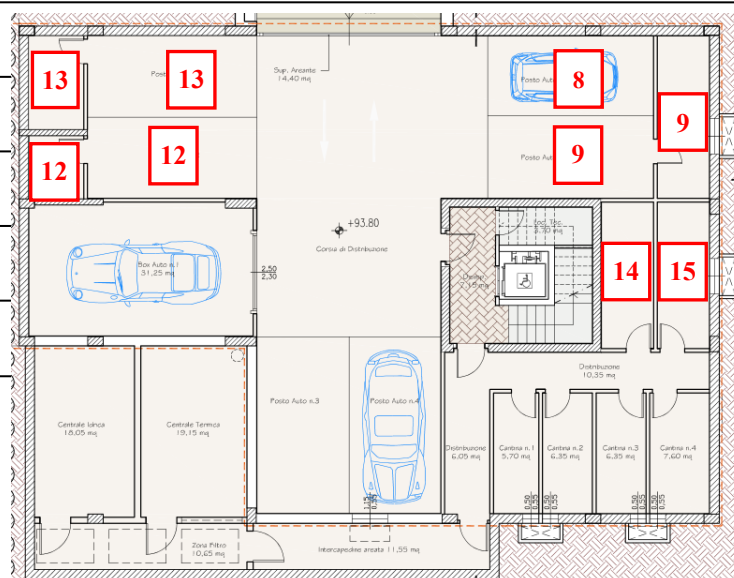
- **Camera da letto:**

Il tutto per una superficie di circa mq. 83,00.

○ ○ ○

C) EDIFICIO C - "PIANO SEMINTERRATO DI NUOVA COSTRUZIONE"

Al piano interrato dell'edificio in ampliamento il progetto prevedeva, con accesso dal piazzale/corte circostante a mezzo di rampa carrabile (lato a valle) e dal vano scala condominiale con impianto di ascensore e sbarco a tutti i livelli (impianto a servizio esclusivo di questo edificio), la realizzazione di posti auto/garage/fondini/locali di servizio:



19 18 11 10 17 16

Piano interrato – ampliamento

- **n. 3 posti auto** non delimitati da pareti con fondini;
- **n. 3 posti auto** non delimitati da pareti;
- **n. 4 fondini** con accesso dalla corsia dei garage e dei fondini;
- **n. 1 locale centrale termica;**
- **n. 1 locale centrale termica;**

o o o

Risultano oggi di proprietà del fallimento ed oggetto di vendita (sempre sulla base del progetto approvato):

8) Posto auto n. 8 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Sulla sinistra entrando dalla rampa di accesso alle autorimesse delle dimensioni, da progetto, di circa m. 5,40 x 2,60 per una superficie di circa mq. 14,00.

o

9) Posto auto e fondino n. 9 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

posto auto confinante con il precedente, dimensioni di progetto di circa m. 5,40 x 2,60 per una superficie di circa mq. 14,00 con annesso fondino (accesso dalla parete di fondo) di circa mq. 9,00 con prevista finestra del tipo “bocca di lupo”;

o

10) Posto auto n. 10 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Posto auto frontale alla rampa di accesso alle autorimesse, di comodo

accesso, delle dimensioni di progetto di circa m. 5,70 x 3,00 per una

superficie di circa mq. 17,00;

°

11) Posto auto n. 11 (part.lla n. omissis sub. n. omissis)

a fianco del precedente di pari caratteristiche, dimensioni e superficie.

°

12) Posto auto e fondino n. 12 (part.lla n. omissis sub. n. omissis)

Il secondo sulla destra entrando dalla rampa di accesso alle autorimesse,

delle dimensioni di progetto circa m. 5,40 x 2,60 per una superficie di

circa mq. 14,00 con annesso fondino (accesso dalla parete di fondo) di

circa mq. 4,00.

°

13) Posto auto e fondino n. 13 (part.lla n. omissis sub. n. omissis)

Posto auto a fianco al precedente, il primo sulla destra entrando,

dimensioni di progetto di circa m. 5,40 x 2,60 per una superficie di circa

mq. 14,00 con annesso fondino (accesso dalla parete di fondo) di circa

mq. 6,00.

°

Il progetto precede accesso dalla corsia dei garage al pianerottolo del

vano scala e da quest'ultimo alla corsia dei fondini con presente, a

partire dal lato sinistro:

14) Fondino n. 14 (part.lla n. omissis sub. n. omissis)

Delle dimensioni di circa m. 4,70 x 1,70 per una superficie commerciale

di circa mq. 8,00 con finestra del tipo “bocca di lupo”;

◦

15) Fondino n. 15 (Part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Delle stesse dimensioni e superficie di quello in precedenza descritto;

◦

Sulla destra del corridoio dei fondini sono presenti altri 4 piccoli locali di simili caratteristiche e precisamente:

16) Fondino n. 16 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Delle stesse dimensioni e superficie di quello in precedenza descritto per una superficie commerciale di circa mq. 6,00 con finestra del tipo “bocca di lupo” in comune con il successivo;

◦

17) Fondino n. 17 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Confinante con quello in precedenza descritto, delle dimensioni di circa m. 3,90 x 1,40 per una superficie commerciale di circa mq. 5,00 con finestra del tipo “bocca di lupo” in comune con il precedente;

◦

Sulla destra della corsia dei fondini il progetto approvato prevede la realizzazione di due locali con destinazione (sempre da progetto) a:

18) Locale centrale termica n. 18 (part.lla n. *omissis* sub. n. *omissis*)

Delle dimensioni di circa m. 5,50 x 3,50 per una superficie commerciale di circa mq. 19,00.

◦

19) Locale centrale idrica n. 19 (part.lla n. 1950 sub. n. 5)

Confinante con il precedente delle dimensioni di circa m. 5,50 x 3,30 per una superficie commerciale di circa mq. 18,00.

o o o

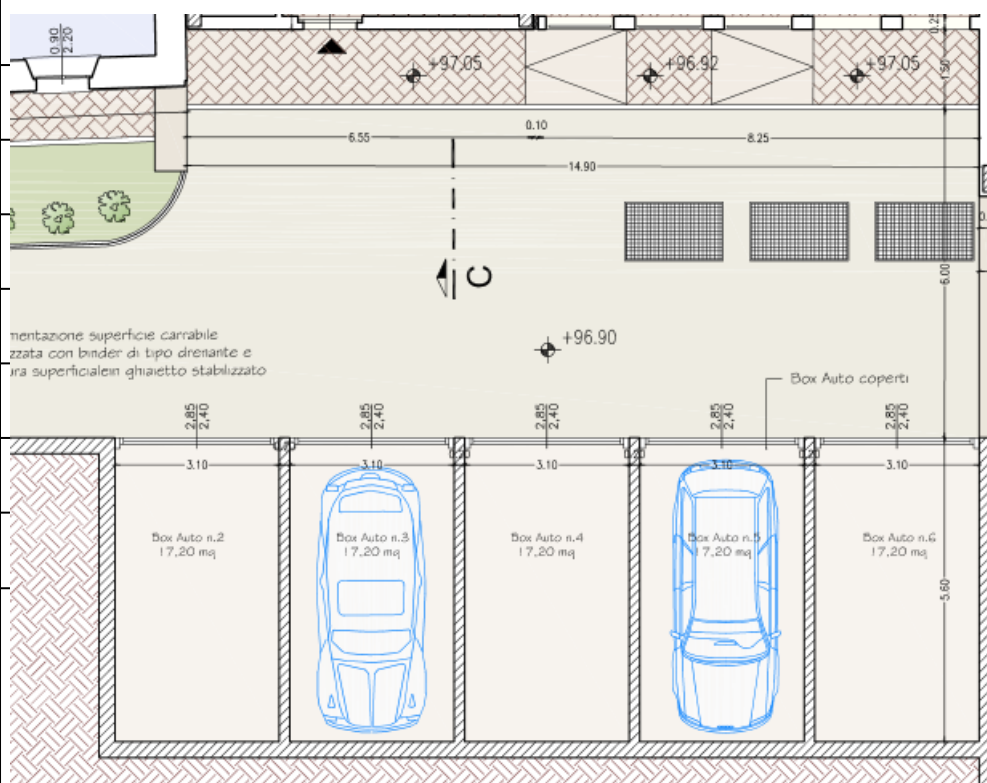
2) GARAGE INTERRATI DA REALIZZARE NELLA SCARPATA A

MONTE (a livello piano terra di villa Paoletti – nessuna opera eseguita)

Il progetto prevedeva, nella scarpata retrostante ed a monte del piano terra della villa, la realizzazione di **n. 5 garage accessibili** da viabilità interna (vedasi copia del progetto dell'intervento sotto-riprodotta), delimitati da pareti divisorie e con porta, uguali dimensioni, caratteristiche e superficie dei quali n. 4 venduti e n. 1 di proprietà della fallita :

- **n. 1 garage n. 20** (part.lle n. *omissis*)

Interrato nella scarpata a monte in progetto, dimensioni di circa m. 5,60 x 3,10 per una superficie commerciale di circa mq. 17,00; nessuna opera risulta iniziata/esequuta.



20

o o o

3) POSTI AUTO SU PENSILINA (lato a valle della villa - nessuna

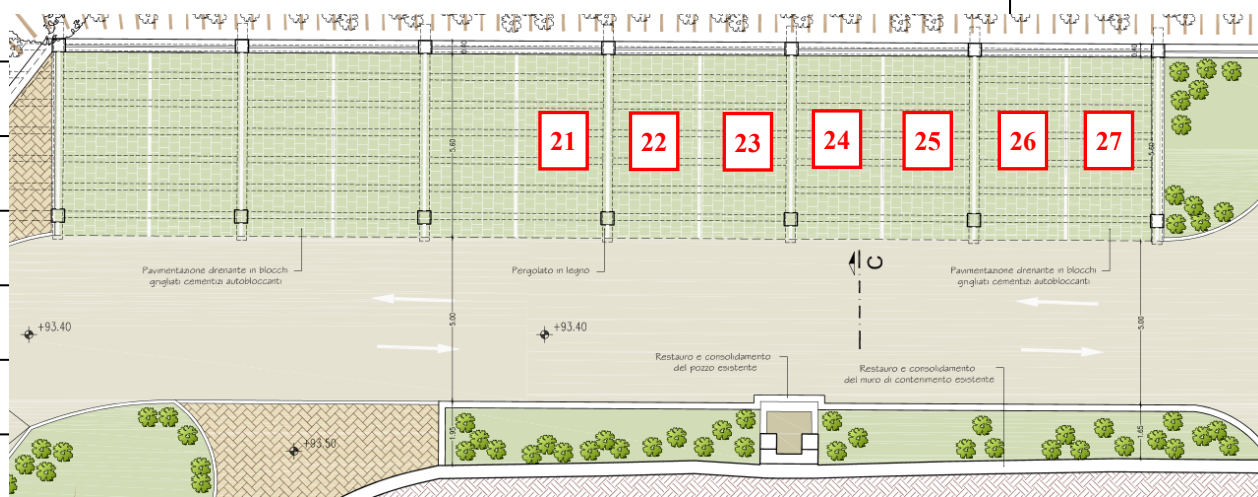
opera eseguita)

Il progetto, infine, prevedeva, nel lato a valle pressoché alla stessa quota di accesso ai garage (quota piano interrato dell'ampliamento), realizzazione di pensilina/tettoia capace di **n. 12 posti auto** dei quali n. 5 venduti e n. 7 di proprietà della fallita;

21 - 27) n. 7 posti auto coperti (sottostanti pensilina) - dal n. 33 al

n. 44 - (part.lle n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*)

coperti da pensilina/ pergolato/tettoia di uguali dimensioni di circa m. 5,50 x 2,80 per una superficie commerciale, ciascuno, di circa mq. 15,00.



Ad oggi nessuna opera risulta iniziata/ eseguita.

EDIFICIO A) - STATO ATTUALE DEL CANTIERE - OPERE

REALIZZATE

Ad oggi i lavori di ristrutturazione/ampliamento del complesso immobiliare risultano iniziati ma non ultimati in quanto interrotti da alcuni anni (oltre 15 anni) con cantiere in stato di completo abbandono; nessun intervento edile eseguito rispetto a quanto indicato nel precedente elaborato, descrizione alla quale lo scrivente, unicamente per sinteticità espositiva, si riporta.

Stato dei fabbricati e delle aree pertinenziali meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 24)

4) EDIFICIO B) - “EX ANNESSO RURALE” (foto n. 25 e n. 26)

Vetusto edificio isolato, a breve distanza ed a monte del precedente, interamente da ristrutturare (nessun lavoro eseguito); trattasi di costruzione realizzata in epoche remote in muratura tradizionale di pietra e laterizi legati da malta, solai con struttura in legno e laterizi elevantesi su un solo piano in precario stato di conservazione con evidente pericolo di crollo motivo per il quale lo scrivente non ha ritenuto accedere al suo interno;

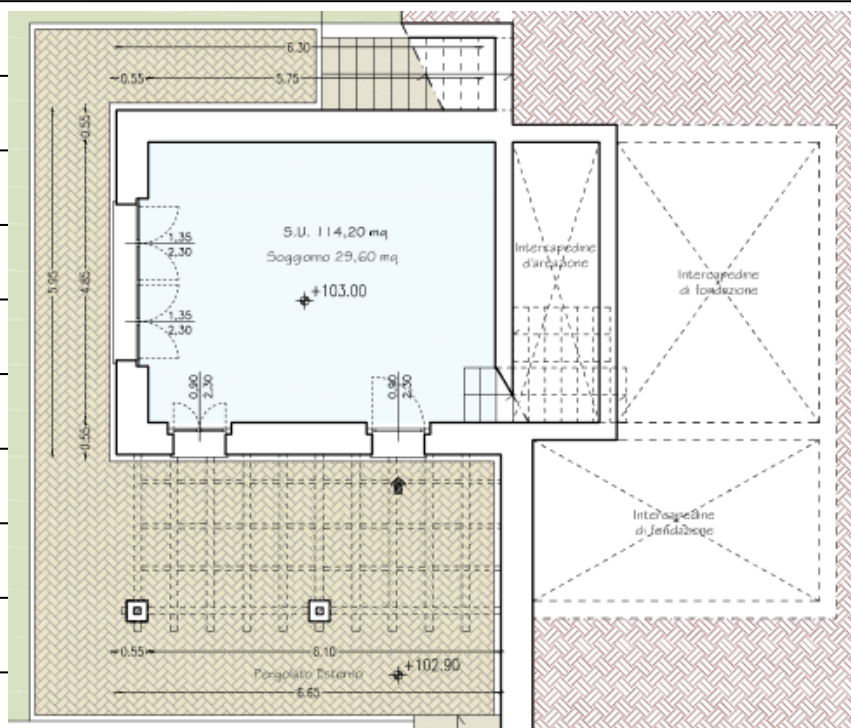
Per questo edificio risulta presentato progetto di “riqualificazione con cambio di destinazione d’uso” approvato e ritirato con previsione di demolizione delle parti non recuperabili e ricostruzione nel rispetto

della tipologia costruttiva originaria e dei vincoli esistenti;

Il progetto prevedeva, inoltre, assegnazione al fabbricato di una corte giardino esterno di pertinenza esclusiva con relative sistemazioni esterne, realizzazione di percorsi pedonali di accesso le varie zone del parco, carrabili per accesso al piazzale-parcheggio (comune con l'altro ex fabbricato rurale).

➤ **Previsione progettuale**

Il progetto prevedeva realizzazione di unità abitativa con tipologia di villino su 2 piani oltre ad un locale su piano sfalsato, giardino/corte di pertinenza esclusiva ed accesso privato come meglio illustrato e rilevabile nelle tavole del progetto approvato sotto-riprodotto;



• **Piano seminterrato**

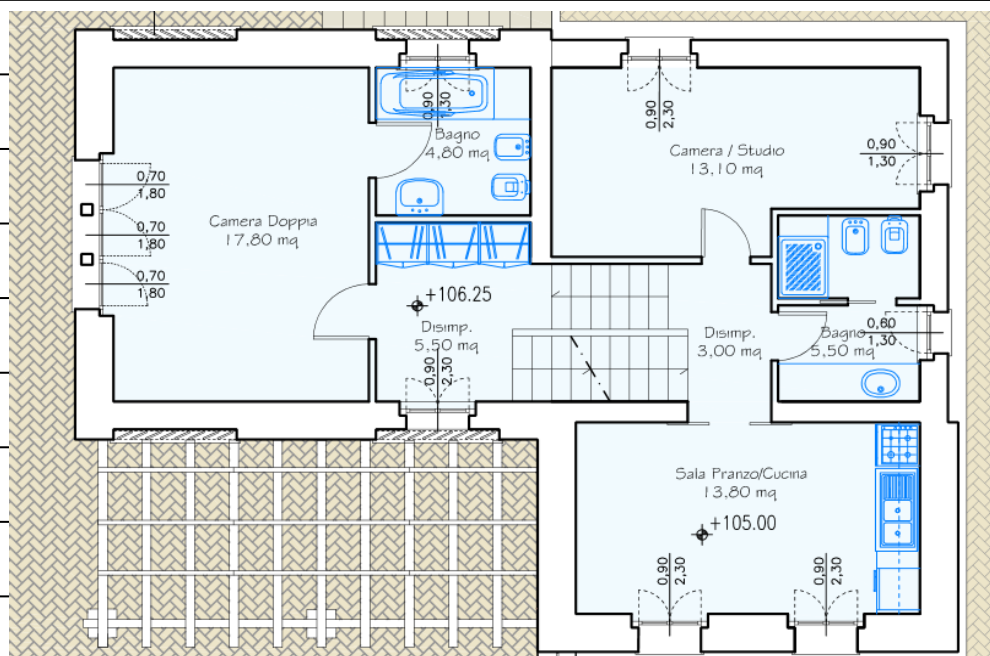
Con accesso diretto dal giardino che dai sovrastanti piani a mezzo di

scala interna il progetto prevedeva:

- **Vano scala** interno, coperto, di accesso ai piani superiori, privo di impianto di ascensore;
- **Scala** esterna, scoperta, nel prospetto nord per accesso dal giardino (lato a valle) al giardino posto a quota superiore (lato a monte);
- **Soggiorno** con accesso diretto dal giardino esterno lato a valle e dal
- **Pergolato/tettoia** nel lato sud comunicante con il soggiorno;

• **Piano Terra (lato a monte)**

Accessibile dalla scala interna e dall'ingresso principale a livello del giardino in progetto è prevista la realizzazione di:



- **Disimpegno** allo sbarco della scala interna, privo di illuminazione naturale di accesso, a partire da lato destro, a:

- **Locale pranzo con angolo cottura** comunicante direttamente con corte/giardino presente a questo livello;

- **Bagno**, con antibagno e finestra;

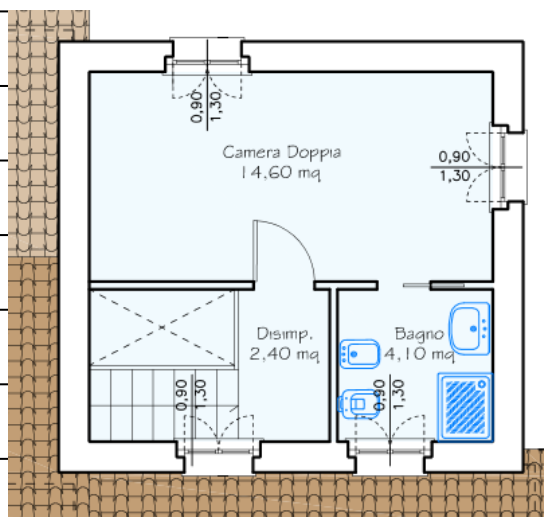
- **Camera/studio**, con finestra e porta-finestra di accesso al giardino;

Dal disimpegno, salendo breve rampa di scala, il progetto prevedeva la realizzazione di

- **Camera con bagno** interno (posta ad una quota superiore rispetto alla zona giorno) con ampia finestratura affaccio lato a valle;
- **Ingresso**

- **Piano Primo**

accessibile proseguendo la scala interna il progetto prevedeva la realizzazione di:



- **Disimpegno**, allo sbarco della scala;
- **Camera da letto** illuminata da n.2 finestre **con bagno** interno con finestra;

Superficie commerciale dei locali abitativi di circa mq. 134,00, oltre tettoia/ pergolato al piano inferiore di circa mq. 18,00;

Ad oggi i lavori di ristrutturazione/recupero del manufatto esistente non risultano iniziati; non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio per il rilevato stato di pericolo oltre che per presenza di vegetazione infestante arbustiva a sviluppo poliennale (spini e rovi) che interessano le pareti esterne dell'edificio; stato del fabbricato meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

5) EDIFICIO C) "EX FABBRICATO RURALE" (foto n. 27 e n. 28)

terzo ed ultimo edificio del complesso immobiliare oggetto di valutazione rappresentato, sulla base della tipologia costruttiva accertabile dall'esterno non risultando possibile accedere all'interno dei locali per il rilevato stato di degrado e pericolo delle strutture già interessate da parziali crolli dei solai e della copertura, da vetusto ex fabbricato colonico, isolato, elevantesi su due piani oltre alle soffitte realizzato in epoche remote in muratura tradizionale di pietra e laterizi legati da malta, solai in piano ed inclinati di copertura con struttura in legno e laterizi interessati da parziali crolli.

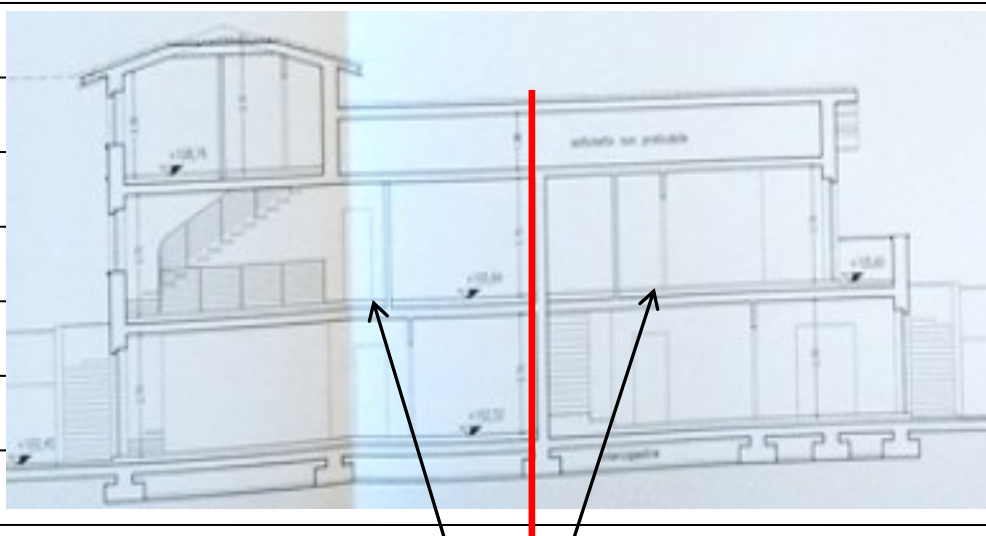
Per questo edificio risulta presentato all'Ufficio Comunale ed approvato - ma non ritirato - Permesso di Costruire con previsione, per il cattivo stato di conservazione e le carenti caratteristiche costruttive,

demolizione dell'esistente e successiva ricostruzione nel rispetto dei parametri e delle vigenti disposizioni edilizie in merito.

➤ **Previsione progettuale**

Il progetto (autorizzato ma non ritirato) prevedeva la realizzazione di fabbricato bifamiliare con relativi giardini/zona a verde privati, accesso carrabile (in comune con l'edificio "B") lato "a monte" dalla strada di lottizzazione (comune ad altre unità immobiliari non interessate alla presente procedura) e quindi, a valle, con previsione di n. 2 garage (similmente ai 5 già indicati) interrati nella scarpata; bifamiliare cielo-terra così costituite:

- PORZIONE A) - su 3 livelli (lato nord)
- PORZIONE B) - su 2 livelli (lato sud)
- N. 2 garage interrati nella scarpata a monte
- Giardino/corte di pertinenza esclusiva



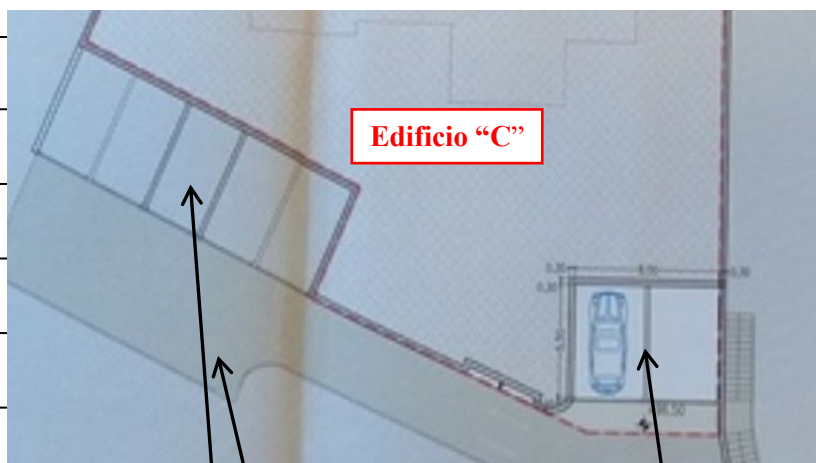
Porzione A) di bifamiliare lato nord

Porzione B) di bifamiliare lato sud

Ed in dettaglio:

➤ **N. 2 GARAGE PIANO INTERRATO**

- **N. 2 garage interrati** nella scarpata a valle del fabbricato (a monte della villa) con accesso carrabile dalla sottostante viabilità circostante la villa ed accesso pedonale dal giardino della bifamiliare (posto a quota superiore) a mezzo di scala esterna;



Garage edificio A) Strada di accesso Edificio A" Garage edificio C)

superficie delle due autorimesse circa mq. 40,00; opera non iniziata/non realizzata;

➤ **UNITÀ ABITATIVA "A" BIFAMILIARE - LATO NORD**

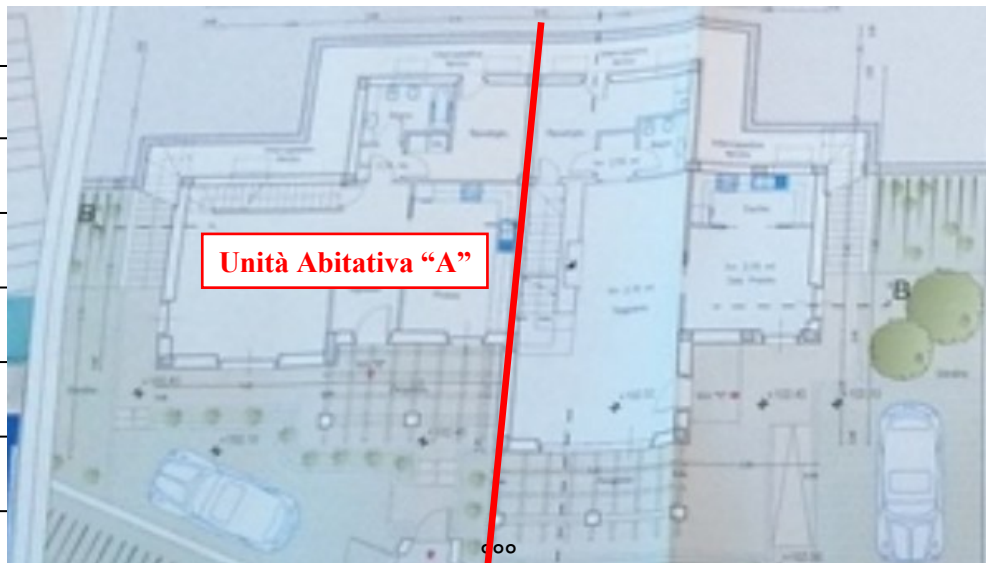
In progetto era prevista la realizzazione di bifamiliare cielo-terra su tre piani così rappresentati:

❖ ***PIANO SEMINTERRATO***

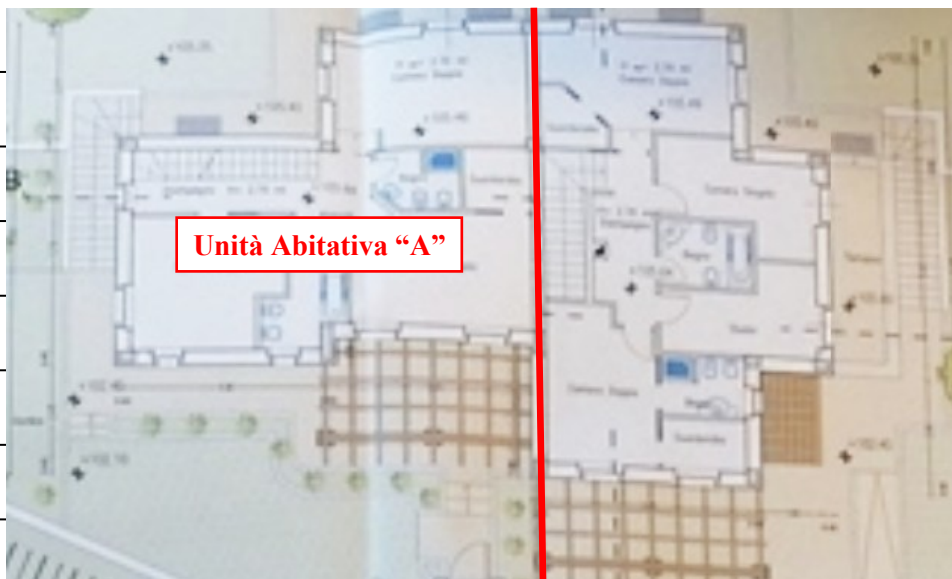
- **Ingresso**
- **Soggiorno, sulla sinistra** con accesso diretto anche dal giardino con presente **vano scala** di accesso ai piani superiori;
- **Cucina su separato locale con accesso dall'esterno** da

portico/pergolato;

- **Disimpegno;**
- **Bagno**, unico presente al piano, privo di illuminazione naturale;
- **Lavanderia**, dalla quale si accede a **cavedio/intercapedine** di areazione circostante l'edificio (contro-terra);



❖ **PIANO PRIMO**



- **Disimpegno;**
- **n. 3 camere da letto**, di cui una con cabina armadio;

- **n. 2 bagni** dei quali uno con finestra;
- **scala esterna** di collegamento del giardino a quello al piano superiore;

ooo

❖ **PIANO SECONDO**



- **Camera da letto** con **cabina armadio** e **bagno** interno;

Superficie commerciale (di progetto) di circa mq. 240,00 oltre a cavedio/intercapedine di circa mq. 25,00 ed il portico di circa mq. 18,00.

➤ **UNITÀ ABITATIVA BIFAMILIARE "B" - LATO SUD**

Prevista in progetto realizzazione di una seconda unità abitativa cielo-terra costituita da:

❖ **PIANO SEMINTERRATO**

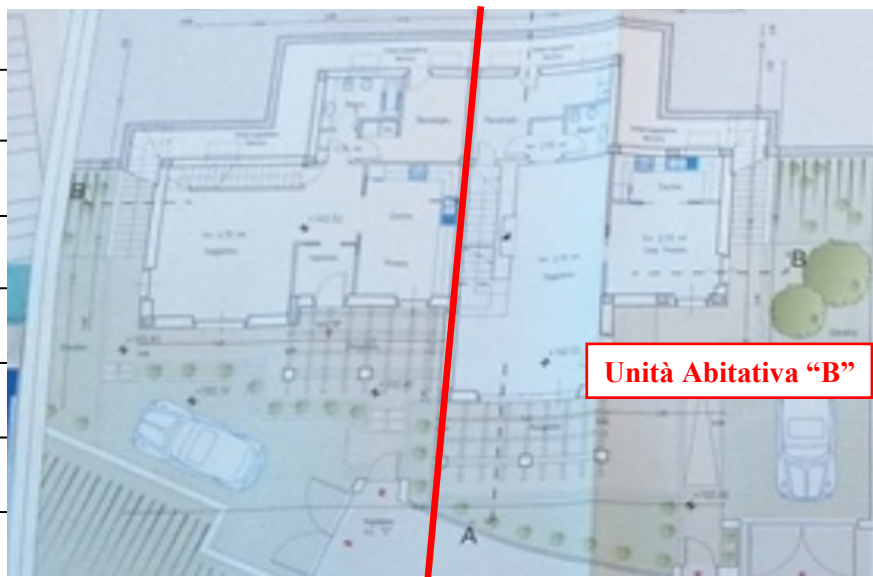
- **Soggiorno** con accesso diretto dal giardino esterno comunicante con portico/pergolato e dal **vano scala** di accesso ai piani superiori;

sulla destra del soggiorno:

- **Pranzo** comunicante con il giardino e con la **cucina** realizzata su

separato locale;

In posizione frontale rispetto all'ingresso una porta immette in un:



- **Disimpegno** comunicante con;
- **Bagno**, unico presente ed a servizio di questo piano, privo di illuminazione naturale;
- **Lavanderia**, dalla quale si accede al **cavedio/intercapedine** di areazione circostante l'edificio (contro terra);
- **Scala esterna**, scoperta, di accesso al giardino posto a questo livello con il giardino posto a quota superiore;

ooo

❖ **PIANO PRIMO**

prevista la realizzazione di :

- **Disimpegno**;
- **Camera da letto** con cabina armadio e **bagno** dedicato, comunicante con un piccolo **terrazzo**;

- **Camera da letto** con cabina armadio;
- **Cameretta**;
- **Studio**;
- **Bagno**;



Superficie commerciale dell'unità abitativa di circa mq. 220,00, cavedio circa mq. 25,00, portico circa mq. 18,00 ed il terrazzino di circa mq. 4,00.

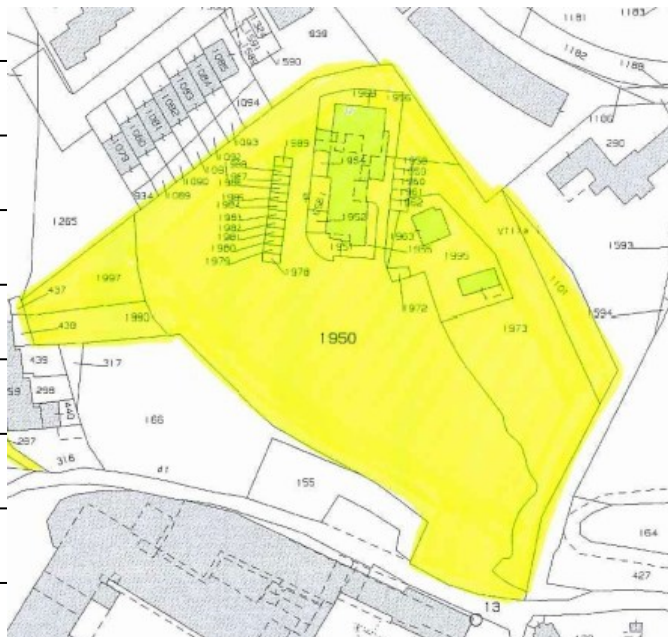
Ad oggi i lavori di demolizione e ricostruzione del fabbricato non risultano iniziati; l'edificio, realizzato in epoche remote in muratura tradizionale di laterizi e pietrame legati da malta è interessato da parziali crolli dei solai e del tetto con presenti lesioni delle murature portanti risultando inaccessibile per il rilevato stato di pericolo oltre che impedito da vegetazione infestante arbustiva a sviluppo poliennale (spini e rovi) che hanno interamente colonizzato le mura dell'edificio; stato attuale del fabbricato meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile

nella documentazione fotografica che si allega (foto n. 27 e n. 28).

6) AMPIO APPEZZAMENTO DI TERRENO



È di pertinenza del complesso immobiliare sopra descritto ampio
appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di ha.
1.61.05 (compresa l'area dei sedimi), forma irregolare, giacitura declive



(Area di pertinenza da vax catastale)

attualmente rappresentato da incolto con presenti numerose alberature ad alto fusto (anche boschive) che vegetazione spontanea a sviluppo poliennale; nell'area circostante i fabbricati, come già indicato, si rilevano materiali vari di risulta provenienti sia dalle demolizioni che dai lavori di ristrutturazione eseguiti da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario (foto dalla n. 29 alla n. 34).

➤ ***Previsione progettuale***

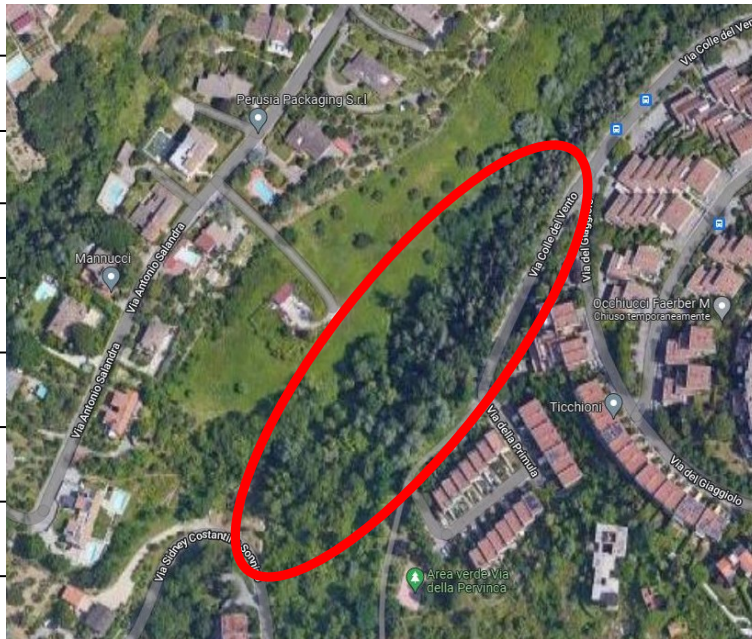
Il progetto presentato ed approvato prevedeva, oltre alla realizzazione di giardini privati delle singole unità immobiliari in precedenza in dettaglio indicati, realizzazione di n. 2 ingressi, piazzali, parcheggi, corsia di accesso ai garage, aree di rispetto dei fabbricati oltre, nella zona a valle dell'edificio principale, ampia area a verde giardino/parco di pertinenza ed a servizio dell'intero complesso immobiliare; previsione delle sistemazioni esterne meglio illustrate e rilevabili nella tavola del progetto approvato;

nessun lavoro/intervento iniziato/eseguito risultando lo stato attuale terreno incolto ed inerbito naturalmente come meglio ed in dettaglio illustrato nella documentazione fotografica allegata.

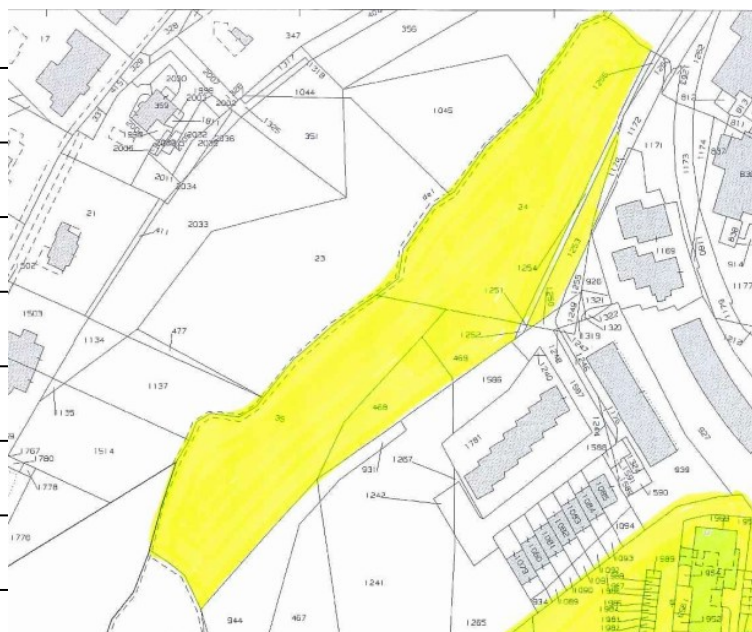
7) APPEZZAMENTO DI TERRENO - LOC. OLIVETO

A breve distanza dal complesso immobiliare sopra indicato in zona "Quartiere Oliveto" con accesso da viabilità di lottizzazione è di proprietà della fallita un appezzamento di terreno della superficie Catastale di ha. 1.24.06, forma irregolare lunga e stretta, giacitura in

pendenza, ex seminativo, attualmente incolto con presenza di alberature
 ad alto fusto boschive ed arbustive spontanee a sviluppo poliennale;
 come meglio ed in dettaglio illustrato nella documentazione fotografica
 allegata (foto dalla n. 35 alla n. 38). (Foto aerea area terreno di proprietà)



(Vax catastale area di proprietà)



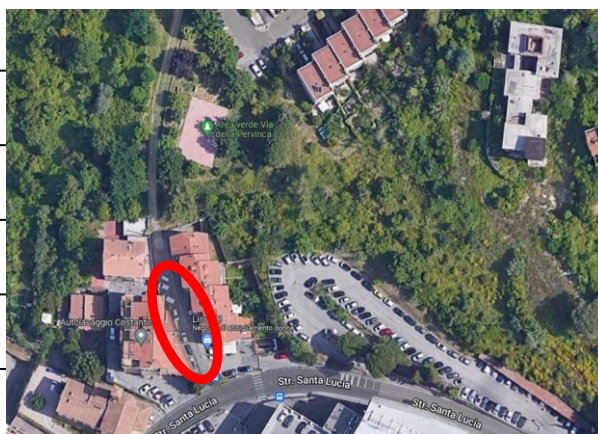
8) RELITTO STRADALE E SCIOITO DI TERRENO

(fg. n. *omissis* – part.lla n. *omissis* e part.lla n. *omissis*)

Sempre a breve distanza dal complesso immobiliare sopra indicato in zona “Quartiere Santa Lucia” con accesso da viabilità di lottizzazione sono di proprietà della fallita due particelle catastali rappresentate da:

- 1) Relitto stradale** censito in CT del comune di Perugia al fg. n. *omissis* part.lla n. *omissis* di catastali mq. 105 occupato dal sedime di una strada di accesso al parco ed ai fabbricati esistenti e, pertanto, da ritenere di nessun valore (foto n. 39 e n. 40).

(Foto aerea area relitto stradale)



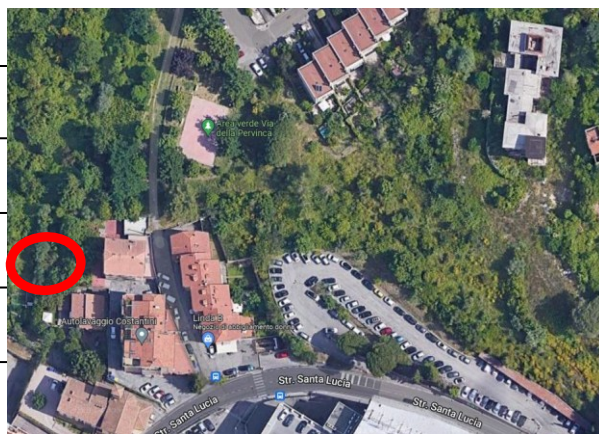
(Vax catastale)



relitto stradale

2) scioito di terreno di ridotta superficie di catastali mq. 80 attualmente area urbanizzata a servizio del quartiere denominato "Santa Lucia" e pertanto anch'esso da ritenere di nessun valore (foto n. 41).;

(Foto aerea area scioito di terreno)



(Vax catastale)



Scioito di terreno

* * * *

B) SITUAZIONE CATASTALE

Da attento esame della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio risulta che i beni in precedenza descritti nei

registri immobiliari sono correttamente intestati alla fallita soc. COS Srl

ed in particolare dall'esame della allegata documentazione, premesso

che :

- Le unità immobiliari abitative del complesso immobiliare edificio

A), garage posti auto, fondini, locali accessori risultano essere

stati accatastati al CF del comune di Perugia in categoria F/4 (in

corso di costruzione);

- I n. 5 garage di pertinenza del fabbricato A), previsti in progetto

ed interamente da realizzare nella scarpata a monte della villa,

sono stati accatastati sebbene i lavori di costruzione non

risultano iniziati;

- I posti auto coperti sottostanti la tettoia prevista in progetto ed

interamente da realizzare a valle della villa sono accatastati

sebbene i lavori di costruzione non risultano iniziati;

- I giardini di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari

dell'edificio A) risultano frazionati; nessun lavoro eseguito;

- I due fabbricati ex rurali risultano inseriti in mappa ed accatastati

al solo catasto terreni ma non a quello dei fabbricati;

- Il giardino di pertinenza dei due fabbricati ex rurali non risulta

frazionato;

L'intero complesso è così censito immobiliari all'Agenzia del Territorio:

A) CATASTO FABBRICATI

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE EX VILLA PAOLETTI** (all. n. 3; n. 4; n. 5)

➤ **Foglio n. *omissis***

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. ai sub. n. *omissis*, n.

omissis, n. *omissis* (vano scala ed ascensore);

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. ai sub. n. *omissis*, n.

omissis, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n.

omissis, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n.

omissis, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*

(ingresso condominiale, patio interno, vano scala ed ascensore);

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. a tutti i subalterni della

particella n. *omissis* (rampa locali al piano S1 e passaggio su vano scala

al piano S1);

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. a tutti i subalterni della

particella n. *omissis* (corridoio, centrale idrica e centrale termica);

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. ai subalterni n. *omissis*, n.

omissis, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis* ed n. *omissis* della particella

n. *omissis* (corridoio);

part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con part.lle n. *omissis* e n.

***omissis* (la part.lla n. *omissis* in CT è indicata con la part.lla n. *omissis*); in**

corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con part.lla n. *omissis*;**

in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con part.lla n. *omissis*;**

in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione; loc. Santa

Lucia snc; P.1.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.1.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.2.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*;** in corso di definizione (F/4); loc.

Santa Lucia snc; P.2-3.; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 20; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

- **part.lla n. *omissis*;** area urbana (F/1); mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.;

senza rendita;

disposizione dei locali non conforme a quanto indicato nelle planimetrie

catastali.

➤ **FABBRICATO "B" – EX ANNESSO RURALE**

➤ **FABBRICATO "C" – EX FABBRICATO RURALE**

I due ex fabbricati rurali non risultano censiti nel Catasto

Fabbricati; entrambi insistono su area censita in CATASTO TERRENI

al (all. n. 3; n. 6)

- **Foglio n. *omissis***

o **Part.lla n. *omissis***; categoria fabbricato; ha. 0.09.33;

senza rendita

B) CATASTO TERRENI

L'area di pertinenza del complesso immobiliare in oggetto è, parimenti,
regolarmente intestata alla fallita e così censita all'Agenzia del
Territorio:

a) GIARDINI PRIVATI DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPLESSO

IMMOBILIARE EX VILLA PAOLETTI (all. n. 3; n. 6)

➤ **foglio n. *omissis***

- **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.00.45; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.00.89; senza rendita (la part.lla
n. *omissis* in CF è indicata con la part.lla n. *omissis*);

- **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.01.20; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.00.40; senza rendita;

- **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.01.12; senza rendita;

b) AREE PERTINENZIALI ESTERNE DELLA VILLA - SEDIMI DELLA

VILLA, DEI POSTI AUTO COPERTI E DEI GARAGE INTERRATI DA

REALIZZARE - COMPLESSO IMMOBILIARE EX VILLA PAOLETTI

(all. n. 3; n. 6)

➤ foglio n. *omissis*

- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 1.00.41; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.20; senza rendita;
- part.lla n. *omissis* Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.17; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Uliveto; cl. 2; ha. 0.00.26; R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,09;
- part.lla n. *omissis*; Uliveto; cl. 2; ha. 0.26.67; R.D. €. 4,82; R.A. €. 9,64;
- part.lla n. *omissis*; Uliveto; cl. 2; ha. 0.04.27; R.D. €. 0,77; R.A. €. 1,54;
- part.lla n. *omissis*; Seminativo; cl. 3; ha. 0.06.13; R.D. €. 2,85; R.A. €. 3,01;
- part.lla n. *omissis*; Ente urbano; ha. 0.00.40; senza rendita;
- part.lla n. *omissis*; Uliveto; cl. 2; ha. 0.05.20; R.D. €. 0,94; R.A. €. 1,88;

c) FABBRICATO B) – EX ANNESSO RURALE

d) FABBRICATO C) – EX FABBRICATO RURALE

La corte dei due ex fabbricati rurali risulta insistere su terreno censito in Catasto Terreni del comune di Perugia al (all. n. 3; n. 6

➤ Foglio n. *omissis*

- Part.lla n. *omissis*; Fabbricato; ha. 0.09.33; senza rendita;

e) APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOC. OLIVETO

Il terreno oggetto di valutazione è regolarmente intestato ed è censito
 all'Agenzia del Territorio in catasto terreni (all. n. 3; n. 6):

➤ ***Foglio n. omissis***

- ***part.lla n. omissis***; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.53.10; R.D. €. 26,68; R.A. €. 26,05;

- ***part.lla n. omissis***; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.50.90; R.D. €. 23,66; R.A. €. 24,97;

- ***part.lla n. omissis***; Uliveto.; cl. 2; ha. 0.08.70; R.D. €. 1,57; R.A. €. 3,15;

- ***part.lla n. omissis***; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.06.8; R.D. €. 2,83; R.A. €. 2,98;

- ***part.lla n. omissis***; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.00.04; R.D. €. 0,02; R.A. €. 0,02;

- ***part.lla n. omissis***; Seminativo; cl. 3; ha. 0.04.96; R.D. €. 2,31; R.A. €. 2,43;

- ***part.lla n. omissis***; Seminativo; cl. 3; ha. 0.00.28; R.D. €. 0,13; R.A. €. 0,14;

f) RELITTI DI TERRENO IN LOC. SANTA LUCIA

I n. 2 relitti risultano, parimenti, regolarmente intestati e sono censiti
 all'Agenzia del Territorio in Catasto Terreni (all. n. 3; n. 6):

➤ ***Foglio n. omissis***

- ***part.lla n. omissis***; Area rurale; ha. 0.01.05; senza rendita

- ***part.lla n. omissis***; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.00.80; R.D. €. 0,37; R.A. €.

0,39;

*

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto attiene alla valutazione dei beni, rilevata sostanziale stabilità del mercato immobiliare nel periodo dalla precedente consulenza;

rilevato che nessun intervento è stato eseguito nel periodo di tempo dalla precedente consulenza ad oggi;

rilevato che nessuna modifica delle caratteristiche/consistenza dei beni dalla data della precedente consulenza eccezion fatta per le unità immobiliari vendute (definite e ben individuate “catastalmente”);

lo scrivente ritiene confermare i principi valutativi già espressi e, di conseguenza, confermare i valori di stima della consulenza del 26.06.2023 depositata criteri che, per facilità di lettura si ritengono trascrivere di seguito:

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo adottare, come parametro tecnico di riferimento, per i fabbricati la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati e per i terreni la superficie catastale espressa in ettari in quanto parametri, a giudizio dello scrivente, che si ritengono i più adatti allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando quindi il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto incerto oltre che probabilistico;
Le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “più probabile valore di mercato” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “sintetico comparativo per valori tipici” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.
Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminarmente indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in

particolare:

1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;

2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri) sulla base dei parametri norma UNI 10750 codificata e recepita anche nel listino degli immobili della Camera di Commercio di Perugia;

3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima ed alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Avendo rilevato, nel mercato, presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima (prezzi di unità abitative finite detratti i costi di completamento – prezzi di ruderi interamente da ristrutturare, aree a verde e per impianti sportivi, etc.) e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

Nella valutazione si è tenuto conto di molteplici fattori ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore dei vari cespiti dovendosi determinare, in questa circostanza, il valore dei cespiti per vendita al pubblico incanto ed in particolare:

1) fattori positivi

- Buona/ottima qualità costruttiva del fabbricato comunemente denominato edificio A);
- Zona caratterizzata da presenza prevalente di insediamenti residenziali;
- Ottima disponibilità di posti auto all'interno del comparto;
- Comodo accesso;
- Ottima facilità di individuazione ed accessibilità al complesso con riferimento a viabilità pubblica;
- Ottima posizione del complesso panoramica sulla sottostante vallata;
- Ottima posizione del complesso in dolce collina con assoluta esposizione a sud;
- Particolare contesto storico/ambientale/naturalistico del complesso edilizio da un punto di vista storico/artistico/architettonico della villa (realizzata primi anni '900) comunemente denominata "villa Paoletti";
- Presenza nelle immediate vicinanze dei servizi e di comodità per la vita;
- Presenza di unità immobiliari (sulla base del progetto approvato) di varie metrature, alcune con giardino privato;
- Tipicità e caratteristiche costruttive;
- Possibile, al termine dell'intervento, vendita frazionata delle singole unità immobiliari;
- Ottima disponibilità di posti auto coperti e scoperti oltre che di garage;
- Presenza di n. 2 ex fabbricati da ristrutturare per possibile realizzazione di due o più unità abitative con tipologia di villa;
- Lavori di consolidamento della villa e di realizzazione (seppur al grezzo)

dei volumi assentiti per edificio A);

- *Investimenti fissi per destinazione presenti al momento del sopralluogo;*
- *etc.*

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

b) fattori negativi

- *Cantiere fermo ed in stato di abbandono da oltre 10 anni;*
- *Costi per ripresa lavori e rimessa in funzione del cantiere;*
- *Aree esterne in stato di abbandono con presenti materiali di risulta da portare a discarica e/o smaltire;*
- *Costi per verifica e certificazione dei lavori e delle opere eseguite;*
- *Impianti e finiture di tutti i fabbricati assenti;*
- *Stato di conservazione dei fabbricati ex rurali che necessitano di ristrutturazione/ricostruzione;*
- *Costi per “ripulitura” e sistemazioni delle aree esterne;*
- *Costi e tempi, per la ripresa dei lavori, per rinnovo dell’autorizzazioni urbanistiche scadute;*
- *eliminazione di eventuali danni causati alle opere realizzate a seguito dall’abbandono del cantiere da anni;*
- *etc.*

Si precisa, infine, che lo scrivente non ha ritenuto valutare i n. 2 scioiti di terreno in loc. Santa Lucia intestati e di proprietà della fallita censiti in CT al

- Foglio n. omissis

▪ *part.lla n. omissis di mq. 105*

▪ *part.lla n. omissis di mq. 80*

in quanto gli stessi, per quanto in dettaglio riferito nella trattazione che precede, sono rappresentati da relitti/scioiti di terreno in loc. Santa Lucia di ridotta superficie (sedime di strada e relitto di urbanizzazione) attualmente di libero transito ed utilizzo da parte dei frequentatori dell'area e pertanto da ritenere non commerciabili e di nessun valore.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili con simili caratteristiche (una volta completata la costruzione) a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 12; n. 13) valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del

mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

❖ *Il valore dei diritti su parti comuni/aree scoperte è stato conteggiato e ricompreso nel valore dei locali;*

❖ *Il valore dell'ampio appezzamento di terreno circostante il complesso immobiliare, da destinare nel progetto approvato a parco, è stato valutato, sulla base dei noti principi dell'estimo, in percentuale del valore dei fabbricati tenuto conto dei costi che saranno necessari per realizzare le sistemazioni esterne del complesso;*

❖ *Nella determinazione del valore dei singoli beni si è tenuto conto dei costi per rinnovo/rilascio di nuova autorizzazione urbanistica e relativi oneri concessori (le autorizzazioni a suo tempo approvate risultano oggi scadute), costi per regolarizzazione urbanistica e catastale, spese tecniche e quindi di tutti gli altri costi per il completamento dell'intervento che saranno a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione dei beni;*

❖ *Nella valutazione è stato ricompreso il valore di eventuali impianti fissi per destinazione;*

❖ *Nella determinazione del valore dei singoli beni si è tenuto conto dei costi per rinnovo/rilascio delle necessarie certificazioni che saranno a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione dei beni;*

❖ *Nella determinazione del valore del complesso si è tenuto conto dei costi per smaltimento dei materiali presenti in cantiere, per ripresa dei lavori e di eventuali danni conseguenti a fermo di cantiere da oltre 10 anni, costi che saranno a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione dei beni;*

❖ *Etc.*

In definitiva il valore del complesso di beni sopra descritto è stato espresso sulla base del loro attuale stato di fatto e di diritto dovendo tutti i costi e le spese per ripresa dei lavori e completamento, nessuno escluso far carico all'aggiudicatario;

Sulla base dei risultati delle indagini esperite;

- *Applicando al metodo di stima in precedenza indicato i valori unitari riferiti alle consistenze dei beni come sopra reperite e determinate;*

- *Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, delle loro condizioni ed in particolare di tutti i costi per il completamento dell'intervento;*

- *Tenuto conto dei correnti valori medi di mercato di beni similari nuovi, mai abitati all'interno di prestigiosi complessi residenziali e quindi dei costi (stimati seppur di massima) dei lavori opere ed interventi necessari per il completamento dell'intervento edilizio;*

- *Tenuto conto delle superfici delle singole unità abitative (sulla base del*

progetto approvato) e delle loro oggettive caratteristiche intrinseche ed

estrinseche (al termine dei lavori) e del fatto che ad alcune delle quali è

stato attribuito giardino privato;

Lo scrivente in ultimo è stato in grado di esprimere il seguente giudizio di stima

del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare attratto al

fallimento della Soc. omissis (ex Soc. omissis) comunemente conosciuto con il

nome "VILLA PAOLETTI" – con riferimento alle attuali condizioni e consistenza

- in dettaglio riportato nel prospetto sotto-riportato per complessivi

€. 1.251.774,00

Valori così singolarmente definiti (all. n. 14):

Fallimento n. 4/2021 Soc. omissis in liquidazione

***Complesso residenziale "Villa Paoletti"
in località Santa Lucia (PG)***

n. ord.	destinazione	Dati catastali				sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano			
	"VILLA PAOLETTI" - Edificio A							
1	abitazione	***	**** ** (in CT part.IIIa n. ***)	loc. Santa Lucia snc	T	110,00	€ 1.100,00	€ 121.000,00
	giardino					134,00	€ 100,00	€ 13.400,00
2	abitazione	***	****/** ****	loc. Santa Lucia snc	T	65,00	€ 1.300,00	€ 84.500,00
	giardino					112,00	€ 100,00	€ 11.200,00
3	abitazione	***	****/** ****	loc. Santa Lucia snc	T	83,00	€ 1.200,00	€ 99.600,00
	giardino					120,00	€ 100,00	€ 12.000,00
4	abitazione	***	****/**	loc. Santa Lucia snc	1	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
	Terrazzo					6,00	€ 300,00	€ 1.800,00

5	abitazione	***	****/**	loc. Santa Lucia snc	1	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
6	abitazione	***	****/**	loc. Santa Lucia snc	2	65,00	€ 1.200,00	€ 78.000,00
7	abitazione	***	****/**	loc. Santa Lucia snc	2	83,00	€ 1.100,00	€ 91.300,00
8	posto auto piano interrato	***	****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
9	posto auto e fondino piano interrato		****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 10.000,00
10	posto auto piano interrato		****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
11	posto auto piano interrato		****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
12	posto auto e fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 10.000,00
13	posto auto e fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 10.000,00
14	fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
15	fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
16	fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
17	fondino piano interrato		****/**	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 6.000,00
18	locale tecnico		****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 5.000,00
19	locale tecnico		****/*	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 5.000,00
20	posto auto		****	loc. Santa Lucia snc	S1			€ 2.000,00
21	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
22	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
23	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
24	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
25	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
26	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00
27	posto auto su pensilina esterna		****	loc. Santa Lucia snc	T			€ 2.000,00

28	terreno/parco di pertinenza della "Villa" (di circa mq. 11.081 - superficie esatta che verrà definita al momento del frazionamento del parco)				****/parte - **** _ **** _ ****/parte		10% valore della "villa"	€ 76.780,00
					VALORE COMPLESSIVO "VILLA PAOLETTI"			€ 844.580,00
	"EX ANNESSO RURALE" - Edificio B							
29	ex annesso rurale	***	****/p - ****/p -	loc. Santa Lucia	T	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
	****/p - ****/p -		1		66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00	
	corte/giardino di circa mq. 1550 oltre a circa mq. 680,00 occupati da strada in comune con l'Edificio C (superficie esatta che verrà definita al momento del frazionamento del parco)				T		15% valore dell' "ex annesso rurale"	€ 19.800,00
					VALORE COMPLESSIVO "EX ANNESSO RURALE"			€ 151.800,00
	"EX FABBRICATO RURALE" - Edificio C							
30	ex fabbricato rurale	***	**** _ **** _ ****/p - ****/p - ****/p - ****/p -	loc. Santa Lucia	T	100,00	€ 800,00	€ 80.000,00
					1	100,00	€ 800,00	€ 80.000,00
					2	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
	corte/giardino di circa mq. 2.850, oltre a circa mq. 680,00 occupati da strada in comune con l'Edificio B (superficie esatta che verrà definita al momento del frazionamento del parco) frazionamneto del terreno)				T		10% valore dell' "ex fabbricato rurale"	€ 20.000,00
					VALORE COMPLESSIVO "EX FABBRICATO RURALE"			€ 220.000,00
	APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOC. OLIVETO							
31	seminativo arb.	***	**	cl. 3		5.310,00	€ 3,00	€ 15.930,00
	seminativo arb.	***	**	cl. 3		5.090,00	€ 3,00	€ 15.270,00

	uliveto	***	***	cl. 2		870,00	€ 3,00	€ 2.610,00
	seminativo arb.	***	****	cl. 3		4,00	€ 3,00	€ 12,00
	seminativo	***	****	cl. 3		496,00	€ 3,00	€ 1.488,00
	seminativo	***	****	cl. 3		28,00	€ 3,00	€ 84,00
						VALORE COMPLESSIVO LOTTO DI TERRENO IN LOC. OLIVETO		€ 35.394,00
	RELITTI DI TERRENO IN LOC. SANTA LUCIA							
	area rurale	***	***			105,00	s.v.	€ 0,00
	seminativo arb.	***	***	cl. 3		80,00	s.v.	€ 0,00
						VALORE COMPLESSIVO RELITTI DI TERRENO IN LOC. S. LUCIA		€ 0,00
				SOMMA VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE				€ 1.251.774,00

**

CAPITOLO N. 4

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

in esito a particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per un migliore realizzo e nel più breve tempo in occasione della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di un vasto complesso immobiliare in corso di ristrutturazione/ampliamento/demolizione e ricostruzione, due edifici (ex fabbricati rurali) isolati ed indipendenti interamente da ristrutturare

ed un appezzamento di terreno limitrofo ma non unito e confinante con il complesso edificato del quale, di fatto, ne costituisce pertinenza;

rilevato che i lavori sono fermi da oltre 15 anni;

rilevato che i permessi e le autorizzazioni urbanistiche sono tutte scadute e che pertanto i lavori potranno riprendere solo a seguito dell'ottenimento di nuove

rilevato che i lavori per il completamento del complesso immobiliare, in relazione alle caratteristiche degli edifici esistenti, tipologia e caratteristiche costruttive, progetto approvato, posizione, accessibilità, etc. si ritiene preferibile e comunque più agevoli nell'ipotesi di intervento unitario sia per quanto attiene ai lavori di completamento dei fabbricati ((corpo di fabbrica principale (fabbricato A/B/C), dell'ex annesso e dell'ex fabbricato rurale insistenti all'interno del comprensorio di interesse)) ed in particolare intervento per sistemazione e completamento delle aree esterne, viabilità, parcheggi, aree a verde/giardini;

rilevato con il frazionamento del complesso in più lotti necessariamente verrebbero a costituirsi numerose reciproche servitù oggi di non possibile esatta e puntuale indicazione (nei bandi) in quanto definibili solo all'esito della progettazione dell'intervento di completamento dei fabbricati e delle aree esterne, parcheggi, etc.

rilevato che il frazionamento del terreno (di pertinenza delle unità immobiliari) per la predisposizione dei lotti da porre in vendita, per le motivazioni sopra esposte, potrebbe essere definito solo all'avvenuta

conoscenza della progettazione dell'intervento di completamento dell'opera;

rilevato che l'appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze del complesso edilizio è da ritenere sinergico e comunque di pertinenza del complesso immobiliare anche per eventuale aumento/espansione dell'area a parco;

rilevato che i due scioiti di terreno di ridottissima superficie censiti in CT del comune di Perugia al fg. *omissis* part.lle n. *omissis* e *omissis* sono di fatto occupati, da molti anni, da strada aperta al pubblico ed area di rispetto di condomini dovendosi ritenere di nessun valore e pertanto non valutati e quindi non inseriti nel bando di vendita;

lo scrivente per quanto precede per massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione nel mercato in occasione della pubblica vendita ritiene che la vendita dei beni oggetto di valutazione nelle caratteristiche e consistenza come indicata nella trattazione che precede debba essere proposta in lotto unico così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

In Perugia loc. Santa Lucia con accesso diretto dalla omonima strada sono posti in vendita:

a) Piena proprietà di porzione di vasto complesso edilizio

interessato da lavori di consolidamento/ristrutturazione/ampliamento - anche per diversa distribuzione interna degli spazi - fermi da oltre 15 anni (cantiere in stato di completo abbandono) con progetto scaduto

nella validità; sono posti in vendita **all'interno della csd Villa**

Paoletti n. 1 appartamento al piano terra con corte esterna;

all'interno dell'edificio in ampliamento n. 2 appartamenti al

piano terra con corte esterna; **n. 2 appartamenti** al piano

primo e **n. 2 appartamenti** al piano secondo; al piano

seminterrato di questo edificio, **n. 3 posti auto con fondino,**

n. 3 posti auto, n. 4 fondini e n. 2 locali tecnici; nella scarpata

a monte del complesso edilizio **n. 1 posto auto** interamente da

realizzare (lavori non iniziati); nell'area a valle dell'edificio **n. 7**

posti auto esterni coperti da pensilina (lavori non iniziati);

b) Piena proprietà di ex annesso rurale rappresentato da

vetusto edificio isolato, indipendente, in precario/cattivo stato

di conservazione interessato da lesioni e crolli (interamente da

consolidare/ristrutturare) privo di impianti e finiture; il progetto

(scaduto) prevedeva la realizzazione di villetta unifamiliare con

giardino;

c) Piena proprietà di ex fabbricato rurale rappresentato da

vetusto edificio isolato indipendente, in precario/cattivo stato

di conservazione interessato da lesioni e crolli (interamente da

consolidare/ristrutturare) privo di impianti e finiture; il progetto

(scaduto) prevedeva la realizzazione di villetta bifamiliare con

giardino;

d) Diritti pro-quota su ampia area esterna con destinazione a

viabilità interna, parcheggi, giardino/parco (lavori di

realizzazione non iniziati);

e) Piena proprietà di appezzamento di terreno in zona

“Quartiere Oliveto” superficie catastale di ha. 1.24.06, forma

irregolare lunga e stretta, giacitura declive, ex seminativo,

attualmente incolto; attuale destinazione di PRG comune di
--

Perugia Zona Ppu "AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A

<i>PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT"</i> - Art. n. 175 delle N.T.A;
--

il tutto censito in CF del Comune di Perugia al foglio n. <i>omissis</i> ; part.lla	

n. <i>omissis</i> ; sub. n. <i>omissis</i> ; b.c.n.c. ai sub. n. <i>omissis</i> , n. <i>omissis</i> , n. <i>omissis</i> ;

part.lla n. <i>omissis</i> ; sub. n. <i>omissis</i> ; b.c.n.c. ai sub. n. <i>omissis</i> , n. <i>omissis</i> ,

[illegible][illegible]

n. <i>omissis</i> , <i>omissis</i> , n. <i>omissis</i> , n. <i>omissis</i> ; part.lla n. <i>omissis</i> ; sub. n.

<i>omissis</i> ; b.c.n.c. a tutti i subalterni della particella n. <i>omissis</i> ; part.lla n.

<i>omissis</i> ; sub. n. <i>omissis</i> ; b.c.n.c. a tutti i subalterni della particella n.

omissis; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione

(F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; part.lla n. omissis; sub.
Indirizzo: loc. Santa Lucia snc (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1

n. omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza

rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione

n. *omissis*; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. *omissis*; sub.**

rendita; **part.lla n. omissis; sub. n. omissis;** in corso di definizione

(E/4): loc. Santa Lucia snc; P S1: senza rendita; **part.lla n. omissis; sub**

p. omissis: in corso di definizione (F/4): loc. Santa Lucia snc: P S1: senza

II. Omissis, in corso di definizione (1 / 1), loc. Santa Lucia snc, 1.51, senza

rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione
 (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. *omissis*; sub.**
n. *omissis*; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione
 (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. *omissis*; sub.**
n. *omissis*; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; b.c.n.c. ai subalterni n.
omissis, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis* e n. *omissis* della
 particella n. *omissis*; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con**
part.lle n. *omissis* e n. *omissis* (quest'ultima in vax del CT part.lla n.
***omissis*)**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con part.lla n.**
omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; graffata con part.lla n.**
omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione
 (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.1.; senza rendita; **part.lla n. *omissis*; sub.**
n. *omissis*; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.1.; senza
 rendita; **part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis***; in corso di definizione
 (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.2.; senza rendita; **part.lla n. *omissis*; sub.**
n. *omissis*; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.2-3.;
 senza rendita; **part.lla n. *omissis***; area urbana; mq. 20; loc. Santa Lucia
 snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. *omissis***; area urbana; mq. 16; loc.
 Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. *omissis***; area urbana; mq.

	16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; part.lla n. omissis ; area	
	urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; part.lla n.	
	omissis ; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita;	
	part.lla n. omissis ; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza	
	rendita; part.lla n. omissis ; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc;	
	P.T.; senza rendita; part.lla n. omissis ; area urbana; mq. 16; loc. Santa	
	Lucia snc; P.T.; senza rendita; <u>in CT del detto comune le aree sono</u>	
	<u>censite</u> al foglio n. omissis ; part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.97.40	
	senza rendita (superficie catastale stimata residua post frazionamento	
	per attribuzione di porzione di terreno lotti n. 2 e n. 3 - discostamenti	
	della superficie in più od in meno fino ad un massimo del 15% -della	
	superficie originaria- non daranno luogo a modificazione del prezzo di	
	aggiudicazione); part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.45; senza	
	rendita; part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.89; senza rendita;	
	part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.01.20; senza rendita; part.lla n.	
	omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.20; senza rendita; part.lla n. omissis ;	
	Ente urbano; ha. 0.01.12; senza rendita; part.lla n. omissis Ente urbano;	
	ha. 0.00.16; senza rendita; part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.16;	
	senza rendita; part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza	
	rendita; part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;	
	part.lla n. omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita; part.lla n.	
	omissis ; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita; part.lla n. omissis ;	
	Ente urbano; ha. 0.00.17; senza rendita; part.lla n. omissis ; Uliveto; cl.	
	2; circa mq. 200 RD ed RA; part.lla n. omissis ; Uliveto; cl. 2; ha. 0.04.27;	

R.D. €. 0,77; R.A. €. 1,54; **part.lla n. *omissis***; Seminativo; cl. 3; ha.

0.06.13; R.D. €. 2,85; R.A. €. 3,01; **Part.lla n. *omissis***; Fabbricato; ha.

0.09.33; senza rendita; **part.lla n. *omissis***; Uliveto; cl. 2; ha. 0.05.20; R.D.

€. 0,94; R.A. €. 1,88; **part.lla n. *omissis***; Uliveto; cl. 2; ha. 0.00.26; R.D. €.

0,05; R.A. €. 0,09; **part.lla n. *omissis***; Ente urbano; ha. 0.00.40; **part.lla n.**

omissis; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.53.10; R.D. €. 26,68; R.A. €. 26,05; **part.lla n.**

omissis; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.50.90; R.D. €. 23,66; R.A. €. 24,97; **part.lla n.**

omissis; Uliveto.; cl. 2; ha. 0.08.70; R.D. €. 1,57; R.A. €. 3,15; **part.lla n.**

omissis; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.06.8; R.D. €. 2,83; R.A. €. 2,98; **part.lla n.**

omissis; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.00.04; R.D. €. 0,02; R.A. €. 0,02; **part.lla n.**

omissis; Seminativo; cl. 3; ha. 0.04.96; R.D. €. 2,31; R.A. €. 2,43; **part.lla n.**

omissis; Seminativo; cl. 3; ha. 0.00.28; R.D. €. 0,13; R.A. €. 0,14; a confine con

viabilità pubblica, strada privata, part.lla n. *omissis*; part.lla n. *omissis*,

part.lla n. *omissis*, part.lla n. *omissis*; part.lla n. *omissis*, s.s.a.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 1.251.774,00

o o o

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

lo scrivente, a seguito della comunicata cessione da parte della

procedura di alcune unità immobiliari del complesso edilizio in Perugia

loc. Santa Lucia comunemente conosciuto con il nome di "VILLA

PAOLETTI", ha ricevuto incarico, nella conferma dei principi e

valutazioni di cui al precedente elaborato, di predisporre elaborato

peritale attinente i beni rimasti in proprietà della fallita con conseguente

nuovo studio di progetto divisionale per la formazione dei lotti da

proporre in vendita come, sinteticamente, di seguito riassunto:

a) con atto rogito notaio dott. Vincenzo Lemmi del 26 novembre

2025 repertorio n. 45.499 la procedura risulta aver

ceduto/trasferito alcune immobiliari come meglio ed in

dettaglio riportato nell'atto notarile;

b) residuano in proprietà della procedura porzione del vasto

complesso edilizio interessato da lavori di

consolidamento/ristrutturazione/ampliamento iniziati ma mai

conclusi (lavori fermi da oltre 15 anni-cantiere in stato di completo

abbandono) con autorizzazioni urbanistiche scadute nella validità,

ed in dettaglio:

- all'interno della csd Villa Paoletti **n. 1 appartamento** al piano terra con corte esterna;

- all'interno dell'edificio in ampliamento **n. 2 appartamenti** al piano terra con corte esterna; **n. 2 appartamenti** al piano primo e **n. 2 appartamenti** al piano secondo; al piano seminterrato di questo edificio, **n. 3 posti auto con fondino, n. 3 posti auto, n. 4 fondini e n. 2 locali tecnici;**

- nella scarpata a monte del complesso edilizio **n. 1 posto auto** interamente da realizzare (lavori non iniziati);

- nell'area a valle dell'edificio **n. 7 posti auto esterni** coperti da pensilina (lavori non iniziati);

▪ **ex annesso rurale rappresentato da vetusto edificio**

isolato in precario/cattivo stato di conservazione interessato

da lesioni e crolli (progetto con previsione di realizzare di villetta unifamiliare con giardino scaduto)

▪ **ex fabbricato rurale rappresentato da vetusto edificio**

isolato in precario/cattivo stato di conservazione interessato

da lesioni e crolli (progetto con previsione di realizzare villetta bifamiliare con giardino scaduto);

▪ **diritti pro-quota su ampia area esterna** con destinazione

(nel progetto scaduto) a viabilità interna, parcheggi, giardino/parco (lavori di realizzazione non iniziati);

▪ **appezzamento di terreno in zona "Quartiere Oliveto"**

superficie catastale di ha. 1.24.06 con attuale destinazione di PRG comune di Perugia **Zona Ppu "AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT"** - Art. n. 175 delle N.T.A;

▪ **N. 2 relitti di terreno in loc. Santa Lucia** oggi strada/area di

rispetto di condomini, senza valore;

c) agli immobili situati in Perugia loc. Santa Lucia attratti al

fallimento della soc. *omissis* nella consistenza di cui sopra e

nello stato come accertato nel corso dei sopralluoghi

(interamente da ristrutturare/realizzare), applicando alle

entità e consistenza dei singoli cespiti accertate in loco a

seguito di verifiche dirette ed a campione con applicazione di

criterio di stima del più probabile valore di mercato con
procedimento sintetico comparativo sulla base dei correnti
valori di mercato, alla data odierna è stato attribuito il più
probabile valore (in dettaglio riportato nella tabella allegata)
complessivo di

€. 1.251.774,00

Valore così singolarmente ripartito :

1) Complesso ex villa Paoletti (EDIFICIO A - in corso di
ristrutturazione/ampliamento)

€. 844.580,00

2) Ex annesso rurale (EDIFICIO B - da ristrutturare)

€. 151.800,00

3) Ex fabbricato rurale (EDIFICIO C - da ristrutturare)

€. 220.000,00

4) Appezamento di terreno il loc. "Oliveto"

€. 35.394,00

5) N. 2 relitti di terreno in loc. Santa Lucia

senza valore

Si precisa che:

d) Per i 2 relitti di terreno in Santa Lucia è stata omessa la
valutazione (non indicati nei lotti di vendita) in quanto privi di
valore (strada aperta al pubblico transito ed area
pertinenziale dell'omonimo quartiere);

e) Per la vendita al pubblico incanto, per le motivazioni esposte

nella trattazione che precede, si è ritenuto formulare lotto

unico nella consistenza ed individuazione catastale dei beni

come in precedenza in dettaglio indicato;

f) Per quanto attiene alla individuazione catastale delle singole

unità, situazione urbanistica, situazione quote condominiali, e

tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta

integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede.

oo oo oo

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia lì 22 giugno 2026

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati: come nel testo dal n. 1 al n. 15

Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 41