

Perugia, 11 novembre 2020

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 22/2020

... , con
sede in Torgiano, Via dell'Artigianato n. 14

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott.ssa Francesca Ferroni

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI
di proprietà del socio**

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



PREMESSA

Il Curatore Dott.ssa Francesca Ferroni nominava in data 25 maggio 2020, per la valutazione dei beni immobili e mobili ricadenti nell'attivo del fallimento in oggetto, il sottoscritto Dr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487 (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEL SOCIO FABRIZIO CERBINI

Denominazione attuale: "

Sede Sociale:

Partita Iva:

Dichiarazione di Fallimento: Fallimento n. 22/2020 dichiarato il 20/05/2020

Socio:

C.F.:

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti al socio, _____ scrivente ritiene idoneo proporre la vendita in un unico lotto, precisamente:

Diritti di piena proprietà su appartamento al piano terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva e due garage al piano primo sottostrada di palazzina residenziale plurifamiliare ubicata in Comune di Bastia Umbra, Loc. Ospedalichio Via Bertrand Russel.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Beni di pertinenza del socio

per la piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono rappresentati dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di una palazzina residenziale plurifamiliare, ubicata in Comune di Bastia Umbra, Loc. Ospedalicchio, Via Bertrand Russel, oltre a n. 2 garage al piano primo sottostrada e corte pertinenziale esclusiva; sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni). Trattasi di zona periferica, con buona dotazione di servizi ed infrastrutture, posta a circa 6 km dal centro (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterizio e cemento armato, copertura a falde inclinate e facciate in parte tinteggiate ed in parte rivestite con mattoncini facciavista.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra ed ha accesso indipendente dall'esterno tramite un cancelletto metallico che immette nella corte pertinenziale esclusiva su cui affaccia il portoncino blindato; internamente è suddivisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera e bagno; è inoltre presente un portico (Allegato n. 4 – planimetria catastale). Si evidenzia che parte del soggiorno è afferente all'unità immobiliare adiacente, di altra proprietà; dovrà pertanto prevedersi l'esclusione di tale superficie, tramite la realizzazione di tramezzi, e la chiusura del passaggio realizzato per mettere in comunicazione le due unità immobiliari.

Le finiture sono le seguenti: pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in cotto, infissi in legno provvisti di vetri termoacustici, zanzariere e serrande avvolgibili in pvc, porte interne in legno. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano; tutti gli impianti sono in comune con l'unità immobiliare collegata a quella in oggetto. La corte pertinenziale esclusiva è interamente recintata e si presenta in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino; al suo interno sono presenti le scale che conducono al garage identificato con il sub 13, ubicato al piano primo sottostrada (Allegato n. 5 – planimetria catastale). Ad esso si accede anche dalla corsia comune tramite



porta carrabile in legno. Internamente è provvisto di pavimento in cotto, pareti e soffitto tinteggiato, impianto elettrico e idrico sanitario (al suo interno vi è stato ricavato infatti un servizio igienico, tramite parete in cartongesso). Il secondo garage, di dimensioni inferiori, ha accesso dalla corsia comune tramite porta carrabile basculante in metallo e presenta finiture al grezzo ed impianto elettrico (Allegato n. 6 – planimetria catastale).

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'appartamento in oggetto confina di lato con il sub 15, catastalmente intestato a
, sopra con il sub 20, catastalmente intestato a , spazi comuni,
salvo altri.

Il garage identificato con il sub 13 confina con il sub 12, catastalmente intestato a
spazi comuni, salvo altri.

Il garage identificato con il sub 25 confina con il sub 3, catastalmente intestato a
con il sub 27, catastalmente intestato a , spazi comuni, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'unità immobiliare è nella disponibilità del proprietario ed occupato dallo stesso e dalla sua famiglia.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Bastia Umbra

Foglio 1 - particella 114 – sub 16 (graffata con part. 777 e part. 778) – Piano T - Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Sup. catastale 118 mq - Rendita € 374,43

Foglio 1 - particella 114 – sub 13 – Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 36 mq – Sup. catastale 42 mq - Rendita € 79,95



**Foglio 1 - particella 114 – sub 25 – Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 mq –
Sup. catastale 18 mq - Rendita € 33,31**

C.T. del Comune di Bastia Umbra

Foglio 1 - particella 777 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 190 mq

Foglio 1 - particella 778 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 27 mq

(Allegato n. 7 – visure catastali)

Le parti comuni sono così identificate:

Foglio 1 - particella 114 – sub 1 – Bene comune non censibile, androne, vano scala, ascensore e locale macchinario, ripostiglio, disimpegno, corsia garage;

Foglio 1 - particella 775 – Bene comune non censibile, corte e rampa di accesso ai garage.

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle indagini condotte, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- N. 4143 R.P. del 26/05/2006: ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. iscritta per € 300.000,00 (capitale € 150.000,00), contro
gravante su tutti gli immobili in oggetto ad eccezione del garage identificato con la part. 114 sub 25 (Allegato n. 8);

- N. 8883 R.P. del 17/11/2006: ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. iscritta per € 200.000,00 (capitale € 100.000,00), contro (
gravante su tutti gli immobili in oggetto e altri beni
intestati a egato n. 9) – Annotazione n. 3235
del 06/09/2019 per restrizione di beni intestati a (.....) (Allegato n. 10);

- N. 4202 R.P. del 22/11/2019: ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione iscritta per € 194.047,86 (capitale € 97.023,93), contro
gravante su tutti gli immobili in oggetto (Allegato n. 11);



▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- N. 9422 R.P. del 10/07/2020: verbale di pignoramento immobili a favore di _____, gravante su tutti gli immobili in oggetto (Allegato n. 12).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Bastia Umbra è emerso che per l'immobile di cui il bene in oggetto fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 198 del 23.11.2004 per realizzazione fabbricato d'abitazione plurifamiliare (Allegato n. 13);
- D.I.A. n. 180/2005 prot. n. 25807 del 26.10.2005 per variante al P.C. n. 198 del 23.11.2004 (Allegato n. 14);
- D.I.A. n. 35/2006 prot. n. 4665 del 21.02.2006 per recinzione corti e manufatto contatori (Allegato n. 15);
- Permesso di costruire n. 64 del 16.03.2006 per variante al P.C. n. 198 del 23.11.2004 e alla D.I.A. prot. n. 25807 del 26.10.2005 (Allegato n. 16);
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 126 del 14.12.2006 (Allegato n. 17).

Allo stato attuale l'unità immobiliare identificata con il sub 16 è stata unita all'unità immobiliare adiacente di proprietà della sig.ra _____ senza richiesta dei necessari titoli abilitativi, tramite la demolizione di due fondelli e la realizzazione di un'apertura nel muro di confine; inoltre sono state effettuate ulteriori modifiche interne consistenti nella eliminazione del bagno che aveva accesso diretto dalla camera e nella demolizione del fondello tra lo studio e la camera con la creazione di un unico vano destinato a cucina, con conseguente eliminazione dell'angolo cottura previsto in progetto. Sono stati inoltre uniti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e di riscaldamento), ora provvisti di un unico contatore ciascuno. A seguito degli interventi realizzati senza le dovute autorizzazioni sarà necessario procedere alla separazione delle due unità immobiliari in conformità al progetto approvato, previo rilascio del necessario titolo abilitativo, prevedendo anche la regolarizzazione delle altre difformità presenti relative alla diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni. Sarà inoltre necessario richiedere una nuova agibilità e presentare la variazione catastale. Quanto al garage identificato con il sub 13 sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come autorizzato.



I costi necessari per quanto sopra detto si stimano in € 15.000,00 circa, comprensivi delle spese tecniche e degli oneri catastali ed urbanistici.

PROVENIENZA

Le unità immobiliare in oggetto sono pervenute all'attuale proprietà tramite atto di compravendita a rogito Notaio Mario Biavati del 24/05/2006, rep. n. 14025, trascritto a Perugia il 26/05/2006 al n. 10492 di formalità (Allegato n. 18).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per immobili simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;



- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm;
- il 30% della superficie del portico;
- il 10% della superficie utilizzata ad area scoperta fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- il 2% della superficie utilizzata ad area scoperta per superfici eccedenti quella dell'unità immobiliare.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

In conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Appartamento

Mq. 113,42 X €/Mq 1.100,00 = € 124.762,00

➤ Garage

Mq. 41 X €/Mq 500,00 = € 20.500,00

➤ Garage

Mq. 17 X €/Mq 400,00 = € 6.800,00



Sommano € 152.062,00

A detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 15.000,00

€ 152.062,00 - € 15.000,00 = € 137.062,00

L'importo, arrotondato ad € 137.000,00 (Centotrentasettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE
--

- 9 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 18 ALLEGATI
- 24 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 11 novembre 2020

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



