Perugia, 3 maggio 2023

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 40/2022

- [redacted]

con sede in Bastia Umbra (PG), [redacted]

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott.ssa Cristina Romeo

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Allegati
e documentazione fotografica

Il Perito Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
rtrabalza@hotmail.it – r.trabalza@epap.conafpec.it

PREMESSA

Con comunicazione del 19 gennaio 2023 il G.D. Stefania Monaldi nominava CTU il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio 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, incaricandolo di rispondere al seguente quesito:

"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili ed immobili della procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 4) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica." (Allegato n. 1)

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 23 gennaio 2023 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. (Allegato n. 2)

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

Denominazione attuale: "[redacted]

Sede Sociale: Bastia Umbra (PG), Via delle Querce n. 43

P. IVA: [redacted]

[redacted], nato a [redacted], il [redacted], C.F. [redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni di pertinenza di [redacted] per i diritti di ¼ della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato unifamiliare adibito a civile abitazione, elevato su due piani, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Santa Maria degli Angeli, Via di Valecchie n° 63. (Allegato n. 3 – estratto di mappa)

L'immobile è ubicato a circa 4 km di distanza dal centro storico del Comune, in prossimità del centro abitato di Santa Maria degli Angeli, in zona prevalentemente agricola e a breve distanza dai principali servizi ed infrastrutture. (Allegato n. 4 – foto aeree)

L'accesso alla proprietà si ha direttamente da Via di Valecchie; il lotto ha una superficie complessiva pari a mq 2.200 circa, compresa l'area di sedime del fabbricato, ed è parzialmente recintato con ringhiera infissa su muretto. La corte pertinenziale, attualmente si presenta in parte pavimentata ed in parte inerbita con specie erbacee; sono presenti specie arboree ed arbustive sia isolate che a forma di siepe.

Il fabbricato presenta facciate in mattoncini faccia vista e zoccolatura in pietra di Assisi; il tetto è falde inclinate con copertura in tegole.

L'edificio si eleva su due piani (Allegato n. 5 – elaborato planimetrico ed elenco sub); il piano terra è così suddiviso: locale adibito a cantina a cui si accede tramite porta in metallo e vetro, posto ad un livello inferiore al piano di campagna; garage con accesso tramite porta in metallo e vetro. Il piano primo ad uso abitativo è suddiviso in zona giorno composta da ingresso, soggiorno, bagno, camera, cucina, e in zona notte composta da disimpegno, bagno, tre camere e WC. (Allegato n. 6 – planimetria catastale)

Per quanto riguarda le finiture, l'abitazione presenta pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in piastrelle di gres e/o ceramica, bagni provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; le finestre sono in alluminio, provviste di vetri termoacustici e persiane in alluminio, le porte sono in legno. Il garage e la cantina presentano pavimenti in gres, pareti e soffitti in parte tinteggiati ed in parte allo stato grezzo e infissi in metallo.

L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia a metano, gli elementi scaldanti sono in ghisa, dotati di termo-valvole. L'approvvigionamento idrico si ha dal pozzo, posto sul retro dell'immobile.

L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted], proprietà [redacted], via pubblica, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano occupate dal [redacted] e da sua [redacted].

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

C.F. del Comune di Assisi

Foglio 123 - particella 162 - sub. 6 - Indirizzo Fraz. Santa Maria degli Angeli snc - Piano T-1 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 9 vani - Sup. totale 212 mq - Sup. Totale escluse aree scoperte 180 mq - Rendita € 952,86

Foglio 123 – particella 162 - sub. 1 - Indirizzo Fraz. Santa Maria degli Angeli - Piano T - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 61 mq - Sup. totale 72 mq - Rendita € 252,03

C.T. del Comune di Assisi

Foglio 123 - particella 770 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 18 mq - R.D. € 0,14 - R.A. € 0,10

Foglio 123 - particella 785 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 6 mq - R.D. € 0,05 – R.A. € 0,03

Foglio 123 - particella 837 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 120 mq - R.D. € 0,94 - R.A. € 0,68

Foglio 123 - particella 838 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 375 mq - R.D. € 2,94 - R.A. € 2,13

(Allegato n. 7 – visure catastali)

Foglio 123 - particella 162 - Categoria/Classe ente urbano - Superficie 1.693 mq

(Allegato n. 8 – visura catastale storica)

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile ipo-catastale redatto dal Notaio [redacted] in data 03/04/2023, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato n. 9 – relazione notarile):

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna

- TRASCRIZIONI

- N. 14515 R.P. del 19/07/2021: preliminare di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Perugia del 16/07/2021, avente per oggetto i diritti del fallito sull'unità censita con la particella 162 sub 6 del foglio 123, con termine di adempimento fino al 31/12/2022, in favore di [redacted], nata ad [redacted] il [redacted];

- N. 17159 R.P. del 25/08/2021: verbale di pignoramento immobiliare, presso il Tribunale di Perugia del 07/07/2021 rep. 2247, gravante i diritti del fallito sulle particelle 162 sub 1 del Catasto Fabbricati e le particelle 770, 785, 837 e 838 del Catasto Terreni in favore di [redacted] con sede in Assisi, cod. fisc. [redacted];

- N. 20976 R.P. del 07/10/2022: sentenza dichiarativa di fallimento della società "[redacted]" con sede in Bastia Umbra e del socio illimitatamente responsabile [redacted], emessa dal Tribunale di Perugia il 22/07/2022 , rep. 43, gravante i diritti immobiliari del fallito, in favore della massa dei creditori.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Assisi, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di costruzione protocollo n. 5132/1967 del 09/08/1967 per costruzione casa di civile abitazione (Allegato n. 10 – licenza di costruzione);
- Permesso di abitabilità n. 905 del 05/02/1971 (Allegato n. 11 – abitabilità).

Lo scrivente precisa che, a seguito dell'accesso atti, non sono state reperite da parte dell'ufficio le tavole di progetto e pertanto non è possibile esprimersi circa la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto della presente relazione di stima.

In seguito al sopralluogo le unità immobiliari sono risultate conforme alle planimetrie catastali.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al sig. [redacted] tramite i seguenti atti: - successione ex lege a [redacted] apertasi il 17/06/2012 (Volume 88888 - Den. 991, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 4/01/2021 al n. 991, trascritta a Perugia il 18/01/2021 al n. 981 di formalità); l'eredità è stata tacitamente accettata in forza dell'atto ai rogiti del Notaio [redacted] il 25/06/2021, rep. 8471/6475 (trascrizione n. 16563 presa a Perugia in data 11/08/2021, ancorché eseguita su beni non più di proprietà del fallito). (Allegato n. 9 – relazione notarile)

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene 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 quello 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, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- 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 del bene, libero 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 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;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Sulla base di quanto sopra esposto la superficie commerciale, posta a base del calcolo per la determinazione del valore del compendio immobiliare in oggetto, è pari a mq 220 ca.

La valutazione del fabbricato è comprensiva del valore delle aree esterne e della corte pertinenziale.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, 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 e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie commerciale m² 220 X 1.100,00 €/m² = € 242.000,00 (Valore della piena proprietà)

Il valore della quota di comproprietà spettante al sig. [redacted], pari a ¼ della piena proprietà, è pari ad € 60.500,00.

L'importo di € 60.500,00 (Sessantamilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato della quota di comproprietà spettante al sig. [redacted].

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 8 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 34 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 maggio 2023

Il Perito Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza