

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Fallimento n. 135/2005**

“\*\*\*\*\*”

Giudice Delegato: Dr. Umberto Rana

Curatore: Dr.ssa Susanna Bugiardi

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr. Umberto Rana,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, previa autorizzazione rilasciata dalla S.V. con provvedimento del 22/01/19, ha ricevuto dal Curatore l'incarico di **effettuare la revisione della stima del valore dell'immobile sito nel Comune di Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via della Speranza n. 3, di proprietà esclusiva di \*\*\*\*\***.

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso la porzione immobiliare oggetto dell'incarico, in data 25/01 u.s.; successivamente ha effettuato un aggiornamento mediante ispezione ipotecaria, verificando che la trascrizione relativa alla costituzione di diritti reali (diritto di abitazione in favore di \*\*\*\*\*) è stata annotata per l'inefficacia nei confronti della curatela, come si dirà meglio in seguito.

Compite infine le opportune indagini di tipo estimativo ed economico si riepiloga il lavoro svolto qui di seguito.

## 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SINTETICA DESCRIZIONE DEL BENE:

La porzione immobiliare oggetto dell'incarico è rappresentata da unità immobiliare abitativa, disposta su due livelli e precisamente ai piani secondo e terzo di palazzina di maggiori dimensioni, il tutto posto in Comune di Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via della Speranza n. 3.

Detta unità è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta come qui di seguito:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita catastale
9	1195	8	A/2	2	12 vani	683 mq	€ 960,61

A complemento si allega la visura catastale al C.F. (**All. n. 1 – visura catastale attuale**), che riporta una ditta catastale aggiornata e conforme.

E' del tutto evidente che la superficie catastale indicata in visura è errata e non trova riscontro nelle dimensioni effettive dell'unità immobiliare.

L'unità di cui sopra - unitamente alla palazzina di cui fa parte - insiste sulla particella n. 244 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Deruta, come desumibile dall'esame dell'estratto di mappa (**All. n. 2 - estratto di mappa catastale**).

Non vi è quindi corrispondenza tra i numeri di mappa del C.T. e del C.F., nonostante che vi sia stata recentemente, con provvedimento d'ufficio prot. PG0294806 del 21/08/2009, una variazione degli identificativi per allineamento mappe, che ha appunto fatto variare il numero di mappa del Catasto Fabbricati dall'originario 422 all'attuale 1195.

Peraltro la visura attuale indica che il mappale del Catasto Terreni correlato è la particella 301 del foglio 9, che invece corrisponde alla palazzina edificata in aderenza a quella di cui fa parte l'unità oggetto dell'incarico, sul lato ovest.

Le unità immobiliari della palazzina edificata sulla particella n. 301 del C.T. sono censite al C.F. come subalterni della particella n. 244 e tra di essi vi è anche quello corrispondente all'atrio e vano scale, censito come subalterno n. 19 della detta particella n. 244, che infatti

è classificato come "bene comune non censibile" (**All. n. 3 - visura part. n. 244 sub. 19 b.c.n.c. ed elaborato planimetrico**).

Da esso avviene l'accesso all'unità oggetto dell'incarico e pertanto su di esso il bene oggetto di stima vanta diritti di comproprietà pro quota, se non che ad oggi non risulta costituito un condominio e pertanto non possono essere fornite indicazioni precise in merito.

Risultano altresì legati alla porzione immobiliare oggetto di stima anche i proporzionali diritti condominiali, come citati nell'atto di provenienza (**All. n. 4 - copia atto di divisione Notaio Dr. F. Alberti rep. 5835/2177 del 27/04/01**) sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato, in parte distinte al C.F. del Comune di Deruta al foglio n. 9 particella n. 1195 sub. 9, che corrisponde alla centrale termica, al piano terra (che in realtà, ad oggi, sembrerebbe non utilizzata per il riscaldamento della unità immobiliare in oggetto) (**All. n. 5 - visura part. n. 1195 sub. 9 b.c.n.c.**).

Altre precisazioni risultano le seguenti:

- la piccola rata scoperta censita al C.F. al foglio n. 9 particella n. 1027, qualificata come "bene comune non censibile" al momento della divisione dei beni tra i fratelli \*\*\*\*\* è rimasta in comune tra i Condividenti e pertanto i diritti pro quota sulla stessa, corrispondente ad area di forma rettangolare posta nella zona antistante la palazzina, utilizzabile quale area parcheggio, sono legati a quelli di proprietà sulla unità abitativa oggetto dell'incarico (**All. n. 6 - visura part. n. 1027 b.c.n.c.**).
- la attigua area scoperta, censita al C.F. al foglio n. 9 particella n. 1017 in categoria F/1 - "area urbana", di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* (e quindi pro quota anche del Sig. \*\*\*\*\*) è l'area da cui avviene l'accesso all'atrio ed al vano scale (di cui il sub. 19 della part. n. 244, già citato) e pertanto deve essere inteso che essa è anche gravata da servitù di passaggio, costituitasi al momento in cui i fratelli \*\*\*\*\* edificarono il corpo di fabbrica in ampliamento (di cui la attuale

part. n. 1195 al C.F.), che utilizza lo stesso vano scale ed atrio già presenti nella palazzina originaria. Quanto alla porzione abitativa, trattasi di unità immobiliare occupante i piani secondo e terzo-sottotetto di palazzina di maggiori dimensioni, edificata in fasi successive tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '90, posta all'interno della Frazione S. Angelo di Celle, in via secondaria.

Essa comprende ampio soggiorno-sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazze al piano secondo; terrazzo e locali autorizzati come soffitte al piano terzo sottotetto, nei quali sono stati ricavati un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, oltre a porzioni al grezzo uso soffitta. Il piano terzo sottotetto è collegato a mezzo di scala interna all'appartamento sottostante oltreché dotato di accesso autonomo dal vano scala condominiale; le porzioni abitative sono ricavate (anche se non autorizzate) nella zona centrale dell'edificio, ove si ha la maggiore altezza interna utile (altezza massima m 2,50); per il resto si hanno porzioni laterali ad uso soffitta, con altezza dei locali molto ridotta, inferiore a 1,50 m (**All. n. 7 - planimetria catastale**).

I locali a destinazione abitativa presentano pareti tinteggiate, pavimenti in piastrelle di monocottura, porte tamburate ed infissi esterni in legno, con vetri all'inglese e tapparelle esterne; la scala interna ha ringhiera e balaustra in legno. I bagni si presentano completamente accessoriati, con finiture di qualità ordinaria, in mediocre stato conservativo-manutentivo.

Le porzioni ad uso soffitta risultano al grezzo.

In occasione del sopralluogo è stato possibile verificare che molti locali si presentano ammalorati per la presenza di muffe sviluppatasi in corrispondenza di umidità da condensa; è stato inoltre verificato uno stato di degrado, quasi generalizzato, a carico di

infissi esterni, ringhiere e dotazioni dei bagni, per mancata esecuzione degli interventi di manutenzione e/o riparazione.

A complemento descrittivo si allega il servizio fotografico illustrativo.

L'unità immobiliare è da considerare libera poiché non più gravata da diritto di abitazione,  
come si dirà meglio in seguito.

### **Consistenza:**

Si riporta quella già determinata in occasione della prima CTU, riportata qui di seguito, adattando tuttavia ulteriori coefficienti, al fine di ottenere superficie omogenee e direttamente sommabili tra di loro:

<b>n. ord.</b>	<b>descrizione</b>	<b>Superficie effettiva (mq)</b>	<b>Coefficiente (%)</b>	<b>Scv (mq)</b>
1	Appartamento piano secondo – locali interni	144,40	100	144,40
2	Appartamento piano secondo – murature perimetrali	20,80	50	10,40
3	Appartamento piano secondo – terrazze	21,60	25	5,40
4	Locali piano terzo – porzione adibita ad uso abitativo (ma autorizzata come soffitta)	85,80	60	51,48
5	Locali piano terzo – murature afferenti a porzione abitativa	5,40	30	1,62
6	Locali piano terzo – porzione adibita ad uso abitativo: terrazzo	8	20	1,60
7	Locali piano terzo – porzione ad uso soffitto	62,40	30	18,72
8	Locali piano terzo – murature afferenti alla zona soffitto	10,50	15	1,58
<b>TOTALE</b>				<b>235,20</b>

**La superficie commerciale vendibile (Scv) complessiva è dunque risultata pari a mq 235,20.**

Per le precisazioni in merito alla **regolarità edilizia e catastale** si rimanda a quanto già contenuto nella precedente CTU, al capitolo 2. Si ribadisce che l'uso abitativo di taluni

locali del piano terzo sottotetto avviene in difformità rispetto all'ultimo titolo rilasciato (Concessione Edilizia n. 125/96), che indica la destinazione a soffitto per tutti i locali.

## **2) AGGIORNAMENTO IPOTECARIO:**

L'ispezione ipotecaria per soggetto, effettuata in data 5/03/2019, ha permesso di verificare che, oltre alle formalità iscritte e trascritte già indicate e segnalate nella precedente CTU, vi è la annotazione n. 3380 del 6/09/2018 relativa alla inefficacia parziale, nei confronti della curatela fallimentare, della trascrizione n. 2983 reg. part. del

9/02/2005, relativa al diritto di abitazione all'epoca trascritto in favore della Sig.ra Luisa **Perni** (All. n. 8 - copia nota di trascrizione n. 2983/05 con annotazione n. 3380/2018).

Infatti la Corte d'Appello di Perugia, con sentenza n. 819/2017 del 7/08/2017, definitivamente pronunciando sulla controversia in grado di appello, ha accolto il ricorso e, per l'effetto, in riforma della impugnata sentenza, ha dichiarato l'invalidità e l'inefficacia nei confronti della curatela appellante del provvedimento giudiziale emesso dal Presidente del Tribunale di Perugia il 20/12/2004 e della relativa trascrizione eseguita in data 9/02/2005 presso la Conservatoria dei registri immobiliari (reg. gen. 5108 - reg. part. 2983).

La porzione immobiliare in oggetto, pertanto, ai fini della vendita viene considerata libera per l'immediato godimento, poiché non più gravata da diritto di abitazione.

## **3) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

Trattandosi di una procedura fallimentare, la stima è finalizzata alla vendita giudiziaria, nella quale è auspicabile proporre valori cautelativi incoraggianti i potenziali acquirenti; riguardo al giudizio di stima il primo elemento da identificare è l'aspetto economico che, nel caso in oggetto, è rappresentato dal valore di mercato.

Tenuto conto della natura delle porzioni immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima per valori tipici o per elementi costitutivi, utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Tale procedimento consiste nel:

- suddividere ciascun cespite in porzioni omogenee per natura, stato conservativo/funzionale delle strutture, degli impianti e delle finiture;
- raccogliere e verificare nell'ambito del mercato immobiliare della zona recenti dati statistici sui prezzi medi unitari realizzatisi in occasione di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto;
- fissare, in maniera comparativa, attraverso il confronto diretto, il valore unitario relativo ad ogni singola porzione; come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato (mq.) di superficie commerciale per le porzioni edificate, giungendo così a definire il valore medio ordinario unitario (€/mq);
- apportare le dovute aggiunte o detrazioni al valore determinato, dovute a particolari situazioni positive o negative, in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, che incidono globalmente sull'appetibilità commerciale;
- eseguire, infine, gli opportuni conteggi per determinare, in definitiva, il valore dei cespiti in base alla somma dei valori parziali.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente ha fatto riferimento al mercato immobiliare delle porzioni abitative site nella periferia del Comune di Deruta, effettuando nel contempo una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Adottando i criteri già specificati è stato formulato il giudizio di stima definitivo, come riportato qui di seguito.

Il valore ordinario di mercato registrato per porzioni ad uso abitativo nelle Frazioni del Comune di Deruta oscilla all'interno del range da €/mq 700,00 – 1.100,00.

Nel caso in oggetto ci si trova di fronte ad un'unità di elevata consistenza, inserita in edificio di non recente costruzione.

Quanto alle caratteristiche positive e negative, che influenzano il valore effettivo di mercato, si rilevano le seguenti:

**Aggiunte:** □

ness

una;

**Detrazioni:**

- unità immobiliari in palazzina risalente all'inizio degli anni '80;
- parte della porzione al piano sottotetto è impropriamente utilizzata come abitazione, visto che nelle tavole di progetto è indicata la destinazione "soffitta";
- consistenza molto elevata per la tipologia di “appartamento”;
- scarsa richiesta di simili tipologie nel mercato immobiliare della zona;
- assenza di ascensore;
- assenza di garage;
- stato conservativo mediocre, per inidoneo utilizzo ed assenza di appropriati interventi di manutenzione;
- ubicazione in complesso immobiliare comprendente anche attività produttiva al piano terra, con corte frontale molto angusta.

**Giudizio di stima:** il valore unitario da adottare per la stima si colloca nella fascia medio-bassa dei valori rilevati, in considerazione della assenza di aggiunte e forte incidenza delle detrazioni rilevate.

Dunque si avrà:

Scv mq 235,20 x €/mq 750,00 = € 176.400,00

**Il valore di stima risulta quindi pari ad € 176.000,00 (arrotondato).**

#### **4) FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONI PER I BANDI D'ASTA:**

Come già fatto in passato, si procede alla formazione di un unico lotto, tenuto conto del fatto che l'unità immobiliare del piano secondo non è comodamente divisibile in subporzioni e tenuto conto altresì del fatto che i locali del piano terzo sottotetto, ancorché dotati di accesso autonomo dal vano scale, non sono autorizzati per l'uso abitativo e quindi hanno funzione meramente accessoria rispetto all'unità abitativa del piano secondo.

Tutto ciò premesso si riporta qui di seguito la descrizione del lotto da utilizzare per i futuri esperimenti di vendita:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà, spettanti a \*\*\*\*\* nato a Perugia il \*\*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\*\* , su unità immobiliare abitativa sita in Comune di Deruta,  
Frazione S. Angelo di Celle, via della Speranza n. 3, censita al Catasto Fabbricati al  
Foglio n. 9 part. n. 1195 sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, R.C. €  
960,61, posta ai piani secondo e terzo sottotetto di palazzina di maggiori dimensioni,  
edificata in fasi successive tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '90, composta  
al secondo piano da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio  
e due terrazze; al piano sottotetto da un terrazzo e locali uso soffitto, in parte dei  
quali è stato ricavato impropriamente un soggiorno con angolo cottura, due camere,**

**disimpegno e bagno; i due livelli dispongono di collegamento diretto a mezzo scala interna nonché di accessi indipendenti dal vano scale condominiale; sono associati all'unità immobiliare predetta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili rappresentati da vano scale, censito al C.F. al foglio n. 9 particella n. 244 sub. 19, dalla ex centrale termica, censita al C.F. al foglio n. 9 particella n. 1195 sub. 9, da rata scoperta antistante la palazzina, censita al C.F. al foglio n. 9 particella n. 1027; si è poi, di fatto, costituito un diritto di passaggio sulla attigua rata scoperta censita al C.F. al foglio n. 9 particella n. 1017, attraverso la quale avviene l'accesso al vano scale condominiale di cui sopra; l'unità immobiliare, da considerare libera ed immediatamente disponibile all'uso, si presenta in mediocre stato conservativo, a causa dell'incuria e mancanza od inidoneità degli interventi manutentivi; a confine con: parti comuni, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, s.a.**

**Valore: € 176.000,00**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 21/03/2019

Allegati n. 8 e servizio fotografico illustrativo.

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli