

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 2952/1997
“--- OMISSIS ---”

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA STEFANIA MONALDI

CURATORE FALLIMENTARE: DR. PATRIZIO CAPONERI

IL C.T.U.

DR. ING. PIETRO BARBERINI



INDICE

OPERAZIONI PERITALI

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI SOCIETÀ
2. PREMESSA
3. CRITERI E METODI DI STIMA
4. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO
5. CONCLUSIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Stefania MONALDI,

Il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Barberini, veniva nominato C.T.U. e invitato dalla S.V. con comunicazione del 10.01.2022 ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito, accettazione depositata telematicamente dallo scrivente in data 11.01.2022. Allo scrivente veniva assegnato il 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 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.

OPERAZIONI PERITALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima è rappresentato da un compendio immobiliare, ubicato in Comune di Umbertide, rientrato nelle disponibilità della società fallita a seguito di ordinanza della Suprema Corte depositata il 16 settembre 2021, che ha riconosciuto la nullità per simulazione dell'atto (sentenza n. 211/2015 Corte d'Appello di Perugia depositata il 26/03/2015) con cui tale compendio immobiliare era stato trasferito ad altra proprietà.

Veniva verificata innanzitutto la natura ed ubicazione dei beni identificati, anche al fine di programmare tempi e modalità di sopralluogo ai beni ed accesso agli Uffici Urbanistici per le opportune indagini.

Venivano effettuati sopralluoghi presso tutti i beni oggetto di stima, previa acquisizione dei relativi documenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e dell'Agenzia delle Entrate; venivano anche realizzati dei dettagliati rilievi fotografici.

In definitiva, acquisiti tutti gli elementi tecnici necessari, compiute le indagini di tipo urbanistico ed estimativo ritenute opportune, lo scrivente riporta qui di seguito il lavoro svolto.

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEI SOCI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, con la presente relazione verrà individuata ed elencata la consistenza immobiliare oggetto di atto di compravendita del 18/07/1996 a firma Notaio Dott. Roberto Mattace di Perugia trascritto a Perugia il 19/07/1996 al n. 9680 tornata in carico alla società fallita --- Omissis --- con sede in Perugia, --- Omissis --- (P.Iva --- Omissis ---), con indicazione della provenienza di ciascun bene e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

2. PREMESSA

I beni oggetto di stima e che nel seguito verranno individuati, descritti ed infine valutati, sono rappresentati da:

- Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare ubicato in Comune di Umbertide, Loc. San Bartolomeo dei Fossi, costituito da n. 4 fabbricati ad uso abitativo, oltre a magazzini e terreno circostante di superficie complessiva pari a 53.008 mq (tra superficie coperta e scoperta).

3. CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni e allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di predisporre vendite giudiziarie, la stima terrà conto dell'aspetto economico del valore di mercato attualizzato. A tal proposito vale la pena richiamare la definizione del *valore di mercato*, inteso come il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo. Tuttavia, tenuto conto della finalità del presente elaborato e quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per ogni singolo cespite omogeneo, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, valutando l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Per i beni immobili in stima, ubicati nel Comune di Umbertide, lo scrivente, verificato come non vi sia al momento un mercato immobiliare attivo in zona per beni simili a quelli oggetto di valutazione e quindi nell'impossibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di compendi immobiliari simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno determinare valori unitari di stima determinati essenzialmente dalle condizioni manutentive dei beni, dalle

destinazioni d'uso e regolarità urbanistica e catastale degli stessi, nonché dall'esperienza maturata dallo scrivente in ambito estimativo, progettuale e realizzativo di immobili simili.

Così facendo, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Riguardo alle **consistenze di tutti i fabbricati** si è fatto generalmente riferimento alla **superficie convenzionale vendibile (Scv)** calcolata con i criteri identificati dalla norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011. Ovvero per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 30 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
- Quote percentuali delle superfici delle pertinenze ed accessori (cantine, posti auto coperti, box, ecc.).

Quanto ai terreni, si è fatto riferimento al metro quadro di superficie catastale, considerando un valore unitario determinato in base alla qualità colturale dello stesso terreno in stima.

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

Tutto ciò premesso, il giudizio di stima è finalizzato alla identificazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

4. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare ubicato in Comune di Umbertide, Loc. San Bartolomeo dei Fossi, costituito da n. 4 fabbricati ad uso abitativo, oltre a magazzini e terreni di superficie complessiva pari a 53.008 mq (tra superficie coperta e scoperta), suddivisi in due corpi, separati tra loro dalla strada pubblica

Descrizione e consistenze:

Oggetto della presente stima è un compendio immobiliare ubicato in Comune di Umbertide, Loc. San Bartolomeo dei Fossi, costituito da n. 4 fabbricati ad uso abitativo, oltre a magazzini e terreni di superficie complessiva pari a 53.008 mq (tra superficie coperta e scoperta), suddivisi in due corpi, separati tra loro dalla strada pubblica. Trattasi di zona agricola, raggiungibile dalla località Preggio tramite la SP142.

La porzione di proprietà ove presenti i fabbricati è interamente recintata ed accessibile tramite n. 3 cancelli carrabili; la restante parte di terreni agricoli, anch'essa recintata, è accessibile mediante un cancello carrabile metallico. Il fabbricato principale è rappresentato da un edificio residenziale elevato su due piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile, realizzato presumibilmente prima del 1967. Presenta struttura portante in muratura ordinaria con tetto a padiglione e facciate intonacate e tinteggiate. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, dispensa e bagno; è inoltre presente un portico. Al piano primo, accessibile mediante scala in legno, sono presenti n. 5 camere, due bagni ed un terrazzo. Mediante botola posta nel piccolo disimpegno del piano primo si accede ad un sottotetto non praticabile. Quanto alle finiture ed agli impianti, si fa presente che al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; necessita di importanti interventi di ristrutturazione per essere reso di nuovo fruibile, ivi comprese opere di manutenzione in copertura in quanto presenti evidenti tracce di infiltrazione di acqua.

Vicino al fabbricato principale è presente un secondo fabbricato ad uso residenziale, utilizzato dai custodi del complesso immobiliare, anch'esso edificato presumibilmente anteriormente al 1967. Presenta struttura portante in muratura ordinaria con tetto a falde inclinate e facciate intonacate e tinteggiate. Il piano seminterrato accoglie locali adibiti a fondi e cantine, oltre piccolo portico, mentre il piano terra, accessibile tramite sia scala esterna che interna è suddiviso in ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, studio, due camere e due bagni; è inoltre presente un terrazzo. Quanto alle finiture ed agli impianti, anche in questo caso si fa presente che al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; necessita di importanti interventi di ristrutturazione per essere reso di nuovo fruibile, ivi comprese opere di manutenzione in copertura in quanto presenti evidenti tracce di infiltrazione di acqua.

Adiacente a quest'ultimo fabbricato vi è un manufatto seminterrato su unico piano di forma irregolare, adibito a magazzino/rimessa attrezzi, con copertura in lamiera grecata e manto in laterizio, con murature portanti per la quasi totalità realizzate con setti in calcestruzzo armato e infissi in metallo nei fronti scoperti. Il manufatto risulta sostanzialmente sprovvisto di impianti e finiture.

Quasi in continuità strutturale con questi edifici, vi è un fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione realizzato con setti in calcestruzzo armato per la parte seminterrata e muratura portante tipo poroton per i piani in elevazione; internamente si presenta al grezzo, sono presenti solo alcune partizioni del piano terra. I piani terra e primo sono destinati ad abitazione mentre il piano seminterrato è adibito a fondo.

Sul retro dei fabbricati, nell'angolo sud-ovest della proprietà, è presente un manufatto in muratura adibito a cuccie per cani con relative recinzioni metalliche. Nella parte nord della proprietà sono situati gli impianti sportivi, rappresentati da una piscina, un campo da tennis ed un campo da bocce.

In adiacenza alla piscina è inoltre presente un fabbricato realizzato in muratura, con copertura in piano e facciate intonacate e tinteggiate. L'edificio si eleva su tre piani fuori terra oltre il piano copertura adibito a terrazzo. Il piano terra ospita fondi, spogliatoi e bagni; il piano primo, raggiungibile mediante scala esterna, è suddiviso in ingresso, angolo cottura, due camere, due bagni e ripostiglio, è inoltre presente un terrazzo; il piano secondo, anch'esso raggiungibile tramite scala esterna che conduce anche al lastrico di copertura, si trova al grezzo. Quanto alle finiture ed agli impianti, anche in questo caso si fa presente che al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; necessita di importanti interventi di ristrutturazione per essere reso di nuovo fruibile. La piscina ed il campo da tennis sono apparsi in pessimo stato di manutenzione e conservazione, inoltre non è stato possibile visionare e testare gli impianti. Non è stato possibile individuare il campo da bocce presente nelle mappe catastali e nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Umbertide in quanto oramai completamente coperto e reso inagibile dalla vegetazione cresciuta nel corso degli anni.

I terreni circostanti i fabbricati sopra descritti, facenti parte del corpo posto ad est della SP142, sono per lo più occupati da bosco, oltre vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea.

I terreni costituenti il corpo situato ad ovest della SP142 sono occupati da bosco e pascolo arborato.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie lorda (mq)	note	coefficiente	superficie conv. (mq)
Umbertide	133	74	4	T	114	abitazione	1,00	114
Umbertide	133	74	4	T	30	portico	0,30	9
Umbertide	133	74	4	1	103	abitazione	1,00	103
Umbertide	133	74	4	1	30	terrazzo	0,25	7,5
Umbertide	133	74	5	1S	114	fondo	0,50	57
Umbertide	133	74	5	T	116	abitazione	1,00	116
Umbertide	133	74	5	T	21	terrazzo	0,25	5,25
Umbertide	133	74	5	1	58	abitazione	1,00	58
Umbertide	133	74	5	1	10	terrazzo	0,25	2,5
Umbertide	133	74	5	1	11	terrazzo	0,25	2,75
Umbertide	133	74	6	1S	152	fondo	0,50	76
Umbertide	133	74	6	1S	17	portico	0,30	5,1
Umbertide	133	74	6	T	142	abitazione	1,00	142
Umbertide	133	74	6	T	21	terrazzo	0,25	5,25
Umbertide	133	74	7	T	37	portico	0,3	11,1
Umbertide	133	74	7	T	42	abitazione	1	42
Umbertide	133	74	7	T	39	fondo	0,5	19,5
Umbertide	133	74	7	1	83	abitazione	1	83

Umbertide	133	74	7	1	12	ripostiglio	0,5	6
Umbertide	133	74	7	1	40	terrazzo	0,25	10
Umbertide	133	74	7	2	82	abitazione	1	82
Umbertide	133	74	7	2	7	ripostiglio	0,5	3,5
Umbertide	133	74	7	2	18	terrazzo	0,25	4,5
Umbertide	133	74	7	3	82	terrazzo	0,2	16,4
Umbertide	133	74	8	1S	126	magazzino	1	126

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide:

Foglio 133, particella 74 sub 4, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, superficie catastale 230 mq, rendita euro 877,98;

Foglio 133, particella 74 sub 5, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale 260 mq, rendita euro 790,18;

Foglio 133, particella 74 sub 6, piano S1-T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8, superficie catastale 201 mq, rendita euro 702,38;

Foglio 133, particella 74 sub 7, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8, superficie catastale 249 mq, rendita euro 702,38;

Foglio 133, particella 74 sub 8, piano S1, categoria AC/2, classe 4, consistenza mq 127, superficie catastale 142 mq, rendita euro 360,74; **Catasto Terreni del**

Comune di Umbertide:

Foglio 133, particella 66, qualità bosco misto, classe 2, superficie 5.170 mq, R.D. euro 4,01, R.A. euro 0,53;

Foglio 133, particella 67, qualità seminativo, classe 5, superficie 1.880 mq, R.D. euro 0,97, R.A. euro 0,87;

Foglio 133, particella 68, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 2.870 mq, R.D. euro 0,59, R.A. euro 0,15;

Foglio 133, particella 69, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie 3.830 mq, R.D. euro 0,99, R.A. euro 0,79;

Foglio 133, particella 70, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie 1.800 mq, R.D. euro 0,46, R.A. euro 0,37;

Foglio 133, particella 90, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 580 mq, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,03;

Foglio 133, particella 126, qualità seminativo arb., classe 4, superficie 419 mq, R.D. euro 0,65, R.A. euro 0,54;

Foglio 133, particella 127, qualità seminativo arb., classe 4, superficie 1.037 mq, R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,34;

Foglio 133, particella 141, qualità seminativo, classe 5, superficie 3.907 mq, R.D. euro 2,02, R.A. euro 1,82;

Foglio 133, particella 142, qualità seminativo, classe 5, superficie 38 mq, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02;

Foglio 133, particella 144, qualità seminativo, classe 5, superficie 181 mq, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,08;

Foglio 133, particella 145, qualità seminativo, classe 5, superficie 13 mq, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

Foglio 133, particella 146, qualità seminativo, classe 5, superficie 6 mq, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

Foglio 133, particella 503, qualità seminativo arb., classe 4, superficie 8.782 mq, R.D. euro 13,61, R.A. euro 11,34;

Foglio 133, particella 505, qualità seminativo, classe 5, superficie 1.776 mq, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,83.

L'area su cui ricadono i fabbricati risulta così censita nel catasto terreni:

Foglio 133, particella 74, ente urbano di mq 20.719.

Si segnala che i terreni risultano catastalmente intestati a --- Omissis ---

Proprietà e provenienza:

- I beni in stima risultano essere di proprietà della ditta --- Omissis --- per diritti di piena proprietà sull'intero, per essere ad essa pervenuti in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Roberto Mattace di Perugia in data 15/06/1991, rep. n. 175363/5971, registrata a Perugia il 04/07/1991 al n.770 – Vol.A/2v e trascritta a Perugia in data 03/07/1991 al n.9370 di formalità.
- In data 18/07/1996 il compendio immobiliare è stato ceduto alla società --- Omissis --- con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Mattace di Perugia, rep. n. 240551, trascritto a Perugia il 19/07/1996 al n. 9680 di reg. part.
- Con atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia in data 24/02/1998 rep.

n. 50 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 07/02/1998 al n. 2979 di formalità il "Fallimento - -- Omissis ---" con sede in Perugia proponeva Domanda Giudiziale per sentir accertare e dichiarare l'inefficacia nei confronti del Fallimento dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Roberto Mattace, Notaio in Perugia, del 18/07/1996 rep. n. 240551/8576, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19/07/1996 al n. 9680 di formalità, sopra descritto.

- Con Sentenza n. 211/15 emessa dalla Corte di Appello di Perugia in data 26/03/2015 – Cron. 815/15 – Rep. 745/15 – ed annotata presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/04/2015 al n. 888 di Annotazione di Inefficacia Parziale, a margine della trascrizione di Compravendita n. 9680 del 19/07/1996 (per la quale fu proposto Ricorso per Cassazione iscritto al n. 18083/2015 e definito con Ordinanza n. 25056/2021 pubblicata in data 16/09/2021, con la quale tale ricorso è stato rigettato), la Corte di Appello di Perugia “ *N dichiara la simulazione relativa al contratto concluso tra --- Omissis ---e --- Omissis --- il 18 luglio 1996, a rogito Dott. Roberto Mattace rep. n. 240551, racc. n.8576, per avere le parti concluso un contratto a titolo gratuito; per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti del fallimento --- Omissis ---del suddetto contratto di compravendita, avente per oggetto la cessione dei beni, meglio indicati nell'atto di citazione, da intendersi in questa sede, per detta parte interamente richiamato e trascritto; ... omissis ...* ”.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato libero ed in stato di abbandono da diverso tempo. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato per gli immobili in oggetto.

Verifiche urbanistiche:

Durante le verifiche condotte presso gli uffici tecnici del Comune di Umbertide sono stati reperiti solamente i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione per l'esecuzione di opere, pratica n. 18/83, prot. n. 1487 del 21/04/1984** avente per oggetto “costruzione di un accessorio al servizio di complesso aziendale”;

- **Concessione per l'esecuzione di opere in sanatoria, pratica n. 122/82, prot. n. 5838 del 02/05/1983** avente per oggetto "costruzione piscina, campo da tennis, bocciodromo";
- **Concessione per l'esecuzione di opere, pratica n. 177/92, prot. n. 6460 del 22/10/1993** avente per oggetto "sistemazione esterna, realizzazione legnaia e rimessa macchine agricole";
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 53 del 10/03/1998** avente per oggetto "realizzazione di fabbricato ad uso abitativo e sopraelevazione di fabbricato ad uso abitativo".

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, si verificava la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, mentre in merito alla corrispondenza urbanistica si evidenzia quanto segue:

- il canile è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi, pertanto dovrà essere rimosso;
- il manufatto ospitante le pompe posizionato lungo la strada pubblica che costeggia il lato sud della proprietà è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi, pertanto dovrà essere rimosso;
- il fabbricato adibito a magazzino è difforme rispetto a quanto autorizzato con la concessione pratica n. 177/92, prot. n. 6460 del 22/10/1993; si dovrà prevedere la rimessa in pristino del manufatto conformemente al progetto.

Quanto alle recinzioni che delimitano la proprietà, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione presso i preposti uffici tecnici comunali.

Si evidenzia inoltre che per nessuno dei fabbricati è stato reperito il certificato di agibilità.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione di tali difformità; dei costi per le opere di ripristino/rimozione e per la regolarizzazione urbanistica e catastale si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del compendio immobiliare in oggetto, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

Si precisa che dall'analisi degli atti di provenienza per i beni in stima e in particolare dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Mattace di Perugia del 15/06/1991 viene dichiarato come alcuni fabbricati (quello principale e quello adibito ad abitazione del custode) risulterebbero edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso il competente Ufficio comunale non sono state rintracciate pratiche edilizie relative a questi 2 fabbricati che tuttavia risultano conformi alle planimetrie catastali in atti.

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 9/2022 rilasciato dal Comune di Umbertide in data 01/02/2022, le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto determinano la seguente destinazione:

□ foglio 133 particella 74:

- in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO AGRICOLO DI VALORE PAESAGGISTICO E STORICO e/o DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI;
- in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE;
- art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale CRINALI;
- in parte art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio delle colline centrali Umbre 2 (UdP5);
- in parte art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8). □ foglio 133 particella 67
- in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE;
- art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio delle colline centrali Umbre 2 (UdP5).
 - foglio 133 particelle 66, 68, 69
- in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE;
- art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale CRINALI;
- in parte art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio delle colline centrali Umbre 2 (UdP5);

- in parte art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8).
 - foglio 133 particella 70
- in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOScate;
- art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8). □
 - foglio 133 particelle 503, 126
- in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOScate;
- in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO;
- art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8) □ foglio 133 particelle 127, 505
- art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO;
- art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8);
 - foglio 133 particelle 90, 141, 144, 145, 146, 142
- art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE;
- art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare del bacino del Nese (UdP8);

Tutta l’area è stata dichiarata zona sismica e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive; non ricade su “terreno percorso dal fuoco” ai sensi dell’art. 10 della Legge n° 353 del 21/11/2000; è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i..

Gravami:

A seguito degli accertamenti esperiti presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia di Perugia si è rilevato come alla data del 20/06/2022 tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima siano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 9198 del 04/05/2022** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di Società --- Omissis --- ed a carico di “--- Omissis ---” con sede in Perugia; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 30/10/1997 rep. 135 – cron. 5224 – rep. 320 – Fall. 2952 – Campione Fall. 2711, relativa a tutti gli immobili oggetto di perizia.

Determinazione del valore di stima:

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta andando a determinare valori di riferimento ottenuti attraverso i metodi enunciati in precedenza.

foglio	part.	sub.	piano	descrizione	superficie lorda (mq)	coef. di rag.	superficie conv. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
133	74	4	T	abitazione	114	1,00	114	600,00	68.400,00
133	74	4	T	portico	30	0,30	9	600,00	5.400,00
133	74	4	1	abitazione	103	1,00	103	600,00	61.800,00
133	74	4	1	terrazzo	30	0,25	7,5	600,00	4.500,00
133	74	5	1S	fondo	114	0,50	57	300,00	17.100,00
133	74	5	T	abitazione	116	1,00	116	300,00	34.800,00
133	74	5	T	terrazzo	21	0,25	5,25	300,00	1.575,00

133	74	5	1	abitazione	58	1,00	58	300,00	17.400,00
133	74	5	1	terrazzo	10	0,25	2,5	300,00	750,00
133	74	5	1	terrazzo	11	0,25	2,75	300,00	825,00
133	74	6	1S	fondo	152	0,50	76	500,00	38.000,00
133	74	6	1S	portico	17	0,30	5,1	500,00	2.550,00
133	74	6	T	abitazione	142	1,00	142	500,00	71.000,00
133	74	6	T	terrazzo	21	0,25	5,25	500,00	2.625,00
133	74	7	T	portico	37	0,3	11,1	350,00	3.885,00
133	74	7	T	abitazione	42	1	42	350,00	14.700,00
133	74	7	T	fondo	39	0,5	19,5	350,00	6.825,00
133	74	7	1	abitazione	83	1	83	350,00	29.050,00
133	74	7	1	ripostiglio	12	0,5	6	350,00	2.100,00
133	74	7	1	terrazzo	40	0,25	10	350,00	3.500,00
133	74	7	2	abitazione	82	1	82	350,00	28.700,00
133	74	7	2	ripostiglio	7	0,5	3,5	350,00	1.225,00
133	74	7	2	terrazzo	18	0,25	4,5	350,00	1.575,00
133	74	7	3	terrazzo	82	0,2	16,4	350,00	5.740,00
133	74	8	1S	magazzino	126	1	126	200,00	25.200,00
Piscina e campo da tennis								a corpo	20.000,00

TOTALE	469.225,00
--------	------------

Terreni boschivi mq 26.379 x €/mq 0,40 = € 10.551,60

Pascolo arborato mq 5.710 x €/mq 0,25 = € 1.427,50

Tare mq 194 x €/mq 0,10 = € 19,40

Sommano € 481.223,50

Si precisa che il valore dell'ente urbano (part. n. 74) è stato implicitamente considerato all'interno dei valori unitari assegnati ai fabbricati in stima, avendolo di fatto considerato come parco a servizio diretto degli edifici.

Il valore espresso è altresì comprensivo di tutti gli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere per garantire l'adeguato approvvigionamento idrico al compendio immobiliare, che, ricordiamo, per quanto riferito dall'attuale proprietario, al momento risulta essere costituito da pozzo con sistema di pompaggio presente all'interno del manufatto tecnico posizionato lungo la strada pubblica che costeggia il lato sud della proprietà e cisterna di stoccaggio e rinvio dell'acqua estratta, sita all'interno di altra proprietà, pertanto non visionata dallo scrivente. Il valore di stima individuato tiene conto delle opere di ripristino/rimozione e regolarizzazione urbanistica e catastale come già esplicitate; tali costi resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

Per quanto riguarda la valutazione della piscina e del campo da tennis è stata eseguita assegnando loro un valore a corpo, nello stato in cui tali beni si presentano, considerandoli come non fruibili senza interventi importanti (non è stato possibile visionare e testare gli impianti).

Si è deciso inoltre di non valorizzare il campo da bocce presente nelle mappe catastali e nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Umbertide in quanto oramai completamente coperto e reso inagibile dalla vegetazione cresciuta nel corso degli anni, che ne ha reso anche impossibile l'esatta individuazione.

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare oggetto di stima è risultato pari ad € 481.000,00 (valore approssimato).

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, a seguito degli accertamenti, verifiche e rilievi effettuati, adottando i criteri e la metodologia enunciata, il valore complessivo dei beni tornati in carico al Fallimento 2952/1997 “--- Omissis ---” è risultato pari ad € 481.000,00.

Si ricorda come l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione delle difformità come sopra riferite; dei costi per le opere di ripristino/rimozione e per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni si è tenuto in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del compendio immobiliare in oggetto e che pertanto dovrà essere considerato come nello stato in cui al momento si trova e come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 10/08/2022

Il C.T.U.
Dott. Ing. Pietro Barberini

**Allegati
Stima**

Immobiliare:

1. Nomina C.T.U.
2. Visure catastali aggiornate presso Agenzia delle Entrate
3. Estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali presso Agenzia delle Entrate
4. Atti di provenienza
5. Comunicazioni Agenzia delle Entrate
6. Precedenti Edilizi Comune di Umbertide
7. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Umbertide
8. Documentazione fotografica beni immobili

