



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti
Agronomo - Geometra

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 7/2021

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato **Dr.ssa Stefania Monaldi**

Curatore **Dr. Marco Giuglietti**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente tecnico, Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via Mario Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città, veniva nominato dal Curatore Dr. Marco Giuglietti quale tecnico estimatore nella procedura di cui sopra. Il G.D. disponeva quindi che il tecnico nominato procedesse alla formale accettazione dell'incarico, tramite deposito telematico alla Cancelleria Fallimentare. Nella propria ordinanza il G.D. inoltre formulava il seguente incarico:

"... l'esperto provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e 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 ed ogni altra certificazione necessaria ai fini della vendita coattiva.”

ATTIVITA' DEL C.T.U.

Subito dopo l'accettazione dell'incarico l'esperto ha effettuato un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – servizi catastali, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione catastale atta ad individuare i beni immobili oggetto di valutazione. Ha inoltre trasmesso, ai Comuni di Bastia Umbra e Valfabbrica, proprie istanze di accesso agli atti, al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili di proprietà della ditta fallita.

L'esperto, unitamente al Curatore, Dott. Marco Giuglietti, procedeva ad esperire i necessari accessi al fine di prendere visione dei beni mobili ed immobili del fallimento.

Alla luce delle indagini svolte, degli accessi effettuati e delle documentazione acquisita lo scrivente tecnico è in grado di rispondere all'incarico ricevuto.

BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'individuazione catastale dei beni immobili oggetto di valutazione:

COMUNE DI ASSISI

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- --- Omissis ---, nata a Valfabbrica il --- Omissis --- – proprietà per 1/1.

| Foglio | Part. | Sub. | Categ. | Classe | Cons. | Sup.Cat. | Rendita |
|--------|-------|------|--------|--------|-------------------|--------------------|------------|
| 99 | 2650 | 7 | C/6 | 3 | 26 m ² | 27 m ² | € 107,42 |
| 99 | 2650 | 29 | A/10 | 4 | 8,5 vani | 171 m ² | € 3.424,11 |

INTESTATI:

- --- Omissis ---, nata a Valfabbrica il --- Omissis --- – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

- --- Omissis ---, nato a Assisi il --- Omissis --- – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

| Foglio | Part. | Sub. | Categ. | Classe | Cons. | Sup.Cat. | Rendita |
|--------|-------|------|--------|--------|-------------------|--------------------|----------|
| 102 | 80 | 33 | C/6 | 4 | 31 m ² | 34 m ² | € 150,50 |
| 102 | 80 | 41 | A/2 | 3 | 6 vani | 102 m ² | € 743,70 |
| | 926 | 36 | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|-----|---|------|---|----------|-------------------|------------|
| 102 | 926 | 8 | A/10 | 4 | 2,5 vani | 54 m ² | € 1.007,09 |
|-----|-----|---|------|---|----------|-------------------|------------|

COMUNE DI VALFABBRICA

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- --- Omissis ---, nata a Valfabbrica il --- Omissis --- – proprietà per 1/1.

| Foglio | Part. | Sub. | Categ. | Classe | Cons. | Sup.Cat. | Rendita |
|--------|-------|------|--------|--------|-------------------|--------------------|----------|
| 70 | 216 | 4 | C/6 | 2 | 23 m ² | 25 m ² | € 39,20 |
| 70 | 216 | 16 | A/2 | 2 | 6 vani | 113 m ² | € 371,85 |

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visura catastale (allegato n. 1), planimetrie catastali vax scala 1:2000 (allegato n. 2), ortofoto a colori con sovrapposizione catastale (allegato n. 3) e planimetrie urbane scala 1:200 (allegato n. 4).

Si procede di seguito ad analizzare e descrivere gli immobili oggetto di valutazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad una analitica descrizione degli immobili oggetto della presente valutazione suddividendo gli stessi, sin da ora, nei lotti con i quali lo scrivente tecnico intende proporre la vendita.

Lotto n. 1 – Comune di Assisi – foglio n. 99 particella 2650, subalterni 7 e 29

Trattasi rispettivamente di un garage ed un appartamento con destinazione ufficio ubicati ai piani primo interrato e primo di una

palazzina di maggior consistenza sita in loc. Santa Maria degli Angeli, via Aldo Moro al civico n. 33. Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte presenta un piano terra con destinazione commerciale ed un piano primo con destinazione residenziale e presenta struttura in c.a. gettato in opera, tamponatura in laterizio pieno faccia a vista, tetto in coppi e gronde e discendenti in rame. Allo stesso si accede tramite un portone con infisso a vetri con struttura in alluminio che si affaccia sul vano scala ed ascensore condominiali avente pavimentazione e gradini in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

GARAGE

E' ubicato al piano interrato e si raggiunge dall'interno, tramite il vano scala ed ascensore o dall'esterno, tramite la rampa e la corsia di accesso condominiali. Presenta porta carrabile basculante ed internamente è al grezzo.

APPARTAMENTO

La porta di ingresso è dotata di blindatura e rivestita in legno al naturale ed internamente l'appartamento si articola in sala di attesa, disimpegno, ripostiglio, n. 5 locali ad uso ufficio, una sala riunioni e due wc dotati di antibagno.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura di cm. 40 x 40;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni

rivestite con piastrelle in ceramica;

- porte in legno tamburato al naturale;
- infissi in alluminio con vetro camera;
- impianto elettrico sotto traccia dotato di corpi illuminanti con neon sospesi e staccati dal soffitto;
- impianto di condizionamento con split a parete in ogni locale con pompe di calore ubicate nel tetto;
- altezza utile interna di mt. 2,85 circa.

Lotto n. 2 – Comune di Assisi – foglio n. 102 particella 80, subalterni 33 e 41 – diritti di 1/2

Gli immobili afferenti tale lotto sono rispettivamente ubicati ai piani primo interrato e quarto di una palazzina di maggior consistenza sita in Assisi, via Patrono d'Italia al civico n. 66.

Detta palazzina presenta struttura in c.a. gettato in opera con tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata, tetto a padiglione in coppi. L'ingresso al civico n. 66 è rappresentato da una porta a vetri con struttura in alluminio che affaccia direttamente sul vano scala ed ascensore.

GARAGE

E' ubicato al piano interrato e si raggiunge dall'interno, tramite il vano scala ed ascensore o dall'esterno, tramite la rampa e la corsia di accesso condominiali. L'ingresso è rappresentato da porta carrabile basculante ed internamente troviamo pareti tinteggiate, impiantistica a vista e pavimentazione con massetto in c.a. al quarzo.

APPARTAMENTO

Si compone di soggiorno-ingresso con angolo cottura, tre camere da letto di cui una dotata di wc, un bagno ed un terrazzo con accesso a due ripostigli. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m. 2,80 al colmo e di m. da 1,50 a 1,80 in gronda.

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della parete attrezzata a cucina e dei bagni, rivestire in piastrelle in ceramica;
- finestre in alluminio con vetro camera,
- porte in legno al naturale,
- impianto elettrico sotto traccia con impianto citofonico;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera e caldaia alimentata con metano cittadino.

Si evidenzia che il soffitto e parte delle pareti dei bagni presentano formazioni di muffe.

Lotto n. 3 – Comune di Assisi – foglio n. 102 particella 926, subalterno 8 – diritti di 1/2

L'immobile è ubicato al piano primo della medesima palazzina di cui al lotto n. 2. Trattasi un piccolo appartamento destinato ad ufficio, composto da tre vani e da un piccolo wc con antibagno.

Alla data dell'accesso eseguito uno dei vani era adibito a camera da letto. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono del tutto simili a quelle già descritte per l'appartamento di cui al lotto n. 2.

Lotto n. 4 – Comune di Valfabbrica – foglio n. 70 particella 216, subalterni 4 e 16

Gli immobili di tale lotto sono rispettivamente ubicati ai piani primo interrato e secondo di una palazzina di maggior consistenza sita in Valfabbrica, via Cavour. Detta palazzina presenta struttura in c.a. gettato in opera con tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata. L'ingresso è rappresentato da una porta a vetri con struttura in alluminio che affaccia direttamente sul vano scala ed ascensore.

GARAGE

Il garage è accessibile sia internamente dal vano scale ed ascensore, sia da una rampa condominiale che affaccia sulla pubblica via, dotata di un cancello motorizzato a due ante che conduce direttamente alla corsia di accesso alle varie unità esclusive. Il garage è dotato di porta carrabile basculante in alluminio.

APPARTAMENTO

L'appartamento si articola in ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto e due bagni. Si riferisce che alla data dell'accesso eseguito dallo scrivente tecnico l'unità immobiliare non era destinata ad abitazione ma ad ufficio. Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali sono le seguenti.

- pavimentazione della zona giorno e dei bagni rivestita in piastrelle in monocottura;
- pavimentazione della zona notte (oggi ufficio) rivestita in

parquet;

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni, rivestite in piastrelle in ceramica;
- i bagni sono dotati degli usuali accessori oltre a vasca, nel caso del bagno di maggior superficie e di doccia con piatto, ma privo di cabina, nel caso del bagno di minor superficie,
- porte in legno al naturale;
- infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili esterni;
- impianto elettrico sotto traccia con impianto di video citofono;
- impianto termo-idraulico dotato di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia ubicata nel locale cucina.

L'intera unità abitativa versa in buone condizioni d'uso e manutenzione.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Lo scrivente ha esperito un accesso agli atti presso i competenti uffici dei comuni di Assisi e Valfabbrica. Da tali indagini si è potuto appurare che, per i fabbricati oggetto di valutazione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Lotto n. 1

I beni di cui al lotto n. 1 risultano essere stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 551 del 10.09.2004 (allegato n. 5);
- Permesso di Costruire in variante n. 208 del 14.06.2006 (allegato n. 6);
- certificato di Agibilità n. 199/2006 del 12.09.2006 (allegato n.

7).

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate ed alla documentazione catastale depositata.

Lotto n. 2

Per tale lotto, facente parte dell'immobile sito in Santa Maria degli Angeli, via Patrono d'Italia, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 9 del 12.01.1989;
- Concessione Edilizia n. 113 del 14.07.1989;
- Certificato di Abitabilità n. 130 del 7.03.1991 (allegato n. 8).

L'immobile di cui al presente lotto è attualmente utilizzato come abitazione, mentre risulta autorizzato come soffitta. Per il mutamento di destinazione d'uso realizzato in assenza di titolo abilitativo (art. 147 L.R. 1/15) si è tenuti, ai fini della sanatoria su una SUC di mq. 107,60 ai seguenti costi:

- Urbanizzazione primaria

SUC mq. 107,60 x 0,5 x 0,65 x €/mq. 40= € 1.398,80

- Urbanizzazione primaria

SUC mq. 107,60 x 0,5 x 0,65 x €/mq. 25= € 874,25

- Contributo costo intervento € 1.683,72

Importo totale contributo costruzione € 3.956,77

Raddoppio importi ai sensi dell'art. 154 c.2 L.R. 1/15

€ 3.956,77 x 2 = € 7.913,54

A questo vanno aggiunte spese tecniche per un importo

| | | |
|-----------------------|--------|---------------|
| in arrotondamento per | € | <u>986,46</u> |
| | Totale | € 8.900,00 |

Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

Lotto n. 3

Per tale lotto, facente parte dell'immobile sito in Santa Maria degli Angeli, via Patrono d'Italia, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni oltre quelle già indicate precedentemente per il lotto n. 2:

- Concessione Edilizia n. 52 del 4.2.1992 (allegato n. 9);
- Concessione Edilizia n. 321 del 25.08.1993 (allegato n. 10) per cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio;
- Concessione Edilizia n. 119 del 14.04.1997 (allegato n. 11) per rinnovo C.E. n. 321 del 25.8.1993.

Lotto n. 4

1. Concessione Edilizia n. 5466 del 7.05.2003 per ristrutturazione edilizia di fabbricato urbano con cambio di destinazione d'uso per realizzazione di attività commerciale e residenziale;
2. Permesso di Costruire n. 5540 del 2.03.2004 per variante alla C.E. n. 5466/03;
3. Permesso di Costruire n. 5664 del 25.05.2004 per variante al P. di C. n. 5540/04 ed alla C.E. n. 5466/03;
4. Denuncia di Inizio Attività n. 454/04, prot. n. 6092 del 1.07.2004 per variante al P. di C. n. 5664/04 relativa a diverse sistemazioni esterne;

5. Certificato di Agibilità parziale n. 230 del 21.05.2008 che comprende, tra gli altri, anche gli immobili oggetto della presente relazione.

Si veda per ogni dettaglio la documentazione acquisita presso il Comune di Valfabbrica (allegato n. 12).

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La ditta fallita è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di valutazione, in forza dei seguenti atti traslativi:

Lotto n. 1 - atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 3.08.2006, rep. n. 250273 (allegato n. 13), trascritto a Perugia il 1.09.2006 al n. 30306 di formalità con il quale la ditta Edilhouse S.r.l. ha venduto gli immobili alla Sig.ra --- Omissis --- ;

Lotti n. 2 e 3 - atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 31.12.1992, rep. n. 100381 (allegato n. 14), trascritto a Perugia il 30.01.1993 al n. 1585 di formalità con il quale la ditta --- Omissis --- ha venduto gli immobili alla Sig.ra -- - Omissis --- che ha acquistato i medesimi in regime di comunione legale dei beni con il Sig. --- Omissis ---;

Lotto n. 4 - atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 23.05.2005, rep. n. 218960 (allegato n. 15), trascritto a Perugia il 24.06.2005 al n. 12701 di formalità con il quale la ditta --- Omissis --- ha venduto gli immobili alla Sig.ra --- Omissis ---.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione degli immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti delle zone di Assisi e Valfabbrica e comuni limitrofi e consultato i principali listini del mercato immobiliare della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Criteri particolari di stima

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore di ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi sono comprensivi dell’effettivo stato di fatto in cui gli immobili si trovavano alla data di effettuazione dei sopralluoghi e tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei medesimi;
- nei valori unitari espressi per ciascun lotto sono compresi i valori dei diritti sulle porzioni condominiali comuni;
- il valore dei lotti n. 2 e 3 tiene debitamente conto che saranno posti in vendita i soli diritti di $\frac{1}{2}$ pro-indiviso in capo alla ditta fallita;
- dal valore del lotto n. 2 saranno detratti i costi di sanatoria come sopra analiticamente quantificati;
- per la valutazione dei fabbricati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Lotto n. 1

Garage

mq. 27 x €/mq. 475,00 = € 12.825,00

Ufficio

mq. 165 x €/mq. 850,00 = € 156.750,00**Totale lotto n. 1 € 169.575,00****Lotto n. 2**

Garage

mq. 32 x €/mq. 350,00 = € 11.200,00

Appartamento

mq. 113 x €/mq. 400,00 = € 42.200,00

a detrarre costi sanatoria € - 8.900,00

Totale lotto n. 2 € 47.500,00

Diritti di ½ € 23.750,00**Lotto n. 3**

Appartamento

mq. 51 x €/mq. 600,00 = € **30.600,00****Diritti di ½ € 15.300,00****Lotto n. 4**

Garage

mq. 24 x €/mq. 350,00 = € 8.400,00

Appartamento

mq. 101 x €/mq. 700,00 = € 70.700,00**Totale lotto n. 4 € 79.100,00**

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 16).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE A

CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sulla base della relazione notarile a firma della Dott.ssa Margherita Palma, datata 7.02.2022 (allegato n. 17), per gli immobili oggetto di valutazione risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 4.02.2022:

- iscrizione n. 4979 del 23/06/2005 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti il lotto n. 4 di cui al presente elaborato;
- iscrizione n. 554 del 3/03/2014 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti il lotto n. 1 di cui al presente elaborato;
- iscrizione n. 123 del 21/01/2015 per ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 7.01.2015, rep. n. 55/2015 a favore di Unicredit S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti i lotti n. 1-2-3-4 di cui al presente elaborato. **Si precisa che nella predetta nota di iscrizione la quota di possesso in capo alla Sig.ra --- Omissis --- per gli immobili di cui ai lotti n. 2 e 3 del presente elaborato, è stata erroneamente indicata come piena proprietà, anziché con l'esatta quota di ½ di proprietà di cui la stessa è titolare;**
- iscrizione n. 2235 del 16/06/2016 per ipoteca conc. Amministrativa/riscossione in forza di addebito esecutivo

emesso da Equitalia Centro S.p.a. in data 13.06.2016, rep. n. 1876/8016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti i lotti n. 1-2-3-4 di cui al presente elaborato. **Si precisa che nella predetta nota di iscrizione la quota di possesso in capo alla Sig.ra --- Omissis --- per gli immobili di cui ai lotti n. 2 e 3 del presente elaborato, è stata erroneamente indicata come piena proprietà, anziché con l'esatta quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di cui la stessa è titolare;**

- trascrizione n. 3590 del 2/03/2017 per pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti il lotto n. 1 di cui al presente elaborato;
- trascrizione n. 10310 del 14/06/2017 per pignoramento immobiliare a favore di Unicredit S.p.a. e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti i lotti n. 1-2-3-4 di cui al presente elaborato;
- trascrizione n. 22195 dell'8/11/2021 per sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento di --- Omissis --- e contro --- Omissis ---, sugli immobili afferenti i lotti n. 1-2-3-4 di cui al presente elaborato;

BENI MOBILI

La ditta fallita operava principalmente nella tenuta delle contabilità di ditte individuali e di società. I beni mobili oggetto della presente rappresentano quindi arredi per ufficio ed

attrezzature informatiche.

L'inventario è stato condotto dal curatore fallimentare e sulla base di detto inventario e degli accessi eseguiti è stato possibile redigere la presente valutazione.

CRITERI DI STIMA

Prima di passare alla descrizione dei criteri di stima adottati si intende precisare che alcune categorie di beni mobili oggetto di stima sono caratterizzati da una elevata obsolescenza tecnologica (fotocopiatrici, stampanti ed attrezzatura informatica) che ne rende difficoltosa la valutazione, in quanto pur essendo ancora in buone condizioni d'uso e conservazione, sono magari stati sostituiti, nel mercato, da modelli più efficienti e performanti.

Per la valutazione dei beni mobili e delle attrezzature il tecnico ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo. In particolare si sono svolte, presso operatori del settore, indagini di mercato al fine di reperire i prezzi di vendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. A tale importo è stata successivamente applicata una percentuale di deprezzamento variabile, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e delle condizioni d'uso e conservazione in cui lo stesso si trovava al momento della stima. Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto che tutti i beni mobili saranno oggetto di vendita forzata e di conseguenza si è applicato un ulteriore deprezzamento.

STIMA DEI BENI MOBILI

La valutazione complessiva dei beni mobili ammonta ad € 1.975,00 per quelli rinvenuti presso l'ufficio di via Aldo Moro di Santa Maria degli Angeli di Assisi ed € 685,00 per quelli rinvenuti presso l'Ufficio di via Cavour di Valfabbrica. Per ulteriore dettaglio relativo all'inventario ed alla valutazione dei beni mobili si fa riferimento alla tabella che si produce (allegato n. 18).

ELENCO ALLEGATI

1. visura catastale;
2. planimetrie catastali vax scala 1:2000;
3. ortofoto a colori con sovrapposizione catastale
4. planimetrie urbane scala 1:200;
5. lotto 1 - Permesso di Costruire n. 551 del 10.09.2004;
6. lotto 1 - Permesso di Costruire in variante n. 208 del 14.06.2006;
7. lotto 1 - certificato di Agibilità n. 199/2006 del 12.09.2006;
8. lotto 2 - Certificato di Abitabilità n. 130 del 7.03.1991;
9. lotto 3 - Concessione Edilizia n. 52 del 4.2.1992;
10. lotto 3 - Concessione Edilizia n. 321 del 25.08.1993 per cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio;
11. lotto 3 - Concessione Edilizia n. 119 del 14.04.1997 per rinnovo C.E. n. 321 del 25.8.1993.
12. lotto n. 4 - documentazione urbanistica;
13. atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 3.08.2006, rep. n. 250273;

14.atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci
del 31.12.1992, rep. n. 100381;

15.atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci
del 23.05.2005, rep. n. 218960;

16.tabella di determinazione consistenze e stima;

17.elazione notarile a firma della Dott.ssa Margherita Palma;

18.Tabella inventario e stima beni mobili.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 20.07.2022

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti

