

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Pagina | 1

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 101/2017**

**GIUDICE DELEGATO: D.SSA DE MARTINO ARIANNA**

**CURATORE: DOTT. CARLO BERRETTI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Anniboletti Cristian, nato a Cantù (CO) il 26/Giugno/1970 residente in Città di Castello (PG) Via Aretina 40, con studio tecnico in Città di Castello (PG) Via Carlo Liviero 2/a, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia al n. A4032 ed albo CTU del tribunale di Perugia al n. 2055 dal 20/01/2004, chiamato a rispondere in merito alla stima dei beni mobili relativi al fallimento n. 101/2017

. La stima ha riguardato tutti i beni immobili che fanno capo alla procedura di fallimento in epigrafe, con riferimento a quanto in proprietà della società e dei soci

**RELAZIONE DI PERIZIA DI CORREZIONE**

**PER ERRATA INDICAZIONE QUOTA**

**1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

A seguito di errore di compilazione da parte del sottoscritto estimatore la terza unità indicata nella perizia di stima in capo al socio è in realtà in comproprietà per 1/4 con - e non per 1/2 - ed è rappresentata da un appartamento disposto al sottostrada terra e primo e relativo garage al piano sottostrada il tutto sito in comune di Città di Castello, Via Rosso Fiorentino n. 31, catastalmente così distinti al NCEU con diritti di piena proprietà pari ad 1/4:

1. foglio 132 particella 817 sub 33 - Cat. C/6 classe 5 consistenza

Pagina | 2  
24

mq, rendita Euro 64,45;

2. foglio 132 particella 215 sub 32 - Cat. A/2 classe 5 consistenza 8,5

vani, rendita Euro 790,18;

## 1.2 VERIFICA TITOLI

1. foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 – Via Rosso Fiorentino – Barili

per

diritti di proprietà pari a 1/4 in virtù di:

Denuncia di Successione

28/05/2002

**Favore:**

\*\*\*

**Contro**

**1.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA**

**CONDOMINIALE, GRAVAMI SUL BENE;**

**1.5 PROPRIETA' NEL VENTENNIO;**

**foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 – Via Rosso Fiorentino**

- Denuncia di Successione

28/05/2002

**Favore:**

**Contro**

- Atto di assegnazione Dott. Fiore Fulvio in Città di castello del  
29/06/1985 rep. 36353

**Favore:****Contro****4.0 SPECIFICHE SUL VALORE DI MERCATO**

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:

- a) Esistenza nella zona di immobili simili a quello in oggetto;
- b) Presenza di valori di mercato noti e recenti;
- c) 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 una 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. Individuare un intervallo di valori, si è proceduto alla

determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto

prendendo in considerazione ogni elemento che può influire in positivo o in

negativo su di essi, in particolare:

1. Posizione logistica dell'immobile;
2. Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
3. Anno di costruzione/ristrutturazione;
4. Impianti ed accessori presenti (o assenti);
5. Stato di conservazione e manutenzione;
6. Conformità alle norme edilizie;
7. Disponibilità del bene, libero o meno;
8. Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
9. 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 quadro. Posto quanto premesso, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico.

I valori medi possono così essere riassunti

- Laboratorio ed uffici da € 450,00 a € 650,00 al mq.
- Appartamento via Longo da € 830,00 a € 1050,00

- Appartamento Via Rosso Fiorentino da € 830,00 a € 1150,00

- Potenzialità edificatoria € 50,00 a € 120,00 al mq.

- Terreno circostante libero da € 20,00 a € 30,00 al mq.

- Terreno agricolo da € 2,00 a € 4,00 al mq.

Nei sopradetti valori medi, essendo gli stessi riferiti a beni ordinari, devono essere effettuate le eventuali aggiunte o riduzioni considerando il bene nelle normali condizioni di utilizzazione.

#### 4.1.3 SPECIFICA CONVENZIONE UNITA' VIA ROSSO

##### FIorentino

Ai sensi della Convenzione stipulata 02/02/1982 tra il comune di Città di Castello e la \_\_\_\_\_, sono posti dei vincoli sugli alloggi come indicato all'art.10. In detto articolo viene specificato che gli immobili possono essere venduti a terzi esterni ai soci cooperativa, trascorsi venti anni e versando al comune di Città di Castello una somma pari alla differenza tra il valore di mercato tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito in convenzione, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dei prezzi all'ingrosso. Da alcune valutazioni effettuate tale prezzo varia da 12.000,00 a 15.000,00 che dovrà essere decurtato dal valore finale.

#### 4.3 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Data la correzione le nuove condizioni di vendita del lotto 3 sono:

##### LOTTO 3

All'interno del lotto 3 si inserisce l'unità posta in Via Rosso Fiorentino di proprietà per 1/4 alla socia

**foglio 132 particella 817 sub 32 e 33**

**€ 32.440,875**

TOTALE LOTTO 3

€. 32.440,875

Pagina | 6

Città di Castello 04/10/2019

IL



C.T.U.

Anniboletti

*Cristian Anniboletti*

Cristian