



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr.ssa Arianna De Martino**

Procedura fallimentare n.70/2011

Curatore Fallimentare **Rag. Marco Giuglietti**

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria nota data 16.05.2019, il Rag. Marco Giuglietti, in qualità di Curatore della procedura sopra emarginata, comunicava la nomina, quale perito estimatore, del sottoscritto tecnico Dr. Agr. 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 al n. 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città. Allo stesso veniva chiesto di provvedere alla stima dei beni immobili acquisiti nell'attivo fallimentare della procedura, nello specifico beni immobili siti in Perugia, località Castel del Piano in Via Stroz Zacapponi n. 92/M.

Ricevuto l'incarico il tecnico effettuava le necessarie verifiche catastali anche al fine di individuare i beni immobili

affidenti la procedura in epigrafe.

Lo scrivente tecnico effettuava quindi un accesso per visionare i beni immobili oggetto di valutazione, esperendo i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto per documentare lo stato d'uso e manutenzione dei suddetti beni immobili. Il C.T.U. effettuava una ricerca presso gli uffici del Comune di Perugia e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare. Tale attività è stata finalizzata all'acquisizione della necessaria documentazione tecnica ed amministrativa che successivamente sarà prodotta.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente valutazione, sono come di seguito individuati presso l'Agenzia del Territorio:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, nato a , il , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
320	1373	34	C/6	5	20 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	€ 30,99
320	1373	85	A/2	4	5,5 vani	124 m <sup>2</sup>	€ 355,06

Per ogni ulteriore dettaglio in merito all'individuazione di cui sopra si vedano visure catastali (allegato n. 1), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 2), ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 3), elaborato planimetrico (allegato n. 4) e planimetri urbane (allegato n. 5).

### **BREVE DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO**

#### **DI STIMA**

I beni immobili oggetto di stima, sono siti nel Comune di Perugia in località Castel del Piano, Via Strozzacapponi, al civico 92/M. Questi consistono in un appartamento sito al piano sesto con annesso garage al piano interrato; il tutto facente parte di un edificio residenziale di maggiori consistenze.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili consistono in una abitazione al piano sesto con annesso e garage al piano primo sottostrada. Si precisa che detti locali sono complementari sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista degli impianti elettrico/idraulico. Ogni possibile suddivisione in più lotti comporterebbe ingenti lavori di modifica e quindi andrebbe inevitabilmente a ridurre il valore commerciale complessivo delle eventuali porzioni generate. Per tali motivi lo scrivente tecnico intende proporre la vendita in un unico lotto.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

#### **OGGETTO DI STIMA**

Gli immobili afferenti al fallimento in epigrafe, sono

ubicati in Comune di Perugia, in via Stroz Zacapponi, al civico 92/M. È questa una zona residenziale, dotata di servizi quali scuole, negozi, uffici postali e farmacie. Tale area è caratterizzata da numerosi palazzi dotati di ampi parcheggi pubblici ed ampie zone destinate a verde con giochi per bambini.

I beni oggetto di stima sono rappresentati da un appartamento ubicato al piano sesto con annesso garage al piano interrato; il tutto facente di un fabbricato di maggiori consistenze. Quest'ultimo si eleva su sette piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a garage e fondi. Il palazzo presenta struttura in c.a. con tamponatura in mattoncini faccia a vista, tetto con copertura piana e dotato di discendenti in rame.

Sul lato sud-est del palazzo insiste il portone di accesso al vano scala condominiale; da quest'ultimo tramite le scale in muratura con gradini rivestiti in granito e tramite l'ascensore si raggiungono le unità ai piani superiori.

L'appartamento di proprietà insiste al piano sesto. A questo si accede per mezzo di un portone blindato nobilitato in legno. L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, studio, due bagni e due terrazze; il tutto per una superficie commerciale di mq 121 circa. Le caratteristiche dei vani sopra indicati sono le seguenti:

- pavimenti del soggiorno e dei bagni rivestiti in mattonelle in monocottura;
- pavimenti della zona notte rivestiti in parquet;

- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in alluminio con caldaia ubicata in terrazza;
- impianto elettrico sotto traccia;
- infissi interni in alluminio verniciato con vetrocamera, dotati di avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato, di cui alcune con apertura a scrigno;
- bagno di maggiore consistenza dotato di vasca, oltre agli usuali accessori;
- bagno di minor consistenza dotato di cabina doccia, oltre agli usuali accessori.

L'unità abitativa appena descritta gode di due ampi terrazzi, di cui quello orientato a sud risulta chiuso con pannelli in struttura metallica e vetro. Per tale struttura, apribile e rimuovibile, il C.T.U. non è riuscito a reperire relativa autorizzazione urbanistica, né tanto meno la necessaria autorizzazione rilasciata dalla assemblea condominiale. In uno dei terrazzi, è stato costruito anche un piccolo barbecue con struttura in muratura.

Il locale garage, identificato con il sub. 34, insiste al piano interrato ed è raggiungibile esternamente tramite la rampa di accesso dalla corte esterna, mentre internamente tramite una porta

pedonale dal vano scala condominiale. L'accesso carrabile alla corsia dei garage è protetto da cancello metallico scorrevole con apertura meccanizzata. Il garage è dotato di una porta carrabile in struttura metallica di tipo basculante. Internamente presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, ed interessa una superficie commerciale di mq. 23 circa.

**AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE DAL  
COMUNE DI PERUGIA**

Per quanto concerne le autorizzazioni urbanistiche dei beni oggetto del presente fallimento, il C.T.U. ha provveduto a richiederle al Comune di Perugia, con apposita richiesta di accesso agli atti protocollata in data 23/10/2019 (allegato n. 6). Successivamente a tale richiesta, lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare più accessi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia, riuscendo a reperire solamente il Certificato di Abitabilità n. 287 rilasciato dal Comune di Perugia in data 27.10.2003 (allegato n. 7). Tale documento riporta in elenco le autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici comunali per la realizzazione del fabbricato residenziale di cui i beni in capo alla ditta fallita fanno parte:

- Concessione Edilizia n. 1098 del 19/07/2001;
- Concessione Edilizia in Variante n. 402 del 06/03/2002;
- Concessione Edilizia in Variante n. 981 del 04/06/2003.

Le autorizzazioni sopra elencate sono riportate anche nell'atto di

provenienza dei beni a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 26.05.2004, Repertorio 28401 Trascritto a Perugia in data 1.06.2004 ai nn. 17580/11102. Il C.T.U. ha provveduto a reperire tale atto che si allega alla presente relazione (allegato n. 8).

Stante le caratteristiche della struttura dell'edificio si ritiene che sia possibile escludere la presenza di porzioni non urbanisticamente conformi sia per le parti esclusive che per quelle comuni.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Il tecnico ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo quindi alla valutazione dei beni in base a confronto con compravendite effettivamente avvenute recentemente in zona per beni con caratteristiche simili.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso la individuazione del valore a metro quadrato dei beni ed attraverso la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi.

Si fa inoltre presente che:

- la determinazione delle consistenze dei fabbricati è stata fatta

tenendo conto della Norma ISO UNI 10750, e successive modifiche e integrazioni, per la determinazione del parametro tecnico “superficie commerciale” sulla base dei rilievi esperiti e delle planimetrie catastali e successive modifiche;

- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo, questo sia per quanto riguarda le parti esclusive che quelle comuni;
- il valore espresso per ogni singola unità è comprensivo dei rispettivi diritti sulle parti comuni;
- per la valutazione dell'appartamento del garage il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”;

Alla luce di tutto quanto sopra si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti; per ogni dettaglio in merito ai valori unitari e consistenze si veda la tabella riepilogativa che si produce (allegato n. 9):

- Appartamento

121 mq x €/mq 1.000,00 = € 121.000,00

- Garage

23 mq x €/mq 500,00 = € 11.500,00

**Totale € 132.500,00**

### **GRAVAMI**

Il C.T.U., come da incarico ricevuto, ha provveduto a richiedere alla Dott.ssa Margherita Palma, Notaio in Perugia il Certificato Notarile attestante le risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari. Da quanto riportato in tale certificato



(allegato n. 10), aggiornato al 12 settembre 2019, gli immobili

oggetto di stima sono sottoposto ai seguenti gravami:

**Iscrizioni:**

• **n. part. 3969 del 01.06.2004** per ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo a favore di Banca Toscana S.p.a e contro \_\_\_\_\_ a carico di tutti i beni oggetto della presente valutazione;

• **n. part. 7379 del 20.12.2010** per ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ a carico dei beni oggetto della presente valutazione;

• **n. part. 814 del 23.02.2011** per ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ sede in Perugia e contro \_\_\_\_\_ a carico dei beni oggetto della presente valutazione;

**Trascrizioni**

• **n. part. 18907 del 22.10.2010** per atto di costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ mediante il quale i coniugi \_\_\_\_\_ costituivano un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.

Detta trascrizione è stata annotata di:

- inefficacia parziale in data 20.05.2019 al n. 1834 di \_\_\_\_\_ formalità;

- inefficacia parziale in data 30.07.2019 al n. 2936 di \_\_\_\_\_ formalità;

- **n. part. 21044 del 24.12.2010** domanda giudiziale per revoca  
 atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Perugia  
 in data 17.12.2010 cron. 6691 a favore di  
 contro ..... riguardante il  
 fondo patrimoniale costituito includendo anche i beni oggetto  
 della presente perizia.
- **n. part. 10342 del 21.06.2012** domanda giudiziale per revoca  
 atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Perugia  
 in data 14.05.2012 rep. 70/2011 a favore di Massa dei  
 Creditori del Fallimento ..... contro .....  
 riguardante il fondo patrimoniale  
 costituito includendo anche i beni oggetto della presente  
 perizia.
- **n. part. 12143 del 12.08.1995** atto unilaterale d'obbligo  
 edilizio a favore del Comune di Perugia contro  
 .....  
 relativamente all'immobile distinto al Catasto Terreni  
 al foglio 320, part. 40 con il quale il Sig. .... si  
 impegnava a vincolare per la destinazione pubblica i posti auto  
 come da Pratica Edilizia 1184/99.
- **n. part. 14721 del 02.11.1999** costituzione di vincolo di  
 destinazione a favore del Comune di Perugia contro  
 .....  
 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di  
 urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi  
 riguardanti la lottizzazione di cui i beni oggetto di perizia  
 fanno parte.

• **n. part. 8328 del 14.05.2002** costituzione di servitù a favore di . con il quale le parti si riservavano reciprocamente a favore e contro la residua proprietà della società e della diritto di passo perpetuo, gratuito e non esclusivo per mezzi, persone e cose sulla strada di accesso alla lottizzazione.

• **n. part. 10864 del 19.06.2003** regolamento di condominio allegato all'atto dal Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 18.06.2003.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei Gravami in data 2.01.2020. Da tale indagine non risultano altri gravami oltre a quelli sopra riportati, si veda elenco note (allegato n. 11).

### **PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Sulla base della documentazione ipocatastale reperita, i beni immobili afferenti la ditta fallita sono pervenuti alla ditta con atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 26.05.2004. rep. 28401 trascritto a Perugia il 1.06.2004 al n. 11102 di formalità (si veda allegato n. 8).

### **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Il C.T.U. ha preso contatto con la società TOP CONSULT SAS, amministratore pro tempore del Condominio di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, la quale ha precisato

quanto segue come da documentazione che si produce (allegato n. 12):

- l'importo delle rate ordinarie annuali previste è pari ad € 973,98 (rata di € 162,33 bimestrale), come riportato nell'estratto; in questo anno ci sono anche rate straordinarie relative a lavori deliberati ed eseguiti;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- le spese condominiali totali non pagate ad oggi sono pari ad € 7.517,16 di cui:
  - riferite al 2019 € 1.254,15
  - riferite al 2018 € 958,86
  - il restante è relativo agli anni precedenti.

### **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetria catastale vax scala 1:2.000;
- 3) Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- 4) Elaborato planimetrico catastale;
- 5) Planimetrie urbane;
- 6) Richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di Perugia tramite PEC e protocollata in data 23.10.2019;
- 7) Certificato di Abitabilità n. 287 rilasciato dal Comune di Perugia in data 27.10.2003;
- 8) Copia atto di provenienza dei beni a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 26.05.2004, Repertorio 28401;
- 9) Tabelle riepilogative di consistenza e stima;

10) Certificato Notarile a firma del Notaio Margherita Palma;

11) Aggiornamento gravami;

12) Lettera amministratore p.t. del condominio di cui i beni fanno parte.

\* \* \* \* \*

Il C.T.U., unitamente alla copia di cortesia, deposita in originale la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. a firma del Notaio Dr.ssa Margherita Palma datata 16.09.2019.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.  
Perugia, 2 gennaio 2020.

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti



*[Handwritten signature]*