

Al Tribunale di Napoli - Sez. Fallimentare

Sentenza n. 286 del 31 Ottobre 2012-Tribunale di Napoli

Fallito: XXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott. Stanislao DE MATTEIS

Curatore: Prof. Guglielmo LANDOLFI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



S. Tammaro: 04/05/2016

Il C. T. U.
ASTE
Ing. Michele Bovienzo
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Il sottoscritto Ing. Michele Bovienzo, residente in San Tammaro alla Via Nazionale n°60, tel. 0823-697779, cell. 3397177515, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 19552, ed iscritto all'Albo dei C. T. U. del Tribunale di Napoli al n.12850, riceveva dall'Ill.mo G.D. Stanislao DE MATTEIS, e dal curatore Prof. Guglielmo LANDOLFI il seguente incarico:

- identificazione dei beni e descrizione degli stessi, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, e con rilievi fotografici;
- verifica della consistenza anche con rilievo e restituzione planimetrica;
- verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, nonché dell'esistenza di dichiarazioni di agibilità degli stessi e verifica dell'esistenza di eventuali procedimenti in corso di concessione in sanatoria, condono edilizio etc.;
- determinazione del valore di mercato degli immobili, nell'ipotesi di alienazione dello stesso libero da persone e cose.

Capitolo 1.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto, accettato l'incarico conferitogli, in espletamento del mandato, ha eseguito più accessi sopralluoghi, precisamente il 23/032016 e il 29/04/2016.

Si è inoltre recato presso il Comune di Perugia, in località Collestrada, alla via "Strada del Cimitero di Collestrada" nel corso del quale ha svolto operazioni di rilievo metrico e fotografico, di constatazione dello stato dei beni. Sospese le operazioni peritali, lo scrivente ha eseguito ricerche presso vari uffici (il N.C.E.U. di Caserta in data 15/04/2013, 16/10/2015, e successivamente il 21/01/2016; l'U.T. del Comune di Perugia in data 23/032016 e 29/04/2016) per acquisire le informazioni di rito in merito agli immobili in premessa.

Capitolo 2

Descrizione dei beni immobili e verifica dello stato urbanistico

I beni, di cui occorre stimare il valore di mercato, sono siti nel Comune di Perugia in località Collestrada, alla via "Strada del Cimitero di Collestrada", ed in particolare, dal prospetto inviati dal Curatore Fallimentare, Prof. Guglielmo LANDOLFI e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, sono censiti al NCEU e NCT del Comune di Perugia (PG) agli identificativi che seguono:

- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 2, categoria C/6, Consistenza 38 mq, rendita € 58,88, piano T, in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 3, categoria C/2, , Consistenza 73 mq, rendita € 135,72, piano T in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 4, categoria C/2, , Consistenza 45 mq, rendita € 83,67, piano T in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 7, categoria A/2, , Consistenza 9 vani, rendita € 581,01, piano T 1-2 in ditta [REDACTED] S.R.L;
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 9, categoria C/2, , Consistenza 12 mq, rendita € 22,31, piano T in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 10, categoria A/2, , Consistenza 3,5 vani, rendita € 222,95, piano T in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 11, categoria A/2, , Consistenza 5 vani, rendita € 322,79, piano T in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 141, sub 12, categoria C/2, , Consistenza 15 mq, rendita € 27,89, piano S1 in ditta [REDACTED]
- NCEU del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 733, , categoria Area urbana, , Consistenza 850 mq, piano T in ditta [REDACTED] (cfr. All "V ")

al NCT di Perugia:

- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 328, Qualità area rurale, Superficie are 01e ca,30 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 334 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 00e ca 55, R.D. € 0,38 in ditta [REDACTED] S.R.L;
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 643, Qualità area rurale, Superficie are 01e ca 15, in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 658 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 04 e ca 05, R.D. € 2,82 e R.A. € 2,20 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 660 Classe 3, Qualità seminativo arborato, Superficie are 00 e ca 15, R.D. € 0,07 e R.A. € 0,07 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 663 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 19 e ca 05, R.D. € 13,28 e R.A. € 10,337 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 666 Classe 3, Qualità seminativo, Superficie are 00 e ca 83, R.D. € 0,39 e R.A. € 0,41 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 677 Classe 2, Qualità bosco alto, Superficie are 00 e ca 05, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 680 Classe 2, Qualità bosco alto, Superficie are 23 e ca 85, R.D. € 1,85 e R.A. € 0,257 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 681 Classe 3, Qualità

seminativo arborato, Superficie are 55 e ca 60, R.D. € 25,84 e R.A. € 27,28

in ditta [REDACTED]



- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 740 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 14 e ca 22, R.D. € 9,91 e R.A. € 7,71 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 743 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 00 e ca 20, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,11 in ditta [REDACTED]
- NCT del Comune di Perugia (PG) Foglio 292, p.lla 744 Classe 2, Qualità seminativo arborato, Superficie are 00 e ca 80, R.D. € 0,56 e R.A. € 0,43 in ditta [REDACTED] (cfr. All "V").

Tali beni sono pervenuti alla società fallita, Cellulis s.r.l., in virtù dell'atto di compravendita per Notar Biavati Paolo di Perugia del 13/07/2007 al numero di repertorio 320283/39079, danti causa: i signori [REDACTED] (1919) usufrutto quota 3/3, [REDACTED] (1948) nuda proprietà quota 1/3, [REDACTED] (1982) nuda proprietà quota 1/3, [REDACTED] (1985) nuda proprietà quota 1/3.

Descrizione dei luoghi

Trattasi di un numero di blocchi di edifici ad uso turistico ricettivo alcuni dei quali non ancora realizzati. L'intera proprietà è costituita oltre che dagli edifici turistico ricettivi, anche, da terreni di varia, qualità e classe.

L'intero lotto è di forma irregolare della superficie complessiva di circa 14.220 mq di cui circa 6.500 mq sono destinati, e, in parte occupati dagli edifici turistici (cfr. All. "C" e "V"). Il progetto prevedeva la ristrutturazione di alcuni corpi di fabbrica già esistenti e la costruzione di nuovi edifici in ampliamento agli esistenti. I vari corpi di fabbrica sono stati denominati con lettere dell'alfabeto per cui risulta che gli edifici denominati "C" e "D" erano da ristrutturare mentre quelli denominati "F" "G"



ed "E" da realizzarsi. In particolare l'edificio "F" non è stato ancora realizzato mentre gli edifici denominati "G" ed "E" sono stati edificati ma non completati, infatti, è presente solo il grezzo della struttura. La parte edificata e quella da edificare, (come si evince dai grafici di progetto del permesso di Costruire), insiste sulle particelle 658, 666, 334, 643, 733, 328, 740, 743, 744, 660, , 677, 663 e 141, del foglio 292 del NCEU del Comune di Perugia. Allo stato attuale il lotto risulta un cantiere in opera nel quale sono stati sospesi i lavori, pertanto, sono presenti parti di ponteggio ancora installate materiali di approvvigionamento sparsi un po' ovunque, il tutto quasi completamente immerso nelle sterpaglie sviluppatesi a dismisura che occludono in più punti il passaggio all'interno del lotto (cfr. foto nn. 1, e 2).

L'intera proprietà, e ciò che è assentito da progetto, è costituito da:

- Ciò che insiste sulla particella 680 e 681 del foglio 292 cioè, rispettivamente, un bosco alto della superficie di circa 2.385 mq, e un terreno seminativo arborato della superficie di circa 5.560 mq (cfr. foto n. 3,). Allo stato attuale sulle particelle insiste un bosco di latifoglie, che hanno la possibilità di generare, grazie a gemme dormienti, dei nuovi fusti al momento della recisione del fusto della pianta "madre" dalla ceppaia. I nuovi fusti che si rigenerano da questa ceppaia per rinnovazione agamica hanno lo stesso patrimonio genetico della pianta dalla quale si sono generati.
- Ciò che insiste sulle particelle 666 e 658 del foglio 292, cioè area a verde di pertinenza degli edifici denominati "C" e "D", tale area allo stato attuale, risulta completamente ricoperta di erbacce e residui di materiali da cantiere (cfr. foto n. 4).
- Ciò che insiste sulla particella 141 e 328 del foglio 292, cioè gli edifici denominati "D" , "C" e parte dell'edificio denominato "F" non ancora realizzato. In particolare, sulla particella 328 insiste una parte dell'area

verde dei fabbricati summenzionati. Il **fabbricato "D"** risulta composto da due corpi di fabbrica uniti da sorta di corridoio di collegamento coperto. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in parte ristrutturato dai lavori che dovevano interessavano l'intera area da adibire a struttura ricettiva-turistica. E' costituito da più unità immobiliari distinte in catasto con gli identificativi :

- a) Foglio 292-part.141 sub. 3, *Piano Terra*, trattasi di 2 vani della superficie rispettivamente di 17,19 e 17,50 mq e altezza pari a 8,70 m con antistante locale magazzino di 36,20 mq. La copertura è fatiscente e risulta parzialmente crollata (*cf.* foto n. 5,) (*cf.* All. "P" e "V") i lavori di ristrutturazione erano appena cominciati e sono stati interrotti infatti è presente parte del ponteggio.
- b) Foglio 292-part.141 sub. 4, *Piano Terra*, trattasi di 1 vano magazzino della superficie di 20,40 mq e altezza media pari a 2,85 m con adiacenti n. 2 locali deposito della superficie rispettivamente di 7,80 e 8,00 mq. Lungo parte del perimetro nord-est dei vani descritti insiste una tettoia fatiscente con pericolo di crollo che delimita anche due piccoli box di circa 4 mq ciascuno (*cf.* foto nn. 6, e 7) (*cf.* All. "P" e "V") i lavori di ristrutturazione non sono iniziati.
- c) Foglio 292-part.141 sub. 7, *Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo*. Al piano terra vi è la scala che permette l'accesso all'abitazione al piano primo. Il piano primo risulta attualmente costituito da 3 camere della superficie rispettivamente di 15,93, 25,35 e 16,71 mq , una cucina di 7,26 mq, due bagni e una terrazza al lato Nord-Est del fabbricato, più altre 3 camere, un bagno e una terrazza lato Nord-Ovest del fabbricato. Al piano

secondo si trova un sottotetto della superficie di 15,14 mq (*cf.* foto nn. 8, 9,10 e 11) (*cf.* All. "P"e "V"). Per tale unità i lavori iniziati come da progetto non sono stati ultimati, mancano allo stato attuale gli impianti, i pavimenti le porte e tutti i lavori di finitura tranne l'intonaco.

d) Foglio 292-part.141 sub. 9 *Piano Terra*. Trattasi di un corridoio di collegamento coperto realizzato in c.a. e non ancora rifinito da intonaco che permette il passaggio da una parte del fabbricato all'altra (*cf.* All. "P"e "V").

e) Foglio 292-part.141 sub. 10 *Piano Terra*. Piccola unità immobiliare composta da due camere della superficie di 12,60 e 15,00 mq, una cucina di 8,10 mq e un bagno di 4,40 mq (*cf.* foto nn. 12, e 13) (*cf.* All. "P"e "V"). Per tale unità i lavori iniziati come da progetto non sono stati ultimati, mancano allo stato attuale gli impianti, i pavimenti le porte e tutti i lavori di finitura tranne l'intonaco.

f) Foglio 292-part.141 sub. 11 *Piano Terra*. Unità immobiliare con ingresso dal lato Nord del fabbricato composta da, due camere della superficie di 10,62 e 16,37 mq e un soggiorno di 15,00 mq (*cf.* foto nn. 14, 15 e 16) (*cf.* All. "P"e "V"). Per tale unità i lavori iniziati come da progetto non sono stati ultimati, mancano allo stato attuale gli impianti, i pavimenti le porte e tutti i lavori di finitura tranne l'intonaco.

g) Foglio 292-part.141 sub. 12 *Piano Primo Sottostrada*. Piccolo deposito di 14,62 mq (*cf.* All. "P"e "V"). I lavori non erano ancora iniziati ancora prima della sospensione del cantiere.

Il **fabbricato "C"** è distinto in catasto con l' identificativo foglio 292-part.141

sub. 2 ed è costituito da due garages della rispettiva superficie di 18,50 mq (cfr. All. "P" e "V"). I lavori non erano ancora iniziati ancora prima della sospensione del cantiere.

- Ciò che insiste sulla particella 643, 334 e 733 del foglio 292, cioè parte dell'edificio denominato "F" non ancora realizzato, zona a verde e piscina da realizzare (cfr. All. "P" e "V").
- Ciò che insiste sulla particella 740, 743 e 744 del foglio 292, cioè rispettivamente, il fabbricato denominato "E" con posti auto e piccola zona di giardino di pertinenza delle unità del fabbricato stesso, strada interna per l'accesso ai posti auto e corsia di manovra. In particolare il **fabbricato "E"** risulta costituito da n. 6 unità immobiliari a schiera ogn'una composta da un piano terra e un sottotetto (cfr. All. "P"). Il piano terra è costituito da vani da adibire a: soggiorno della superficie di 18,72 mq, cucina della superficie di 8,28 mq, camera della superficie 14,30 mq e bagno della superficie di 7,16 mq (cfr. foto nn. 17,18 e 19). Il piano sottotetto è costituito da vani da adibire a: camera della superficie di 26,86 mq, un'altra camera più piccola della superficie di 12,95 mq, e un bagno della superficie di 5,20 mq (cfr. foto nn. 20, e 21). Per tali unità i lavori iniziati come da progetto non sono stati ultimati, mancano allo stato attuale gli impianti, i pavimenti le porte e tutti i lavori di finitura compreso l'intonaco.
- Ciò che insiste sulla particella 663, 660 e 677 del foglio 292, cioè rispettivamente, il fabbricato denominato "G" con posti auto e piccola zona di giardino di pertinenza delle unità del fabbricato stesso, strada interna per l'accesso ai posti auto e corsia di manovra. In particolare il **fabbricato "G"** risulta costituito da n. 6 unità immobiliari a schiera ogn'una composta da un piano terra e un sottotetto (cfr. All. "P"). Il piano terra è costituito da vani da adibire a: soggiorno della superficie di 18,72 mq, cucina della superficie di

8,28 mq, camera della superficie 14,30 mq e bagno della superficie di 7,16 mq. Il piano sottotetto è costituito da vani da adibire a: camera della superficie di 26,86 mq, un'altra camera più piccola della superficie di 12,95 mq, e un bagno della superficie di 5,20 mq (cfr. foto nn. 22, 23 e 24). Per tali unità i lavori iniziati come da progetto non sono stati ultimati, mancano allo stato attuale gli impianti, i pavimenti le porte e tutti i lavori di finitura compreso l'intonaco. Si riportano foto di insieme (cfr. foto nn. 25, 26, 27, 28, 29 e 30)

Stato urbanistico del complesso

La società [REDACTED] [REDACTED] il 13/12/2007 fece richiesta di autorizzazione paesaggistica per i lavori di sostituzione della recinzione esistente e la inviò alla competente Soprintendenza. Ciò fu corredato da grafici, relazione tecnica e relazione per la valutazione di inserimento ambientale (cfr. All. "C"). Si precisa che l'intero progetto comprendeva ed insisteva oltre che sulle particelle fino ad ora esaminate, anche sulla particella 40 del foglio 292, tale ultima particella non è stata e non sarà oggetto di tale relazione peritale perché la stessa società Cellulis S.R.L., con atto notarile per notar Duranti Filippo del 2010/2009 al repertorio n. 53814/18718 alienò in favore della società unipersonale "[REDACTED] S.R.L." i beni immobili cioè il complesso immobiliare composto da più fabbricati con corte comune che insistevano sulla particella 40 (cfr. All. "V"). il 17 Gennaio del 2008 la società [REDACTED] riceveva l'autorizzazione ex art. 146 D.Lgs. n.42 per i lavori di sostituzione della recinzione esistente sull'intero lotto. Il 15/02/2008 la stessa società faceva richiesta di autorizzazione paesaggistica per i lavori di "Ristrutturazione di Edifici Esistenti e la Realizzazione di nuovi Edifici ai sensi della Legge Regionale 18 del 2006, (tale Legge prevedeva la realizzazione di case/appartamenti vacanza). Il 19 Maggio del 2008 veniva rilasciata

l'autorizzazione richiesta (cfr. All. "C"). Il Comune di Perugia, preso atto delle autorizzazioni rilasciate dall'ente competente, esaminata la domanda del 15702/2008 e le successive integrazioni, il 29 maggio del 2008 rilasciava il Permesso di Costruire n.430 avente ad oggetto: "Ristrutturazione di Edifici Esistenti da Destinare a casa Appartamenti vacanza ai sensi della Legge Regionale 18 del 2006 e La Realizzazione di Nuovi Edifici ai sensi dell'art. 46 della stessa Legge (Legislazione Turistica Regionale) per la Realizzazione di Case Appartamenti Vacanza" (cfr. All. "C").

Da un'attenta disamine del progetto e da ciò che è stato realizzato finora si desume: che non esistono delle variazioni essenziali ovvero l'entità di quelle modifiche al progetto autorizzato, che per essere realizzate in corso d'opera comportano l'acquisizione di un nuovo titolo edilizio. Che, se realizzate senza titolo le stesse danno luogo all'applicazione delle sanzioni amministrative previste agli artt. 13 e 14 della L.R. 23 del 2004, oppure che le opere illegittimamente realizzate siano in contrasto con i piani urbanistici vigenti.

L'opera realizzata, per il fatto che non corrisponde esattamente al progetto autorizzato, solo per la diversa divisione di alcuni spazi interni e ciò non comporta la violazione di alcun parametro urbanistico-edilizio, stabilito dalla legge o dai piani (superficie, altezza, volumi ammissibili, distanze minime, ecc.), che pertanto non possa configurarsi la fattispecie della variazione essenziale, la quale è rinvenibile solo quando i dimensionamenti siano stati modificati in aumento (si veda la sentenza del Consiglio di Stato n. 5496 del 2001), che, infine, per la difformità edilizia in esame non è prevista alcuna sanzione. Infatti, non può essere richiesta la riduzione in pristino, poiché l'intervento eseguito, per la sua minore consistenza, dovrebbe risultare conforme al piano urbanistico, e non può essere richiesta la sanzione pecuniaria per la parziale difformità, poiché questa è da calcolarsi in relazione all'aumento del valore venale, ipotesi che non pare ricorrere nel caso in

oggetto.

Pertanto ritenendo, alla luce di quanto esposto, che la difformità non abbia un carattere innovativo rispetto all'opera autorizzata, che non sia applicabile per la stessa difformità rispetto al titolo edilizio alcuna sanzione amministrativa, che l'intervento eseguito sia conforme al piano urbanistico, si è del parere che l'opera realizzata, nei termini in cui è stata illustrata, non configuri una violazione edilizia, ma piuttosto una variazione in corso d'opera soggetta a denuncia di inizio attività da presentare a conclusione dei lavori.

Capitolo II

Stima del valore di mercato dei beni immobili

Metodo sintetico-comparativo

Date le caratteristiche degli immobili in oggetto e soprattutto in relazione alla ragion pratica per cui la valutazione è stata richiesta, si è ritenuto valutare il bene in questione, sul raffronto con l'apprezzamento espresso dal mercato per immobili simili (considerando come riferimento temporale l'attualità). Collestrada è una frazione del comune di Perugia (PG), situata al confine est della circoscrizione VIII, sulla sommità di una piccola collina (246 m s.l.m.) che domina sia la pianura percorsa dal fiume Tevere che la vicina piana di Assisi, delle quali è spartiacque naturale; è facilmente identificabile anche da lontano, grazie al caratteristico viale in salita adornato da pini. Il borgo antico conta attualmente 113 residenti. IL centro storico di Collestrada (XIII secolo), nato come lebbrosario. Il borgo antico è cinto da mura del XIV secolo ed è stato recentemente restaurato; il Bosco di Collestrada, residuo dell'antica macchia boschiva che ricopriva l'intera area a valle di Perugia

nella preistoria.

Lo scrivente, ha eseguito ricerche presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel Comune di Perugia (PG) e zone limitrofe: "CASA.IT", Collestrada, Perugia, PG, Umbria; "IMMOBILIARE ROSSOMATTONE" Via G.B. Pontani (zona Madonna Alta) 47, Perugia, UMBRIA 06128; Geom. Fabio Dominici "UNIKA IMMOBILIARE" Via Martiri dei Lager 64, Perugia, UMBRIA 06128; "PRIMA INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI" Corso Cavour Camillo Benso 13, Perugia, UMBRIA 06121; "SFERA IMMOBILIARE S.N.C. DI MAURO CARDINALI & C." VIA XX SETTEMBRE N° 74 74, Perugia, UMBRIA 06124; ed ha, inoltre, consultato i dati reperibili dalla "Banca dati Delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del territorio relativi al secondo semestre 2015.

Con riferimento a tali ricerche è emerso che il prezzo di vendita attuale dei fabbricati urbani, ville a schiera e/o case vacanza a Perugia in località Collestrada, nuove o completamente ristrutturate e con caratteristiche simili all'immobile in questione, è (in riferimento alla superficie commerciale) pari a € 1.400,00/mq (millequattrocento/00 euro al metro quadro). Per quanto riguarda la **superficie commerciale** bisogna considerare che essa è valutata al lordo dei muri interni (50% dei muri comuni, 33% dei balconi, patii, mansarde al 75% per altezze minime di 2,40 m, al 35% per sottotetti non abitabili per altezze di 2,40 m e minima 1,50 m, giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%, giardini e aree di pertinenza di appartamento 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2% , posti auto scoperti 20%) ed è differenziata in base a coefficienti che tengano conto del livello del piano "C_P" (escluso le autorimesse), della vetustà, qualità e stato di manutenzione "C_V" , del

tipo dei servizi presenti nell'immobile "c_s" (nel caso precipuo citofono, impianto d'antenna, etc.). Il coefficiente "c_v" tiene conto dell'età del fabbricato, del suo stato di conservazione e dei lavori da compiersi per un suo completo recupero funzionale, ma, anche i successivi interventi di manutenzione e sarà determinato ogni volta per singola unità immobiliare (considerato che non sono ancora completate). Nella valutazione si è tenuto anche conto delle condizioni sociali e la stabilità della popolazione che frequenta la zona. Il sottoscritto ha determinato per i beni identificati al NCEU del Comune di Perugia:

1) Ciò che insiste sulle particelle 666 e 658 del foglio 292:

- la superficie di ornamento (15% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%) e il coefficiente "c_v"(in questo caso tenuto conto dei lavori a farsi, tra cui pulizia e successiva realizzazione è pari a 0,05) è pari: $25 \text{ mq} \times 0,15 \times 0,20 \times 1.400,00 \text{ €/mq} + ((488 \text{ mq} - 25\text{mq}) \times 0,05 \times 0,05 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.050,00 + \text{€ } 1.620,05 = \text{€ } 2.670,05$

2) Ciò che insiste sulle particelle 141 e 328 del foglio 292:

- la superficie di ornamento della particella 328 (15% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%) e il coefficiente "c_v"(in questo caso tenuto conto dei lavori a farsi, tra cui pulizia e successiva realizzazione è pari a 0,05) è pari: $25 \text{ mq} \times 0,15 \times 0,20 \times 1.400,00 \text{ €/mq} + ((130 \text{ mq} - 25\text{mq}) \times 0,05 \times 0,05 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.050,00 + \text{€ } 367,05 = \text{€ } 1.417,50$.
- La superficie commerciale della particella 141 sub 2, Fabbricato "C" pari a $18,50 \text{ mq}_{\text{ sup.commer. p.t.}} + 18,50 \text{ mq}_{\text{ sup.commer. p.t.}}$; i coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,10$ (incidenza pari 20% in più tiene conto dei lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $37 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.180,00$

a) Foglio 292-part.141 sub. 3- P.T.- la superficie commerciale è pari a : 17,19 mq_{sup.commer. p.t} + 17,50 mq_{sup.commer. p.t} ; i coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,10$ (incidenza pari 20% in più tiene conto dei lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $34,69 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 4.856,60}$.

b) Foglio 292-part.141 sub. 4- P.T.- la superficie commerciale è pari a : 20,40 mq_{sup.commer. p.t} + 7,80 mq_{sup.commer. p.t} + 8,00 mq_{sup.commer. p.t} ; i coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,10$ (incidenza pari 20% in più tiene conto dei lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $36,20 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 5.068,00}$.

c) Foglio 292-part.141 sub. 7 P.T- P.I-P.II la superficie commerciale è pari a : 120,76 mq_{sup.commer. p.l} + (9,23 mq_{balconi} + 9,26 mq_{terrazzo} + 4,22 mq_{balconi-patio}) X 0,33 = 128,25 mq_{sup.commer. p.l} + (15,14 mq_{sup.commer.sottotetto p.ii} x 0,35) = **133,55 mq**. I coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,30$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $133,55 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,30 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 56.091,00}$.

d) Foglio 292-part.141 sub. 9 *Piano Terra* la superficie commerciale è pari a : 11,48 mq_{sup.commer. p.l} , i coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,15$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $11,48 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,30 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 2.410,80}$.

e) Foglio 292-part.141 sub. 10 *Piano Terra* la superficie commerciale è pari a : 58,48 mq_{sup.commer. p.t} . I coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,30$ (incidenza che tiene in

conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a
 $58,48 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,30 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.560,60.$

f) Foglio 292-part.141 sub. 11 *Piano Terra* la superficie commerciale è pari a : $50,74 \text{ mq}_{\text{sup.commer. p.t}} + (9,34 \text{ mq}_{\text{balconi-patio}}) \times 0,33 = 53,82 \text{ mq}_{\text{sup.commer. p.t}}$. I coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,30$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $53,82 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,30 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.604,40.$

g) Foglio 292-part.141 sub. 12 *Piano Primo Sottostrada* la superficie commerciale è pari a : $14,62 \text{ mq}_{\text{sup.commer. p.s}}$, i coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,10$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $14,62 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.046,80$

- Ciò che insiste sulla particella 643, 334 e 733 del foglio 292: Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini ecc." 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%. La superficie totale è 1.020 mq pertanto si ha: $25 \text{ mq}_{\text{sup.commer.}}$, i coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,10$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $25 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.500,00.$ Per la restante superficie 995 mq si ha :coefficienti di differenziazione $c_P = 1$; $c_S = 1$; $c_V = 0,020$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $995 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,020 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.000,00.$ In definitiva il valore venale totale in riferimento all'attualità è : $\text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 27.000,00 = \text{€ } 30.500,00.$
- Ciò che insiste sulla particella 740, 743 e 744 del foglio 292. La superficie delle particelle è pari a 1.522 mq mentre l'area di sedime del fabbricato "E"

è pari a 1038 mq.

Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini ecc." 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%. La superficie totale è 1522 mq – 1038 mq pari a 484 mq. Pertanto si ha: 25 mq_{sup.commer.}, i coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,10$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $25 \text{ mq} \times 1 \times$

$1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.500,00$. Per la restante superficie 459 mq si ha :coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,020$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $459 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,020 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.852,00$. In definitiva il valore venale totale in riferimento all'attualità è : $\text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 12.852,00 =$

$\text{€ } 16.352,00$. Per il fabbricato "E" si ha : la superficie commerciale di ogni unità è pari a : $48,46 \text{ mq}_{\text{sup.commer. pt}} + (48,46 \text{ mq}_{\text{sup.commer.sottotetto p.l}} \times 0,35) = 65,42 \text{ mq}$. I coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,25$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $65,42 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,25 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.897,00$. Quindi il valore delle 6 unità è pari a : $\text{€ } 22.897,00 \times 6 = \text{€ } 137.382,00$.

Il valore venale totale in riferimento all'attualità di ciò che insiste sulla particella 740, 743 e 744 è pari a : $\text{€ } 16.352,00 + \text{€ } 137.382,00 = \text{€ } 153.734,00$.

- Ciò che insiste sulla particella 663, 660 e 677. La superficie delle particelle è pari a 1993 mq mentre l'area di sedime del fabbricato "G" è pari a 1038 mq. Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini ecc." 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%. La superficie totale è 1993 mq – 1038 mq pari a 955 mq. Pertanto si ha: 25 mq_{sup.commer.}, i coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,10$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $25 \text{ mq} \times 1 \times$

$1 \times 0,10 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.500,00$. Per la restante superficie 930 mq si ha :coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,020$ (incidenza che tiene in debito conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $930 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,020 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.040,00$. In definitiva il valore venale totale in riferimento all'attualità è : **€ 3.500,00 + € 26.040,00 = € 29.540,00**. Per il fabbricato "G" si ha : la superficie commerciale di ogni

unità è pari a : $48,46 \text{ mq}_{\text{sup.commer. pt}} + (48,46 \text{ mq}_{\text{sup.commer.sottotetto p.l}} \times 0,35) = \text{65,42 mq}$. I coefficienti di differenziazione $c_p = 1$; $c_s = 1$; $c_v = 0,25$ (incidenza che tiene in conto tutti i lavori a farsi) ed il rispettivo valore di mercato pari a $65,42 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 0,25 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.897,00$. Quindi il valore delle 6 unità è paria a : **€ 22.897,00 x 6 = € 137.382,00**.

Il valore venale totale in riferimento all'attualità di ciò che insiste sulla particella 663, 660 e 677è pari a : **€ 29.540,00 + € 137.382,00 = € 166.922,00**.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEI TERRENI

Ciò che insiste sulla particella 680 e 681 del foglio 292.

Considerata l'indicazione fornita da fonti indirette di diminuire del 5% i terreni che si trovano in collina, si determina una superficie terriera totale (escluse le quote comprese nel computo della superficie commerciale) di: $2.385+5560=0,7945 \text{ Ha}$ $0,7945 - (0,7945 \times 0,05) = 0,7545 \text{ Ha}$ e applicando un valore agricolo medio di 24.000 €/Ha (da fonti indirette) si ottiene una stima dei terreni pari a $0,7545 \text{ Ha} \times 24.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } 18.108,00$ che possono essere arrotondati a **€ 18.000,00** (diciottomila euro e zero centesimi).

Conclusioni

Lo scrivente ritiene doveroso ribadire le conclusioni essenziali alle quali è pervenuto:

1) Il bene di cui occorre stimare il valore di mercato è sito ne Comune di Perugia in località Collestrada strada Cimitero:

2) Il complesso è stato edificato con regolare autorizzazione conformemente ai parametri urbanistici all'epoca in vigore, tranne che per diversa disposizione dei alcuni vani, cosa peraltro sanabile, (cfr. All. "C");

3) Non sono rinvenuti procedimenti in corso di concessioni in sanatoria, condoni edilizi etc.; la stato conservativo dei beni è attualmente in totale abbandono vista l'interruzione dei lavori e il suo completamento pertanto necessita di notevoli interventi.

4) Il valore complessivo da attribuire ai beni immobili in riferimento all'attualità del foglio 292:

o particelle 680 e 681 € 18.000,00;

o particelle 666 e 658 € 2.670,05;

o particella 328 € 1.417,50;

o **Fabbricato "C"**

o particella 141 sub 2 € 5.180,00

o **Fabbricato D**

o particella 141 sub. 3 € 4.856,60;

o particella 141 sub. 4 € 5.068,00;

o particella 141 sub. 7 € 56.091,00;

o particella 141 sub. 9 € 2.410,80;

o particella 141 sub. 10 € 24.560,60;

o particella 141 sub. 11 € 22.604,40;

o particella 141 sub. 12 € 2.046,80.

Particella 643, 334 e 733 : € 30.500,00

Particella 740, 743 e 744 con **Fabbricato "E"** per un valore di

€ 16.352,00 per l'area e € 137.382,00 per le villette per un totale

complessivo di € 153. 734,00.

Particelle 663, 660 e 677 con **Fabbricato "G** per un valore di

€ 29.540,00 per l'area e € 137.382,00 per le villette per un totale

complessivo di € 166. 922,00.

Il valore complessivo dei beni immobili (app. vill. schiera e terreni) all'attualità è

pari a: € 18.000,00 +€ 2.670,05+ € 1.417,50+ € 5.180,00+ € 4.856,60+€ 5.068,00+

€ 56.091,00+€ 2.410,80+€ 24.560,60+€ 22.604,40+€ 2.046,80+€ 30.500,00+€ 153.

734,00+€ 166. 922,00= **€ 496.070,75** che possono essere arrotondati a

€ 496.000,00 (euro quattrocentonovantaseimila e zero centesimi).

Certo di aver serenamente e fedelmente compiuto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presenta relazione, composta di n. 19 pagine, unitamente ai seguenti allegati:

- Allegato "P": Rilievo dello stato attuale dei luoghi;
- Allegato "C": Richieste di Concessione, Varianti alle Concessioni, unitamente ai Grafici di progetto;
- Allegato "F" : Rilievo Fotografico;
- Allegato "V" : Planimetrie Catastali, Visure e mappe dei beni;
- Onorario e rimborso spese con copia dei giustificativi di spesa.

S. Tammaro: 21/10/2015

Il C. T. U.

Ing. Michele Bovienzo