

Ing. Raffaele Bove
Via A.D'Auria 188
80048-Sant'Anastasia (Na)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura fallimentare n°48/11

1. Premessa e mandato

In data 24/11/2011 il Dott. Luigi Palumbo, in qualità di Curatore del Fallimento " [REDACTED] ", procedura n° 48/2001 presso il Tribunale di Nola-Sezione Fallimentare, come disposto dall'attuale normativa fallimentare, conferiva incarico al sottoscritto Dott.Ing. Raffaele Maria Bove da Sant'Anastasia, consulente presso il Tribunale di Nola, di procedere alla valutazione dei beni immobili costituenti la massa fallimentare.

Per l'espletamento del mandato il Ctù ha effettuato n° 3 accessi presso gli immobili in Perugia e Città di Castello (Pg) in date 12/04/2012, 05/07/2012 e 10-11/10/2012, e ha poi svolto, naturalmente, lavoro di ufficio.

2. Valutazione dei beni

Nella valutazione dei beni immobili sono stati considerati diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui sorge il fabbricato; altri dipendono dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, in primis dalla sua vetustà e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale (superficie convenzionale) perché è riconosciuto come il metodo che più efficacemente, rispetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ad altri, minimizza gli aspetti aleatori e variabili che inevitabilmente sono legati alla valutazioni di mercato dei beni immobili.

Descrizione della Valutazione analitica con metodo della superficie commerciale

Per la valutazione dei beni è stato utilizzato il metodo della “superficie convenzionale commerciale”.

Il valore dell’immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta “superficie commerciale”, che è una superficie convenzionale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l’uso di coefficienti correttivi.

La superficie misurata deve essere particolarizzata con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori: l’età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all’utilizzo degli ambienti dell’ immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano.

Moltiplicando la superficie reale, misurata, per i diversi relativi coefficienti, si ottiene la superficie commerciale convenzionale, da moltiplicare poi per il relativo valore monetario medio unitario per mq. di superficie utile.

È il caso di rilevare che esistono diversi metodi di valutazione dei beni immobili, ciascuno necessariamente approssimato poichè ciascun immobile ha caratteristiche, oggettive e soggettive, proprie ed uniche, che ne determinano il valore commerciale proprio; tale valore è quindi un dato non di tipo deterministico e certo ma presenta chiaramente un carattere di tipo “probabilistico”, che qualsiasi sia il tipo di valutazione utilizzato non è eliminabile. Tuttavia tra i diversi metodi utilizzabili per le valutazioni ai fini di vendita, quella utilizzata in questa sede è certamente tra quelli, se non in assoluto quello, che minimizza il carattere aleatorio della valutazione e fornisce risultati oggettivamente validi.

Il valore medio unitario per metro quadro di superficie convenzionale è stato desunto dal Listino Immobiliare ufficiale redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia per il primo semestre dell'anno 2012; i valori in esso riportati sono ricavati da osservatori immobiliari sulla base di operazioni di mercato effettivamente realizzate.

I valori indicati sono distinti non solo per territori comunali, ma, nell'ambito dello stesso territorio, anche per zone (centrale, periferica, semiperiferica, agricola ecc.); per ciascuna zona inoltre sono riportati i valore medi unitari nel caso di nuove costruzioni, costruzioni ristrutturate, costruzioni non ristrutturate ma abitabili, ed inoltre i valori riportati sono relativi sia a compravenduta che a canoni di locazione.

Coefficienti utilizzati:

I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, Ed. IL SOLE 24 ORE e dal listino ufficiale del Mercato immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia.

Coeff. delle pertinenze

Cortili di pertinenza-Posti macchina all'aperto-giardini non di pregio	0.15
Accessori diretti (scala, ripostigli e corridoi)	0.80
Accessori indiretti (garage,box, fondi ai piani seminterrati)	0.60
Balconi scoperti	0.25

Si precisa inoltre che, nella descrizione seguente degli immobili, non ci si è soffermati sul riportare nel dettaglio, ambiente per ambiente, le caratteristiche dei materiali di rivestimento (per esempio il tipo di pavimentazione, pitturazioni alle pareti, ecc.) o delle finiture ma si sono valutati e riportati altri elementi comunque significativi ai fini della valutazione e più precisamente la rispondenza dell'insieme dei rivestimenti, finiture ed impianti agli usuali standard e livelli abitativi attuali, nonché le condizioni di manutenzione e gestione dell'immobile, se occupato.

Si precisa ed anticipa che nessuno degli immobili oggetto di valutazione in questa sede è di particolare pregio storico, artistico o architettonico né che alcuno di essi è situato in zone di pregio artistico o centro storico o edificio monumentale.

Gli immobili oggetto di valutazione sono riportati e valutati come di seguito elencati e raggruppati:

[redacted]

[redacted]

- Paragrafo 5: Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d;

- Paragrafo 6: Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]





[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d

Trattasi di immobile in Perugia località San Martino al Colle, alla via Madonna del Giglio n°2/d, già via vicinale Poggio delle Corti.

L'unità in oggetto è parte di un complesso immobiliare residenziale costituito anche da altre unità, frutto di un efficace lavoro di ristrutturazione totale di vecchi edifici di natura rurale. La zona in oggetto è a vocazione mista tra residenziale ed agricola ed è



abbastanza dislocata e distante dal centro di Perugia (circa 10 km), ma è ben collegata a questo da strade extraurbane di buona percorribilità.

La struttura del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di valutazione è in muratura di pietra locale e si presenta ben ristrutturata ed inserita nel contesto di paesaggio; la ristrutturazione e trasformazione urbanistica effettuate hanno, a vista d'occhio, ben mantenuto e valorizzato il carattere tipico dell'architettura preesistente, adeguando al tempo stesso le unità ricavate agli attuali standards di abitabilità e funzionalità generali

Per tali aspetti, nonostante la zona sia distante e periferica rispetto al centro cittadino, l'immobile, che è ben inserito dal punto di vista estetico, tipologico ed architettonico nel contesto, si presenta appetibile dal punto di vista commerciale, anche perché la zona è comunque ben collegata, anche dai trasporti pubblici, al zone centrali cittadine. L'unità in oggetto si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) collegati da scala interna in legno. La copertura è a falde inclinate e costituita da orditura principale e secondaria in travi lignee e copertura in tegole di laterizio.

Ampia documentazione fotografica dell'immobile e del contesto è consultabile all'**Allegato N° 3** della presente consulenza.

Nella seguente tabella si riporta consistenza, destinazione d'uso, coefficiente di destinazione, superficie reale netta e superficie convenzionale commerciale dei diversi vani costituenti.

	Ambiente	Destinazione d'uso	Coefficiente di destinazione	Superficie reale netta (mq)	Superficie convenzionale commerciale (mq)
1	Locale principale piano terra	Soggiorno	1.00	20.38	20.38
2	Locale accessorio piano terra	Bagno	0.80	6.60	5.28
3	Locale principale piano terra	Cucina	1.00	12.75	12.75
4	Locale accessorio	Corte-giardino esclusiva	0.15	63.00	9.45

	piano terra				
5	Locale principale piano primo	Camera	1.00	13.80	13.80
6	Locale principale piano primo	Camera	1.00	12.70	12.70
7	Locale accessorio piano primo	Bagno	0.80	4.40	3.52
8	Locale accessorio piano primo	Disimpegno	0.80	3.40	2.72
					80.60

La superficie reale interna dell'intera unità, quindi dei due piani, è di mq. 74.03 più mq. 63 di corte esterna esclusiva. L'altezza netta interna al piano terra è di ml. 2.70; al piano primo, per la copertura a falda, l'altezza minima è di ml. 3.30, quella massima di ml. 4.40.

Costituisce pertinenza esclusiva una corte-giardino scoperta al piano terra posta sullo stesso lato dell'accesso dalla strada ed identificata in catasto con la particella n°585; tale spazio è in verità gravato da numerose servitù costituite a favore anche di altre unità, quali, per esempio la presenza di un piccolo manufatto in muratura per alloggio di ingombranti centraline per gli impianti di antenne televisive di tutte le unità abitative e la presenza di diversi pozzetti di impianti elettrici estranei alla unità in oggetto.

Da rilevare che l'unità in oggetto è sprovvista di posto auto esclusivo, coperto o scoperto; il parcheggio degli autoveicoli è possibile in uno spazio scoperto che probabilmente è comune anche ad altre unità ma sul quale non è stato possibile reperire ulteriori elementi probanti.

L'unità in oggetto si presenta dotata di impianti, rivestimenti, finiture ed elementi tipologici e funzionali adeguati agli standards abitativi attuali, quali il pavimento in

cotto al piano terra, il pavimento in legno al piano primo, pavimenti e rivestimenti in mocottura ai bagni, infissi interni in legno, infissi esterni in legno e vetro-camera, murature interne intonacate e tinteggiate con idropittura. Da rilevare solo la presenza di umidità da risalita capillare alle murature del soggiorno al piano terreno, che presenta in alcuni punti l'intonaco "sfarinato" e distaccato.

Non risulta costituito condominio, né nominato un amministratore pro-tempore per il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di valutazione.

5.1 STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

L'unità in oggetto è stata realizzata in virtù e conformità dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n°804 del 04/09/2007 rilasciato dal Comune di Perugia alla società [REDACTED] [REDACTED] via Michelangelo Schipa 115 Napoli, [REDACTED] [REDACTED], che rappresentava voltura del provvedimento n°38 del 17/01/20078 rilasciato alla società [REDACTED] per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli al piano terra dell'edificio rurale in oggetto;
- Permesso di costruire n° 1265 del 01/12/2006 rilasciato dal Comune di Perugia alla società [REDACTED] per la ristrutturazione dell'intero complesso rurale in oggetto.

L'unità si presenta conforme a quanto riportato nei grafici degli Atti citati e non si evidenziano, a vista, parti abusive.

5.3 SITUAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'unità è correttamente riportata in catasto con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. di Perugia foglio 337 particella 569 sub 11 e particella 585 categoria A/2 consistenza vani 5 rendita € 322,79, in ditta [REDACTED].

I confini catastali sono i seguenti:

Nord: con unità di altra ditta stessa particella;

Est: con unità di altra ditta stessa particella;

Sud: con strada comunale Madonna del Giglio

Ovest: con strada comunale citata ed unità di altra ditta stessa particella.

La documentazione catastale dell'immobile è consultabile all' **Allegato n° 7** della presente consulenza.

5.4 DEFINIZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Lotto unico costituito da una unità immobiliare unifamiliare costituita da piano terra e piano primo, con annessa corte esclusiva scoperta, in Perugia località San Martino al Colle, alla via Madonna del Giglio n°2/d, già via vicinale Poggio delle Corti.

Il bene è riportato in catasto con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. di Perugia foglio 337 particella 569 sub 11 e particella 585 categoria A/2 consistenza vani 5 rendita € 322,79, in ditta [REDACTED].

La superficie netta in pianta totale del piano terra e del piano primo è di mq. 74 circa, con corte di mq. 63 circa.

I confini catastali sono i seguenti:

Nord: con unità di altra ditta stessa particella;

Est: con unità di altra ditta stessa particella;

Sud: con strada comunale Madonna del Giglio ;

Ovest: con strada comunale citata ed unità di altra ditta stessa particella.

5.5 VALUTAZIONE DEL VALORE E DEL CANONE DI LOCAZIONE

La superficie convenzionale commerciale totale per l'intero lotto di vendita è pari a mq. 80.60.

Il listino immobiliare indica, per la zona in oggetto e per immobili non di nuova costruzione ma ristrutturati, il valore unitario medio di € 1300/mq; tale condizione è assimilabile a quella dell'unità in oggetto che, pur non nuova, è però mantenuta in buone condizioni generali da potersi considerare come appena ristrutturata; si ottiene allora il seguente valore commerciale stimato:

$$€ 1300/mq \times mq. 80.60 = € 104 780,00.$$

Il listino immobiliare riporta per l'immobile in oggetto una valore medio di canone di locazione pari a € 400,00 mensili.

6. Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis

Trattasi di immobili in Perugia località Ponte Rio in via Dello Scesone n° 1/bis, tutti facenti parte di una fabbricato condominiale di tipo residenziale, costituito da n° 4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto) ed n°1 piano seminterrato (indicato anche catastalmente come piano sottostrada). Gli immobili facenti parte della massa fallimentare sono di seguito descritti:

- a) Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annessa soffitta al piano sottotetto (o terzo); identificato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 40 categoria A/2 in ditta alla società fallita;
- b) Fondo al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 6 categoria C/2 in ditta alla società fallita;
- c) Fondo al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 8 categoria C/2 in ditta alla società fallita;
- d) Garage autorimessa al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 9 categoria C/6 in ditta alla società fallita;

- e) Garage autorimessa al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 12 categoria C/6 in ditta alla società fallita;
- f) Fondo al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 17 categoria C/2 in ditta alla società fallita;
- g) Garage autorimessa al piano seminterrato in catasto urbano di Perugia al foglio 194 particella 1217 subalterno 18 categoria C/6 in ditta alla società fallita;

Ampia documentazione fotografica degli immobili su elencati e del contesto è consultabile all' **Allegato N° 4** della presente consulenza.

La zona in oggetto è abbastanza periferica rispetto al centro di Perugia, distando da questo circa 4 km; la stessa distanza all'incirca la separa dal centro del Comune di Ponte Felcino. Trattasi comunque di zona in via di sviluppo residenziale non intensivo, ben collegata ai centri citati e con negozi ed infrastrutture di tipo collettivo e pubblico nelle vicinanze.

Il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale e condominiale, con unica scala condominiale interna ed impianto ascensore. L'accesso, sia carrabile che pedonale avviene direttamente dalla citata strada comunale via dello Scesone, a mezzo di una piccola rampa pubblica con annesso spazio antistante il fabbricato.

I locali adibiti ad autorimessa e fondi di pertinenza degli appartamenti ai piani fuori terra sono situati al piano seminterrato; a tale piano si ha accesso pedonale a mezzo la scala e l'ascensore citato e accesso carrabile a mezzo di una traversa della citata strada comunale.

La struttura del fabbricato è in cemento armato di tipo a telaio; il piano di copertura è del tipo tetto a soffitta, con lucernari e balconcini di pertinenza delle soffitte degli appartamenti al piano secondo; il piano delle soffitte è altresì indicabile come piano terzo.

Le condizioni generali, statiche, funzionali e di rifinitura del fabbricato sono senza dubbio buone.

L'appartamento citato è sito al piano secondo ed è posto su due livelli; quello inferiore, al piano secondo, ha accesso dal corridoio condominiale ed è servito anche

ovviamente dall'impianto ascensore; quello superiore è collegato al precedente da una scala interna ed è destinato a soffitta e locale di sgombero dell'appartamento. L'unità in oggetto si presenta non completamente rifinita e completa per quanto riguarda impianti e parte dei rivestimenti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata; i pavimenti al piano abitativo sono in legno, ad eccezione dei bagni in cui sono in gres, gli infissi esterni in legno e vetro camera con persiane smaltate in ferro, le pareti interne intonacate e tinteggiate; gli impianti tecnici ed i relativi allacci sono tutti predisposti ma mancano di completamento. Nella seguente tabella si riporta consistenza, destinazione d'uso, coefficiente di destinazione, superficie reale netta e superficie convenzionale commerciale dei diversi vani costituenti l'appartamento.

	Ambiente	Destinazione d'uso	Coefficiente di destinazione	Superficie reale netta (mq)	Superficie convenzionale commerciale (mq)
1	Locale principale	Soggiorno	1.00	40.00	40.00
2	Locale principale	Cucina	1.00	11.10	11.10
3	Locale accessorio	Disimpegno	0.80	3.26	2.61
4	Locale principale	Camera	1.00	14.16	14.16
5	Locale principale	Camera	1.00	10.40	10.40
6	Locale accessorio	Bagno	0.80	4.95	3.96
7	Locale accessorio	Ripostiglio	0.80	4.50	3.60
8	Locale accessorio	Balconi	0.25	18.52	4.63
9	Locale accessorio al piano superiore	Soffitta-locale di sgombero	0.80	64.00	51.20
10	Locale accessorio	Balcone al piano superiore	0.25	15.00	3.75
					140.78

La superficie reale della zona abitativa al piano secondo è di mq. 88.37 più mq. 18.52 di balconi; l'altezza netta di tale piano è di mq. 2.80. La superficie del piano superiore

adibito a soffitta è di mq. 64 con annesso piccolo balcone di mq. 15; stante la copertura a falda inclinata, l'altezza massima di tale piano è di ml. 2.55 mentre quella minima è di ml. 1.40.

Come anticipato, l'accesso pedonale al piano seminterrato avviene a mezzo della cassa di scale e dell'ascensore, mentre quello carrabile a mezzo di una traversa asfaltata della strada di accesso al fabbricato. Il piano si svolge sia a sinistra che destra del corpo della scala e dell'ascensore, con corsie di transito carrabile comune. Il pavimento è in massetto di cemento liscio; le pareti sono in muratura di blocchi in laterizio intonacate e in cemento armato per la parte contro terra; le porte dei locali sono in lamiera di alluminio e di tipo basculante(il locale al subalterno 12 ne è però privo). Ogni locale autorimessa o fondo è dotato di impianto elettrico per la semplice illuminazione. Tutti i locali presentano regolare ed agevole accesso dagli spazi di manovra comuni.

Nella seguente tabella si riportano i dati dei locali al piano seminterrato (indicato in catasto come "piano sottostrada")

	Ambiente	Destinazione d'uso	Coefficiente di destinazione	Superficie reale netta (mq)	Superficie convenzionale commerciale (mq)
1	Locale al subalterno 17	Fondo	0.60	24.00	14.40
2	Locale al subalterno 18	Garage	0.60	26.00	15.60
3	Locale al subalterno 12	Garage	0.60	15.50	9.30
4	Locale al subalterno 9	Garage	0.60	21.30	12.78
5	Locale al subalterno 6	Fondo	0.60	6.00	3.60
6	Locale al subalterno 8	Fondo	0.60	7.00	4.20

L'altezza netta interna dei locali riportati è di ml. 2.25.



6.1 STATO DI POSSESSO

Gli immobili non sono occupati e le chiavi di accesso sono in possesso del Curatore Fallimentare.

6.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù e conformità dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n° 548 del 31/03/2003 rilasciata dal Comune di Perugia alla società [REDACTED];
2. Permesso di Costruire in sanatoria per variante alla precedente Concessione n° 133 del 14/02/2006 rilasciata dal Comune di Perugia alla società [REDACTED];

In seguito, a lavori ultimati, è stata depositata presso il Comune relativa Dichiarazione di Ultimazione Lavori in data 18/07/2006 e, in data 26/01/2007, è stato rilasciato conseguente Certificato di Agibilità.

Ad oggi, da un esame visivo, non risultano essere state eseguite opere difformi dalle situazioni relative ai titoli e documenti citati.

6.3 SITUAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni sono tutti riportati correttamente in catasto con i seguenti identificativi:

a) Appartamento via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 40 categoria A/2 piano 2-3 consistenza vani 6 rendita € 464,81 in ditta a [REDACTED] Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con appartamento subalterno 41;

Est:corridoio condominiale e appartamento subalterno 39;

Sud: cortile condominiale;

Ovest:cortile condominiale.



b) Fondo via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 6 categoria C/2 piano S1 consistenza 7 m² rendita € 10,85 in ditta a [REDACTED] Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con corsia condominiale;

Sud: con corsia condominiale e particella 1221;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

c) Fondo via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 8 categoria C/2 piano S1 consistenza 10 m² rendita € 15,49 in ditta a [REDACTED] Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con autorimessa subalterno 9;

Sud: con fondo subalterno 7;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

d) Autorimessa via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 9 categoria C/6 piano S1 consistenza 21 m² rendita € 32,54 in ditta a [REDACTED] Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con autorimessa subalterno 10;

Sud: con corsia condominiale;
Ovest: con fondi subalterni 7 e 8;

e) Autorimessa via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 12 categoria C/6
piano S1 consistenza 16 m² rendita € 24,79 in ditta a [REDACTED]
Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc.

[REDACTED];
Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 11;
Est: con particella 1224;
Sud: con autorimessa subalterno 13;
Ovest: con corsia condominiale;

f) Fondo via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 17 categoria C/2
piano S1 consistenza 26 m² rendita € 40,28 in ditta a [REDACTED]
Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc.

[REDACTED];
Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 18;
Est: con corsia condominiale;
Sud: con autorimessa subalterno 16;
Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

g) Autorimessa via dello Scesone

N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 18 categoria C/6
piano S1 consistenza 27 m² rendita € 41,83 in ditta a [REDACTED]
Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc.

[REDACTED];
Confini:

Nord: con terrapieno;

Est: con corsia condominiale;
Sud: con fondo subalterno 17;
Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.4 SITUAZIONE CONDOMINIALE

Per il fabbricato in oggetto risulta costituito il condominio intestato come "Condominio via dello Scesone", gestito dallo "[REDACTED] - Amministrazioni Condominiali" con sede in Perugia alla [REDACTED]; dai dati e bilanci forniti dall' Amministratore Condominiale è emerso che, per gli immobili oggetto della presente, esistono debiti relativi alla gestione condominiale, per quote ordinarie e straordinarie che, a partire dalla data del fallimento e fino al mese di Novembre 2012, ammontano a quanto segue:

Appartamento subalterno 40	€ 1 842.00
Fondo al subalterno 6	€ 133.00
Fondo al subalterno 8	€ 137.00
Autorimessa al subalterno 9	€ 252.00
Autorimessa al subalterno 12	€ 224.00
Fondo al subalterno 17	€ 257.00
Autorimessa al subalterno 18	€ 279.00

Non risultano al momento deliberati lavori o interventi per spese di manutenzione straordinaria al fabbricato.

6.5 DEFINIZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Per la vendita si definiscono i seguenti lotti:

Lotto a) : Appartamento

Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annessa soffitta al piano sottotetto (o terzo) in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 40 categoria A/2 piano 2-3 consistenza vani 6 rendita € 464,81 in ditta a [REDACTED] Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED]

Confini:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nord: con appartamento subalterno 41;
Est:corridoio condominiale e appartamento subalterno 39;
Sud: cortile condominiale;
Ovest:cortile condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto b) : Fondo

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 6 categoria C/2 piano S1 consistenza 7 m² rendita € 10,85 in ditta a [REDACTED] Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED]

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;
Est:con corsia condominiale;
Sud: con corsia condominiale e particella 1221;
Ovest:con spazio condominiale e terrapieno;

Lotto c): Fondo

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 8 categoria C/2 piano S1 consistenza 10 m² rendita € 15,49 in ditta a [REDACTED] Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;
Est:con autorimessa subalterno 9;
Sud: con fondo subalterno 7;
Ovest:con spazio condominiale e terrapieno;

Lotto d): Autorimessa

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°12/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 9 categoria C/6 piano S1 consistenza 21 m² rendita € 32,54 in ditta a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide
cod. fisc. [REDACTED]

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con autorimessa subalterno 10;

Sud: con corsia condominiale;

Ovest: con fondi subalterni 7 e 8;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto e): Autorimessa

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 12 categoria C/6 piano S1 consistenza 16 m² rendita € 24,79 in ditta a [REDACTED]
Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide
cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 11;

Est: con particella 1224;

Sud: con autorimessa subalterno 13;

Ovest: con corsia condominiale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto f): Fondo

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 17 categoria C/2 piano S1 consistenza 26 m² rendita € 40,28 in ditta a [REDACTED]
Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide
cod. fisc. [REDACTED];

Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 18;

Est: con corsia condominiale;

Sud: con autorimessa subalterno 16;

Autorimessa Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

lotto g): Autorimessa

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 18 categoria C/6 piano S1 consistenza 27 m² rendita € 41,83 in ditta a [REDACTED] Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata con sede in Umbertide cod. fisc. [REDACTED]

Confini:

Nord: con terrapieno;

Est: con corsia condominiale;

Sud: con fondo subalterno 17;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

6.6 VALUTAZIONE DEL VALORE E DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le superficie convenzionale commerciali dei beni descritti sono le seguenti:

lotto a): appartamento	mq. 140.78
lotto b) :fondo	mq. 3.60
lotto c): fondo	mq. 4.20
lotto d): autorimessa	mq. 12.78
lotto e): autorimessa	mq. 9.30
lotto f): fondo	mq. 14.40
lotto g): autorimessa	mq. 15.60

Dal listino immobiliare per la zona in esame e fabbricati di caratteristiche simili si ricava un valore medio monetario di € 1500/mq per immobili non nuovi ma completamente ristrutturati. Tale situazione è assimilabile a quella dei beni in oggetto, a meno dell'appartamento che richiede dei lavori per il completamento e, quindi, per la sua valutazione, tale valore medio sarà ridotto del 15%.

Si ottengono allora, per ogni lotto considerato, i seguenti valori medi di mercato.

lotto a): appartamento superficie netta reale mq. 89 piani secondo e mq. 64 piano terzo

sup. conv. mq. 140.78 valore unitario € 1275/mq **valore € 179 500,00**

lotto b) : fondo superficie netta reale mq 6.00

sup. conv. mq. 3.60 valore unitario € 1500/mq **valore € 5 400,00**

lotto c): fondo superficie netta reale mq. 7.00

sup. conv. mq. 4.20 valore unitario € 1500/mq **valore € 6 300,00**

lotto d): autorimessa superficie netta reale mq. 21.30

sup. conv. mq. 12.78 valore unitario e 1500/mq **valore € 19 170,00**

lotto e): autorimessa superficie netta reale mq. 15.50

sup. conv. mq. 9.30 valore unitario € 1500/mq **valore € 13 950,00**

lotto f): fondo superficie netta reale mq. 24.00

sup. conv. mq. 14.40 valore unitario € 1500/mq **valore € 21 600,00**

lotto g) autorimessa superficie netta reale mq. 26.00

sup. conv. mq. 15.60 valore unitario € 1500 /mq **valore € 23 400,00**

Dal listino immobiliare si ricava per l'appartamento un valore medio probabile di locazione pari a € 400.00 mensili.

Il listino immobiliare non riporta espressamente i valori di locazione per autorimesse e fondi; si possono però prevedere i canoni seguenti, ricavati sulla base di considerazioni condotte per analogia con il valore di locazione per l'appartamento :

Autorimesse (lotti di vendita nn°4-5-7) valore di locazione probabile € 70/mese

Fondo al subalterno 17 (lotto di vendita n° 6) valore di locazione probabile € 70/mese

Fondi ai subalterni 6 e 8 (lotti di vendita nn° 2-3) valore di locazione € 25/mese

7. Sintesi ed elenco dei lotti per la vendita

Ai fini della vendita si riporta di seguito l'elenco completo dei lotti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La superficie netta in pianta totale del piano terra e del piano primo è di mq. 74 circa, con corte di mq. 63 circa.

Valore stimato € 104 780,00 (eurocentoquattromilasettecentottanta/00)

LOTTO N°4

Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annessa soffitta al piano sottotetto (o terzo) in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 40 categoria A/2 piano 2-3 consistenza vani 6 rendita € 464,81 [REDACTED]

Confini:

Nord: con appartamento subalterno 41;

Est:corridoio condominiale e appartamento subalterno 39;

Sud: cortile condominiale;

Ovest:cortile condominiale

Stato di manutenzione e rifinitura buono, ma con impianti in parte da completare.

Superficie reale piano secondo mq. 89 più balconi;superficie reale piano soffitta mq. 64.

Valore stimato € 179 500,00 (eurocentosettantanovemilacinquecento/00)

LOTTO N°5

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 6 categoria C/2 piano S1 consistenza 7 m² rendita € 10,85 in ditta a [REDACTED]

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est:con corsia condominiale;

Sud: con corsia condominiale e particella 1221;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 6.00

Valore stimato € 5 400,00 (eurocinquemilaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°6

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 8 categoria C/2 piano S1 consistenza 10 m² rendita € 15,49 in ditta a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con autorimessa subalterno 9;

Sud: con fondo subalterno 7;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 7.00

Valore stimato € 6 300,00 (euroseimilatrecento/00)

LOTTO N°7

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°12/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 9 categoria C/6 piano S1 consistenza 21 m² rendita € 32,54 in ditta a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Nord: con spazio condominiale e terrapieno;

Est: con autorimessa subalterno 10;

Sud: con corsia condominiale;

Ovest: con fondi subalterni 7 e 8;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 21.30

Valore stimato € 19 170,00 (eurodicianovemilacentosettanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°8

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 12 categoria C/6 piano S1 consistenza 16 m² rendita € 24,79 in ditta a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 11;

Est: con particella 1224;

Sud: con autorimessa subalterno 13;

Ovest: con corsia condominiale;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 15.50

Valore stimato € 13 950,00 (euro tredicimilanovecentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°9

Fondo al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 17 categoria C/2 piano S1 consistenza 26 m² rendita € 40,28 in ditta a [REDACTED]

Confini:

Nord: con autorimessa subalterno 18;

Est: con corsia condominiale;

Sud: con autorimessa subalterno 16;

Autorimessa Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 24.00

Valore stimato € 21 600,00 (euro ventunomilaseicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°10

Autorimessa al piano seminterrato in Perugia località Ponte Rio via dello Scesone n°1/bis; N.C.E.U. di Perugia foglio 194 particella 1217 subalterno 18 categoria C/6 piano S1 consistenza 27 m² rendita € 41,83 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED];
Confini:

Nord: con terrapieno;

Est: con corsia condominiale;

Sud: con fondo subalterno 17;

Ovest: con spazio condominiale e terrapieno;

Stato di manutenzione e finitura ordinari. Superficie netta reale mq. 26.00

Valore stimato € 23 400,00 (euroventitremilaquattrocento/00)

Tanto si doveva in espletamento del mandato.

Il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice e del Curatore per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Sant'Anastasia, li 04/01/2013

Il Ctu

Dott. Ing. Raffaele M. Bove

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Premessa e mandato	pag.1
2. Valutazione dei beni	pag. 1
3. Immobili in Città di Castello (Pg) alla via dei Tigli n°4/c	pag. 4
3.1 Stato di possesso	pag. 8
3.2 Legittimità urbanistica ed amministrativa	pag. 9
3.3 Situazione catastale e confini	pag. 9
3.4 Definizione del lotto per la vendita	pag. 9
3.5 Valutazione del valore e del canone di locazione	pag. 10
4. Immobili in Città di Castello (Pg) alla via dei Tigli n°4/a	pag. 10
4.1 Stato di possesso	pag.13
4.2 Legittimità urbanistica ed amministrativa.....	pag.14
4.3 Situazione catastale e confini.....	pag.14
4.4 Definizione del lotto per la vendita.....	pag.14
4.5 Valutazione del valore e del canone di locazione.....	pag.15
5. Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d	pag.15
5.1 Stato di possesso.....	pag.18
5.2 Legittimità urbanistica ed amministrativa.....	pag.19
5.3 Situazione catastale e confini.....	pag.19
5.4 Definizione del lotto per la vendita.....	pag.19
5.5 Valutazione del valore e del canone di locazione.....	pag.20
6. Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis.....	pag.20
6.1 Stato di possesso.....	pag.24
6.2 Legittimità urbanistica ed amministrativa.....	pag.24
6.3 Situazione catastale e confini.....	pag.24
6.4 Situazione condominiale.....	pag.27

6.5 Definizione del lotto per la vendita.....pag.27
6.6 Valutazione del valore e del canone di locazione.....pag.30
7. Sintesi ed elenco dei lotti per la vendita.....pag.31

ELENCO ALLEGATI

Allegato n°1:

Documentazione fotografica-
Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/c;

Allegato n°2:

Documentazione fotografica-
Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/a;

Allegato n°3:

Documentazione fotografica-
Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d;

Allegato n°4:

Documentazione fotografica-
Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis;

Allegato n°5:

Documentazione catastale-
Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/c;

Allegato n°6:

Documentazione catastale-
Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/a;

Allegato n°7:

Documentazione catastale-

Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n°8:

Documentazione catastale-

Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n°9:

Planimetrie di rilievo-

Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/c;

Allegato n°10:

Planimetrie di rilievo-

Immobili in Città di Castello alla via dei Tigli n°4/a;

Allegato n°11:

Planimetrie di rilievo-

Immobili in Perugia alla via Madonna del Giglio n°2/d;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n°12:

Planimetrie di rilievo-

Immobili in Perugia alla via dello Scesone n°1/bis;

Allegato n°13:

Documentazione amministrativa e concessioni edilizie degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it