

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
Nel fallimento n. 4/2021 Soc. con sede in Perugia
G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. e Fax : 075.5730615 – reattelli@libero.it

>><<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Fallimento n. 4/2021 R.G.

Soc. " " "

G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

Uffici e locali accessori in Perugia via Quieta



Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Perugia, 12 Ottobre 2022

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
Nel fallimento n. 4/2021 Soc. con sede in Perugia
G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

Dott. Piero PAGLICCI REATTELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. 075.573.06.15

CONSULENZA TECNICA
VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Nel Fallimento n. 4/2021 R.G.

Soc. “

* *

G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

*

Il sottoscritto Dott. Geom. Piero PAGLICCI REATTELLI nato a Castiglion
Fiorentino il 01.06.1956 (CF PGLPR56H01C319H) con studio in Perugia
via delle Streghe n. 13 iscritto al n. 529 dell'albo dei Dottori Agronomi ed
al n. 748 dell'albo dei periti del Tribunale di Perugia dal 16.11.1988 (all.
n. 1) è stato nominato stimatore dei beni attratti al fallimento della Soc.

;

accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (all. n. 2) allo scrivente
è stato posto il seguente quesito (all. n. 3):

***“provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare,
descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e
stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i
criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni
immobili:***

1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più

lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.

3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale

di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile.

4) Accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul

condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per

le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.

5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione

urbanistica."

**

Sulla scorta della documentazione fornita dal curatore fallimentare, di quella catastale preventivamente richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ex catasto) e della documentazione urbanistica reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia a seguito di "richiesta di accesso atti" (all. n. 4) lo scrivente, in primo luogo, eseguiva accurati sopralluoghi al fine di identificare ed individuare i locali ad uso ufficio (ex sede della Fallita) oggetto di valutazione accertandone ubicazione, caratteristiche, grado di finitura, conservazione e manutenzione oltre a verifica della regolarità urbanistica e di quanto altro richiesto dal quesito e ritenuto incidente sul valore di mercato degli stessi.

A queste indagini in loco seguivano indagini estimative presso Studi Tecnici, studi Notarili ed Agenzie Immobiliari operanti nella città per

apprendere i reali valori di mercato di locali direzionali con similare
 posizione, caratteristiche e consistenza di quelli oggetto di valutazione
 nel mercato locale;
 definita la consistenza e le superfici dei locali oggetto di valutazione sulla
 base della documentazione catastale acquisita con successive verifiche di
 controllo e verifica sul luogo con rilievi metrici e misurazioni dirette a
 campione;
 elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso delle
 indagini;
 esperite indagini presso gli uffici urbanistici del Comune di Perugia per
 la richiesta verifica della posizione urbanistica dei locali e loro
 conformità alle autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate;
 a seguito di considerazioni conclusive di carattere tecnico-estimativo su
 quanto indagato e reperito;
 lo scrivente, in ultimo, si ritiene in grado di procedere, per sinteticità
 espositiva e facilità di lettura, alla valutazione degli ex uffici della soc.
 fallita rappresentati da:

1) Vasti uffici in Perugia Via Quieta civici 6/C e 6/F

2) N. 4 garage in Perugia Via Quieta

3) N. 5 fondini in Perugia Via Quieta

rimandando, al altro elaborato, la valutazione degli altri immobili

attratti al fallimento e la relazione ipo-catastale.

Nella trattazione che segue i risultati delle indagini esperite, per una

maggior facilità di lettura e di ordine espositivo, verranno articolati nei seguenti capitoli essenziali:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

A) Descrizione dei cespiti

B) Situazione catastale

C) Situazione urbanistica

D) Stato di occupazione delle unità immobiliari

E) Situazione condominiale

3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO DI PROGETTO DIVISIONALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Premesso che:

- La presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili attratti al fallimento della soc. ,

- La presente consulenza, per le motivazioni sopra esposte ed in particolarità per la numerosità e caratteristiche dei beni,

viene limitata alla descrizione e valutazione di vasti ed estesi
uffici (ex sede della società) e di alcuni locali accessori (garage
e fondini) di proprietà della fallita Soc. insistenti in
via Quieta nel centrale residenziale quartiere di via XX
Settembre.

**

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

A) Descrizione dei cespiti

E' oggetto della presente consulenza la individuazione, descrizione e valutazione di estesi locali ad uso ufficio (ex sede della fallita) disposti al piano 1° sotto-strada (lato a monte) piano terra (lato a valle) e locali accessori (garage e fondini al piano 1° e 2° sotto-strada) ricompresi in un vasto ed esteso complesso immobiliare condominiale di maggior consistenza nel residenziale centrale, popoloso, ottimamente servito da mezzi pubblici e con presenza di servizi quartiere di XX Settembre con accesso da via Quieta n. 6.

Il complesso condominiale del quale i locali fanno parte è rappresentato da un massiccio ed esteso edificio provvisto di vari accessi alle unità abitative presenti nei piani superiori a mezzo di numerosi vani scale condominiali (tutti con ascensore e sbarco a livello) edificato a partire dalla prima metà degli anni '70 dalla dante causa della fallita (soc. Marinelli S.p.a.) con struttura in csa gettato in opera, tamponature

perimetrali esterne in pannelli prefabbricati conferenti, al complesso immobiliare, aspetto di particolare signorilità ed unicità (foto dalla n. 1 alla n. 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, che nell'ultimo periodo risulta aver ospitato gli uffici direzionali/tecnici ed amministrativi della fallita, di fatto è costituita da una vasta ed estesa unità immobiliare (superficie circa mq. 850) a formare unico ampio ufficio provvisto di n. 3 ingressi indipendenti quesiti ultimi così disposti:

- ingresso principale da via Quieta al civico n. 6/C a mezzo di breve ampia scalinata che conduce e termina in corrispondenza dell'ingresso principale/segreteria della struttura (foto n. 4 e n. 5);
- secondo ingresso, nell'opposto lato aprentesi su portico coperto del condominio al civico n. 6/F di via Quieta (foto n. 6);
- terzo ed ultimo ingresso da via del Cavallaccio al civico n. 3 (foto n. 7);

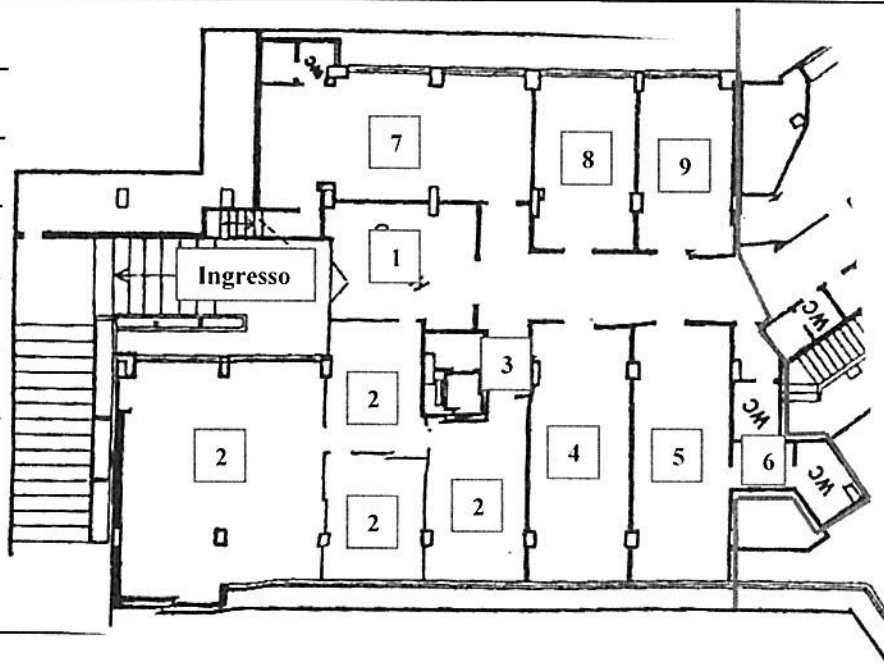
i locali risultano, infine, serviti da n. 2 impianti di ascensore (vani scala condominiale civici n. 6/D e 6/E) con sbarco a tutti i livelli.;

**

L'ufficio, unico ambiente di lavoro della fallita, partendo dall'ingresso principale al termine della scalinata di uso esclusivo ed oltrepassata la vetrina d'ingresso in alluminio e vetro protetta esternamente da serranda a maglie metalliche, di fatto può essere considerato costituito da n. 3 indipendenti unità immobiliari (ciascuna con proprio autonomo accesso dalla pubblica via), ed in particolare:

1) UNITA' IMMOBILIARE N. 1 - UFFICIO (subalterno /parte

– foto dalla n. 8 alla n. 27)



1) ingresso - segreteria - reception - sala d'aspetto (n. 1

planimetria riprodotta)

dal quale ha origine un corridoio centrale (che si articola ed attraversa l'intera proprietà fino all'ingresso al palazzo civico n. 6/f sottostante il portico condominiale), privo di illuminazione, che disimpegna i locali di questa prima unità con presente, sulla destra:

2) ampi uffici operativi (n. 2 planimetria riprodotta)

provvisi di doppio ingresso dal corridoio, costituiti da vari ambienti con divisori in alluminio e vetro, illuminati da ampia finestratura a tutta parete con affaccio su camminamento posto all'esterno lato a valle posto a quota inferiore di circa cm. 60/80

rispetto al giardino condominiale con presente ampia

finestratura con affaccio sulla rampa di accesso;

3) pianerottolo-disimpegno (n. 3 planimetria riprodotta)

dello sbarco dell'impianto di ascensore (scala civico n. 6/D);

4) primo ufficio direzionale (n. 4 planimetria riprodotta)

con ampia vetrata a tutta parete con affaccio sul camminamento

già richiamato;

5) secondo ufficio direzionale (n. 5 planimetria riprodotta)

delle stesse caratteristiche e dimensioni del precedente e quindi

anch'esso con ampia vetrata a tutta parete sul detto

camminamento **comunicante, al proprio interno, con bagno ed**

antibagno dedicato privi di illuminazione naturale;

6) bagno con antibagno (n. 6 planimetria riprodotta)

con accesso diretto dal corridoio, privo di illuminazione naturale;

completa questa prima unità immobiliare, sulla sinistra della reception e

del corridoio:

7) ampia sala riunioni (n. 7 planimetria riprodotta)

scarsamente illuminata da vetrata con affaccio su cavedio interno

comunicante, al proprio interno, con servizio igienico

dedicato costituito da antibagno e bagno scarsamente

illuminato da finestra di ridotte dimensioni con affaccio sul

cavedio;

8) locale "server" (n. 8 planimetria riprodotta)

costituito, internamente, da n. 2 ambienti divisi da parete in

materiale precario con unica finestra con affaccio sul predetto
 cavedio; locale provvisto di porta con serratura di sicurezza;

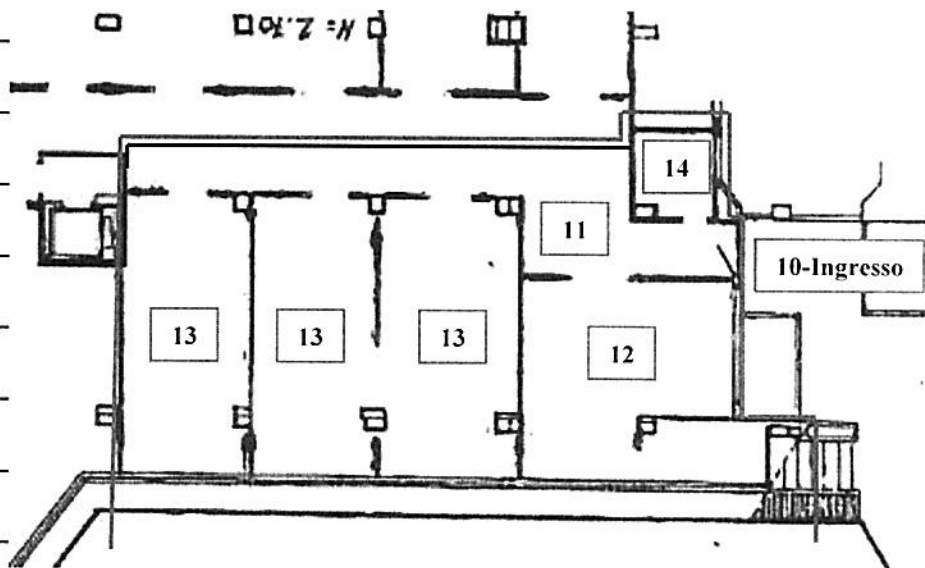
9) locale "archivio" (n. 9 planimetria riprodotta)

di simili caratteristiche del precedente scarsamente illuminato da
 finestra con affaccio sullo stesso cavedio; porta di accesso con
 serratura di sicurezza;

il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 360,00.

2) UNITA' IMMOBILIARE N. 2 (subalterno / parte - foto dalla n.
 28 alla n. 38)

Trattasi della "porzione laterale lato ovest" dell'unità immobiliare
 provvista di ingresso autonomo ed indipendente dal portico
 condominiale (a fianco dell'ingresso condominiale al civico 6/F); questa
 seconda unità si compone di:



10) ingresso (n. 10 planimetria riprodotta)

dal quale ha origine :

11) corridoio (n. 11 planimetria riprodotta)

che disimpegna, a partire dal lato sinistro, i seguenti locali:

12) ufficio (n. 11 planimetria riprodotta)

comunicante, al suo interno, con un ripostiglio ricavato nel
 "sottoscala"; locale illuminato da ampia finestratura a tutta parete
 sul camminamento posto ad una quota inferiore di circa cm.
 60/80 rispetto al giardino condominiale;

13) n. 3 uffici "operativi" (n. 13 planimetria riprodotta)

di uguali dimensioni e caratteristiche illuminati, come i
 precedenti, da ampia finestratura a tutta parete sul più volte
 richiamato camminamento posto ad una quota inferiore di circa
 cm. 60/80 rispetto al giardino condominiale; il primo ed il
 secondo locale risultano comunicanti a mezzo di apertura priva di
 infisso;

sulla destra dell'ingresso:

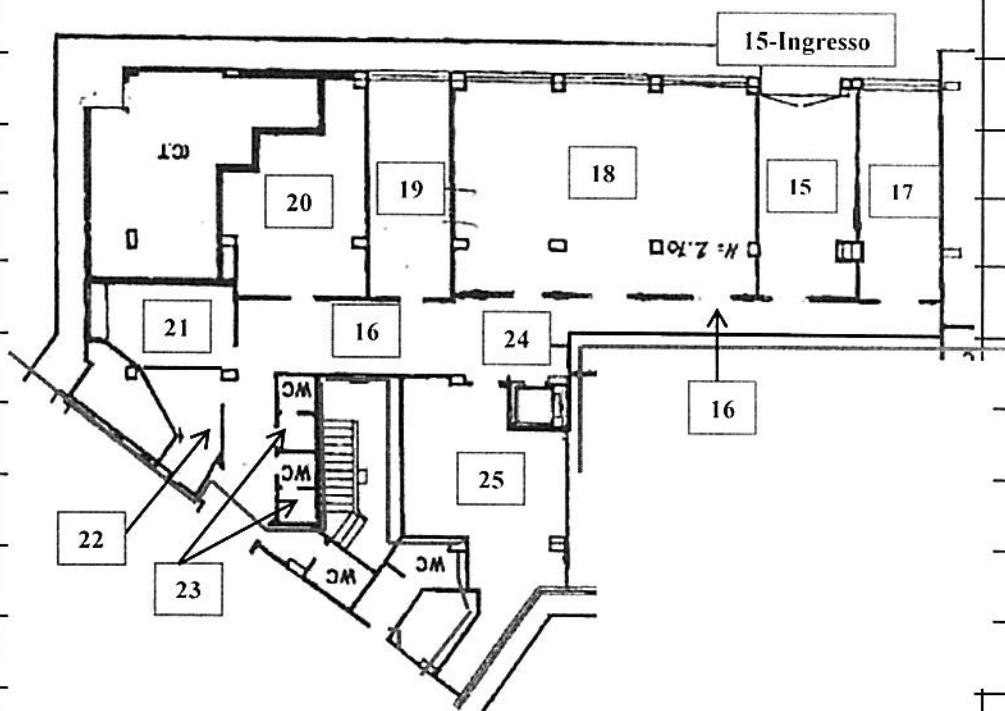
14) servizio igienico (n. 14 planimetria riprodotta)

di ridotte dimensioni, con finestra e sprovvisto di antibagno;
 il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 160,00

3) UNITA' IMMOBILIARE N. 3 (subalterno 'parte - foto dalla n.
 39 alla n. 61)

Al quale si accede a mezzo di ingresso indipendente, autonomo e di uso
 esclusivo da via del Cavallaccio al civico n. 3, si compone dei seguenti

locali:



15) ingresso principale (n. 15 planimetria riprodotta)

da via del Cavallaccio con presente infisso in alluminio e vetro
 protetta esternamente da serranda a maglie metalliche;

16) corridoio (n. 16 planimetria riprodotta)

in comunicazione con l'ingresso, delle stesse caratteristiche dei
 precedenti, che disimpegna, sulla sinistra (entrando):

17) ufficio (n. 17 planimetria riprodotta)

illuminato da finestratura con affaccio lato via Cavallaccio;
 sulla destra del corridoio a fondello con l'ingresso è presente:

18) ampio "ufficio operativo" (n. 18 planimetria riprodotta)

(ufficio tecnico costituito di fatto da "n. 3 moduli") ingombro
 centralmente da n. 2 colonne di struttura con presenti alcune

pareti divisorie anche attrezzate);

19) secondo "ufficio operativo" (n. 19 planimetria riprodotta)

(costituito da singolo "modulo") già destinato a
 stamperia/legatoria comunicante, a mezzo di apertura priva di
 infisso, con l'ufficio operativo sopra detto;

20) locale archivio (n. 20 planimetria riprodotta)

locale privo di finestra già utilizzato come archivio;

21) ufficio (n. 21 planimetria riprodotta)

con presente armadio con all'interno centralina dell'impianto di
 allarme, illuminato da finestra con affaccio sul cavedio nel retro;

22) locale di servizio/ristoro (n. 22 planimetria riprodotta)

privo di finestra, nella parte terminale del corridoio, attualmente
 adibito a locale di ristoro per il personale;

23) n. 2 servizi igienici (n. 23 planimetria riprodotta)

con accesso dal corridoio principale, divisi per uomini e donne,
 entrambi provvisti di antibagno, e bagno, privi di illuminazione,

24) pianerottolo-disimpegno (n. 24 planimetria riprodotta)

dello sbarco dell'impianto di ascensore (scala civico n. 6/E);

25) ufficio (n. 25 planimetria riprodotta)

di forma irregolare illuminato da ampia finestratura a tutta parete
 sul camminamento posto ad una quota inferiore di circa cm.
 60/80 rispetto al giardino condominiale;

il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 355,00

I locali dell'intera unità, presentano finiture adeguate ed in linea con la loro destinazione da ritenere, in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato ed all'utilizzo che ne è stato fatto corso di quasi 50 anni di utilizzo, risultano di buona fattura e qualità anche se oggi appaiono datate e non più in linea con le attuali mode e tendenze;

in particolare si rileva pavimento dei locali parte in mattonelline di listellini di parquet, piastrelle nei bagni ed in alcuni locali (pavimento presumibilmente originale dell'epoca di costruzione) in materiale plastico tipo "linoleum";

pareti perimetrali interne intonacate e tinteggiate, tramezzi interni parte intonacati e tinteggiati, parte realizzati in pannelli metallici vetrati e parte in "pareti mobili" con armadi contenitivi.

I due uffici dirigenziali presenti all'interno della prima unità immobiliare presentano finiture di elevato livello qualitativo con presenti pareti rivestite in velluto/legno, controsoffittatura in cartongesso con cornici perimetrali di abbellimento con inseriti corpi illuminanti.

Buona, anche se non più a norma (in quanto presumibilmente risalente alla data di costruzione del fabbricato) la dotazione di impianti con presente impianto elettrico sotto traccia e parte sopratraccia (modifiche successive), impianto telefonico, trasmissione dati ed impianto di allarme oltre che impianto idraulico e di riscaldamento/raffrescamento alimentato da CT a metano con fancoil a parete (di tipo obsoleto); si da atto che nel corso dei sopralluoghi, per mancanza di allacci alle reti di distribuzione, non è stato possibile verificare il funzionamento degli

impianti da ritenere da revisionare/mettere a norma (non più accesi da oltre un decennio); si da atto che gli impianti risultano da sezionare (a carico degli aggiudicatari) in quanto, presumibilmente, in parte od in tutto risalenti alla data di costruzione/ultima ristrutturazione del complesso in oggetto oltre che risultare comuni all'intera unità immobiliare (è stato rilevato un solo quadro elettrico, una sola centrale termica, una sola centralina dell'impianto di allarme, etc.).

Bagni ed antibagni normalmente accessoriati con pavimento e parziale maiolicatura delle pareti in piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo ordinario/corrente di buona fattura, datati in quanto, presumibilmente, risalenti alla data di edificazione del complesso immobiliare ad eccezione dei due bagni con accesso diretto dal corridoio (unità immobiliare n. 2) che presentano finiture ed accessori da ritenere di recente sostituzione. Infissi di porte interne in legno tamburato lucidato/verniciato, infissi di finestra in alluminio con doppi vetri anch'essi datati in quanto, presumibilmente, risalenti alla data di costruzione dell'edificio.

**

I locali, nel complesso, vertono in "normale" stato di conservazione ed in discrete condizioni necessitando, tuttavia, di interventi di pulizia, riordino e manutenzione anche per non essere stati più utilizzati da circa un decennio oltre che aggiornamento/messa a norma/messa in funzione degli impianti e delle finiture; si rilevano infiltrazioni di acqua dal corridoio condominiale del sovrastante piano terra nel soffitto in alcuni locali dell'unità n. 2 (locali n. 12/13 e limitrofi) con danni al pavimento

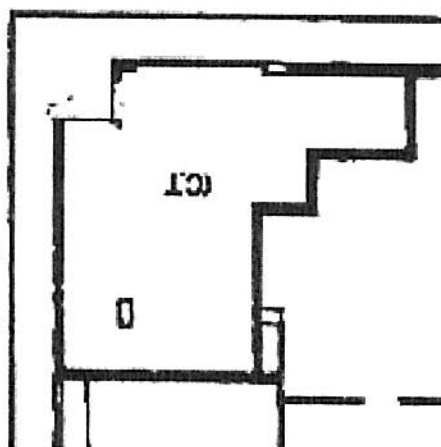
in listellini di parquet;

sulla base di quanto accertato ed in particolare per risultare i locali chiusi da oltre un decennio si ritiene che risulteranno necessari interventi di pulizia/manutenzione/revisione/messa a norma degli impianti con loro messa a norma (impianti elettrico, idrico e di riscaldamento) oltre che, in ipotesi di vendita frazionata del bene, da sezionare (con relativo costo a carico degli aggiudicatari).

LOCALI ACCESSORI

4) LOCALE CENTRALE TERMICA (subalterno parte - foto dalla n. 61 alla n. 64)

Locale CT nell'angolo sud-est dell'edificio, allo stesso livello degli uffici, con accesso indipendente dal cavedio esterno lato a monte; unico ambiente della superficie di circa mq. 40,00 ingombrato centralmente da colonna di struttura; locale che non viene valutato in quanto, fin dall'origine, gravato da servitù a favore di altre unità immobiliari;

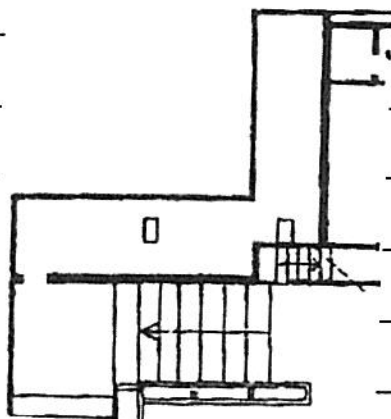


caratteristiche, finiture e dotazione di impianti in linea con la

destinazione del locale, come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica che si allega

**

5) RIPOSTIGLIO (subalterno parte - foto n. n. 65)



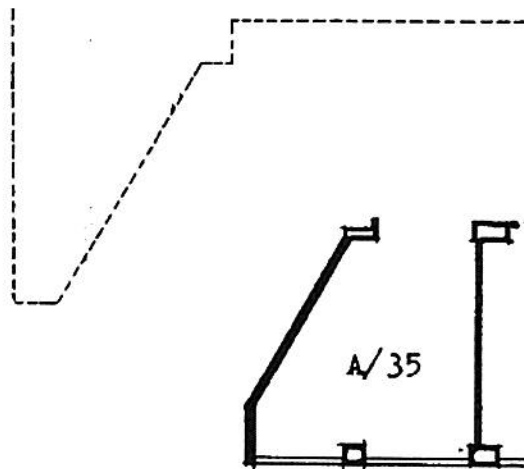
Al termine e sulla sinistra della prima rampa della scalinata di accesso ai locali (civico n. 6/C) una porta immette in un ripostiglio costituito da ambiente di ridotta larghezza, "forma di L", superficie complessiva di circa mq. 25,00 ingombrato da n. 2 colonne di struttura; caratteristiche, finiture e dotazione di impianti in linea con la destinazione del locale.

All'interno del complesso condominiale la fallita risulta, infine, proprietaria ai piani 1° e 2° sotto-strada dei seguenti locali accessori:

6) GARAGE interno A35 (subalterno 74 - foto dalla n. 66 e n. 67)

con accesso dalla corsia dei garage (catastalmente al piano 2° seminterrato) costituito da ambiente di forma trapezoidale irregolare, superficie circa mq. 30,00, provvisto di vecchia serranda metallica ad apertura manuale, pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizi

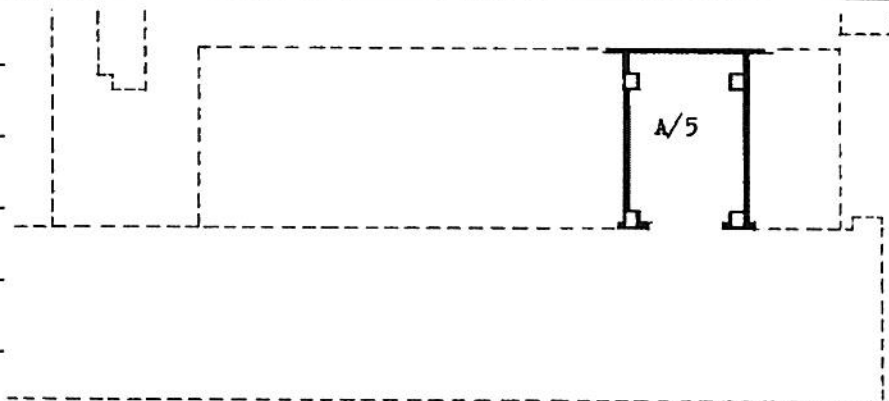
non intonacati, impianto elettrico ed idrico.



*

7) GARAGE interno A5 (subalterno - foto n. 68)

con accesso dalla corsia dei garage (catastalmente al piano sotterraneo - sottostante il precedente), locale di forma rettangolare, superficie circa mq. 25,00, provvisto di vecchia serranda metallica ad apertura manuale, pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizi non intonacati, impianto elettrico ed idrico.

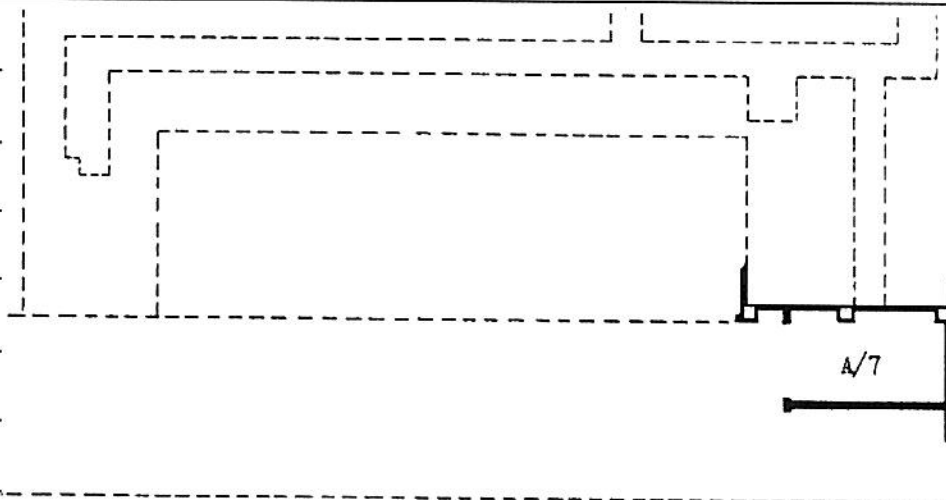


*

8) GARAGE interno A7 (subalterno - foto n. 69)

con accesso dalla medesima corsia dei garage del precedente

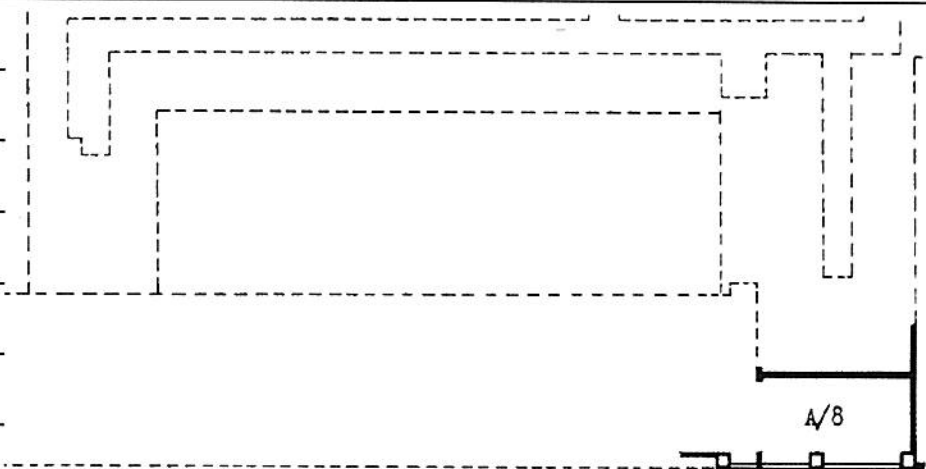
(catastalmente al piano sotterraneo), di comodo accesso in quanto



insiste nella parte terminale della corsia dei garage; ambiente di forma rettangolare, superficie circa mq. 19,00, provvisto di vecchia serranda metallica ad apertura manuale ed internamente pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizio non intonacati, impianto elettrico ed idrico; all'interno del locale è presente porta di comunicazione con attiguo fondino interno F33 sempre di proprietà della fallita (di cui in seguito).

*

9) GARAGE interno A8 (subalterno - foto n. 70)

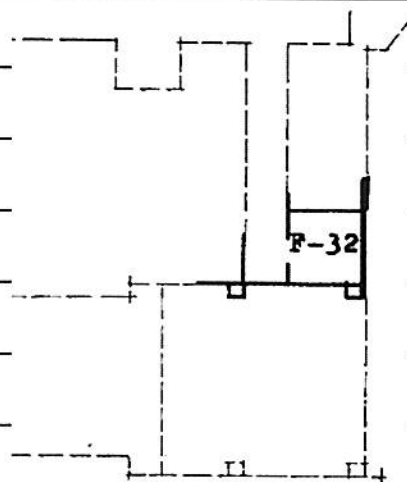


a fianco e delle stesse caratteristiche del precedente e quindi anch'esso di comodo accesso nella parte terminale della corsia dei garage, locale di forma rettangolare, superficie circa mq. 18,00, vecchia serranda metallica ad apertura manuale, pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizi non intonacati, impianto elettrico ed idrico.

*

10) FONDINO interno F32 (subalterno - foto n. 71)

a fianco del garage subalterno (catastalmente al piano sotterraneo), locale rettangolare di ridotta superficie di circa mq. 5,00, accesso dalla corsia interna dei fondini, vecchia porta metallica ed internamente pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizio intonacati, impianto elettrico ma non quello idrico.

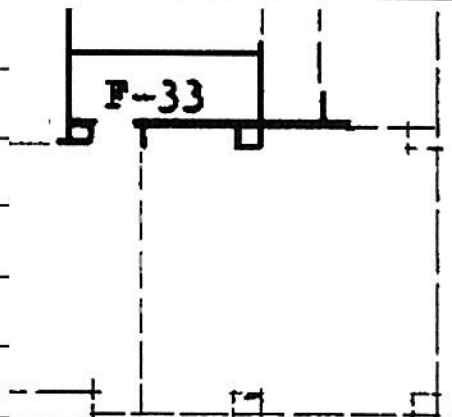


*

11) FONDINO interno F33 (subalterno - foto n. 72)

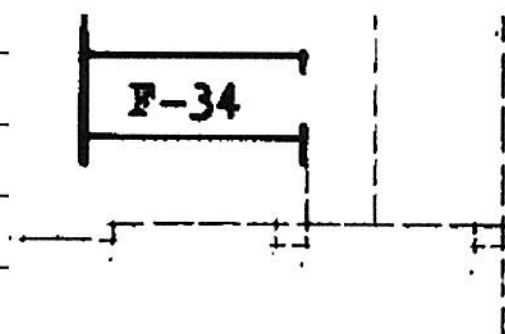
frontale al precedente (subalterno) anch'esso fondino di ridotta superficie di circa mq. 5,00, accesso dalla corsia dei garage, dalla corsia dei fondini e dal garage sub. (interno A/7), forma rettangolare,

vecchia porta metallica ed internamente pavimento in cemento, tramezzi
 in blocchi di laterizi intonacati, impianto elettrico ma non quello idrico;



*

12) FONDINO interno F34 (subalterno : - foto n. 72)



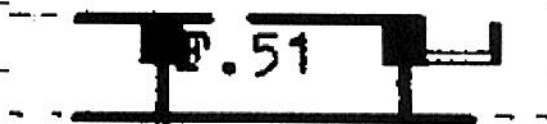
a fianco del precedente (subalterno :) delle stesse caratteristiche del
 precedente, rettangolare, superficie di circa mq. 5,00, unico accesso dalla
 corsia dei fondini.

*

13) FONDINO interno F51 (subalterno : - foto n. 73)

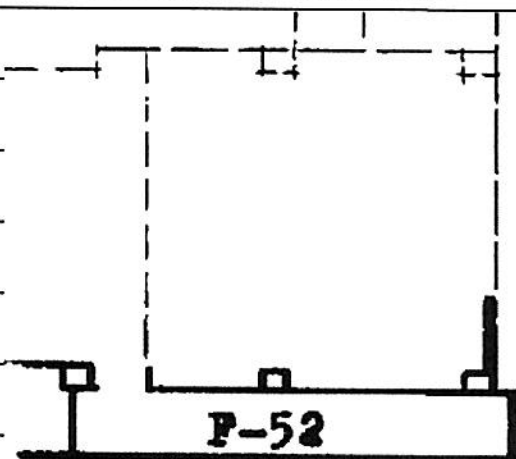
sulla destra della corsia dei garage (nell'opposto lato rispetto ai
 precedenti) e quindi anch'esso catastalmente al piano sotterraneo,
 fondino di forma rettangolare lunga e con ridotta larghezza, superficie
 circa mq. 5,00, accesso diretto dalla corsia dei garage con presente

vecchia porta metallica, pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizi non intonacati, impianto elettrico ma non quello idrico.



*

14) FONDINO interno F52 (subalterno - foto n. 73)



posto in prosecuzione del precedente e quindi anch'esso sulla destra della corsia dei garage costituito da locale di simile caratteristiche (lungo e stretto), superficie circa mq. 10,00, con vecchia porta metallica ed internamente pavimento in cemento, tramezzi in blocchi di laterizi non intonacati, impianto elettrico ma non quello idrico.

B) Situazione catastale

I locali in precedenza descritti ed oggetto di valutazione, regolarmente intestati nei registri immobiliari per i diritti di piena proprietà alla fallita

soc. COS Srl, risultano censiti nel Catasto Fabbricati del

- COMUNE DI PERUGIA

alla

- DITTA : _____ **con sede in Perugia - proprietà per 1/1** (all. n. 5, n. 6):

- Foglio n.

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____, via Quieta n. 6/C1; cat. A/10; cl. 4; cons. vani 27,5; sup. cat. mq. 908; rendita €. 8.166,47; (all. n. 7)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____; via Quieta snc; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 31; sup. cat. mq. 33; rendita €. 107,27; (all. n. 8)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____; via Quieta snc; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 24; sup. cat. mq. 24; rendita €. 83,05; (all. n. 9)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____; via Quieta snc; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 18; sup. cat. mq. 19; rendita €. 62,28; (all. n. 10)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____ via Quieta snc; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 18; sup. cat. mq. 19; rendita €. 62,28; (all. n. 11)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____; via Quieta snc; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 6; rendita €. 5,42; (all. n. 12)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____, via Quieta snc; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 6; rendita €. 5,42; (all. n. 13)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____ via Quieta snc; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 6; rendita €. 5,42; (all. n. 14)

➤ **Part.lla n.** _____ **sub.** _____; via Quieta snc; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 5; rendita €. 5,42; (all. n. 15)

➤ **Part.lla n. sub.** ; via Quieta snc; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 9; sup. cat.

mq. 10; rendita €. 9,76; (all. n. 16)

ad ulteriore dettaglio ed a completamento della descrizione dei beni,
 anche catastale, si allegano copia delle visure e delle planimetrie catastali
 delle singole unità immobiliari.

**Non si rileva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto
 rappresentato nelle planimetrie catastali;** difformità che si ritengono
 sanabili (a cura e spese dell'aggiudicatario) per un costo da ritenere
 trascurabile in relazione al valore dei cespiti e del quale si è tenuto conto
 al momento della valutazione delle singole unità.

C) Situazione urbanistica

A seguito delle particolari indagini presso l'archivio dell'ufficio
 urbanistico del comune di Perugia è emerso che il complesso edilizio di
 Via Quieta n. 6 del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di
 valutazione è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti
 autorizzazioni edilizie:

- **Licenza di Costruire n. 1695/1971 - prot. n. 39412 del**
07.12.1971 per *"costruire un complesso edilizio in Perugia Via del*
Cavallaccio (lottizzazione F.lli Marinelli)" (all. n. 17);
- **Licenza di Costruire n. 578 del 10/06/1972 - prot. n. 14457 del**
20.04.1972 per *"apportare delle varianti al progetto relativo alla*
costruzione di un complesso edilizio in Perugia Via Quieta
(lottizzazione F.lli Marinelli) di cui alla licenza edilizia prot. n. 39412

del 31/12/1971" (all. n. 18);

- Licenza di Costruire n. 469 del 10/06/1974 – prot. n. 18113 del

20.05.1974 per *"apportare delle varianti al progetto relativo alla*

costruzione di un edificio di abitazione in Perugia Via Quieta, di cui

alla licenza edilizia n. 578 del 10/6/1972" (all. n. 19);

in particolare per i locali oggetto di valutazione risulta rilasciata :

- Concessione a Sanatoria n. 9698 del 15/06/1996 – prot. n.

313/A del 28.03.1986 per *"nell'anno 1975, in assenza della licenza*

edilizia, cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da archivio a sala

riunioni ed uffici: tamponatura di un portico situato al piano primo

sottostrada per la creazione di locali destinati a ufficio tecnico, sala

copie, magazzino materiali e sala d'aspetto. Il tutto in Perugia Via

Quieta n. 6 C/1" (all. n. 20);

Per il vasto complesso immobiliare condominiale risultano rilasciati i

seguenti certificati di abitabilità/agibilità:

- certificato di abitabilità n. 105/77 del 09/06/1974 prot. n. 17680

(all. n. 21);

- certificato di abitabilità-agibilità n. 14/223 del 08/11/1974 prot.

n. 23980 (all. n. 22);

- certificato di abitabilità-agibilità n. 131/154 del 05/07/1975

prot. n. 09904 (all. n. 23);

- certificato di agibilità n. 200 del 30/06/1996 prot. n. 39891 del

06/05/1996 (all. n. 24);

Non si rileva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alle autorizzazioni urbanistiche; dall'esame dello stato dei luoghi si rilevano discordanze e difformità tra l'ultimo progetto approvato, le planimetrie catastali e lo stato di fatto, difformità che si ritengono sanabili (a cura e spese dell'aggiudicatario) per un costo da ritenere trascurabile in relazione al valore dei cespiti e del quale si è tenuto conto al momento della valutazione delle singole unità.

*

D) Stato di occupazione delle unità immobiliari

I locali, alla data del sopralluogo, sono risultati liberi e nella disponibilità della fallita Soc. _____.

* *

E) SITUAZIONE CONDOMINALE

L'Amministratore del condominio ha comunicato che alla data del 05.07.2022 risultavano quote condominiali scadute e non pagate a carico della fallita _____ (ora Soc. _____) pari ad €. 10.964,00. (all. n. 25)

*

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Premesso che la presente valutazione ha ad oggetto la determinazione del **più probabile valore all'attualità degli immobili attratti al**

fallimento della Soc. _____ per vendita al pubblico incanto, in tale
 contesto, **la valutazione deve essere orientata a criteri prudenziali**
con applicazione di coefficienti commisurati alla particolarità ed
allo scopo della stima.

In considerazione delle attuali condizioni di rallentamento del mercato
 immobiliare non si ritiene possibile riferirsi ai sistemi classici dettati
 dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili oggi è basato,
 in via principale, sulle qualità, caratteristiche costruttive e dotazioni di
 impianti e quindi sulla ubicazione e consistenza dei beni e quindi sulla
 "commerciabilità della zona" in cui si trovano nonché della offerta e della
 richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel particolare
 momento.

Si osserva, per quanto attiene alla valutazione di ampi locali ad uso ufficio
 (del tipo in esame), che oggi pur in presenza di elementi d'incertezza il
 mercato ha evidenziato, negli ultimi periodi, inizi di spiragli con ripresa
 delle richieste e di conseguenza aumento dei valori soprattutto per unità
 immobiliari facenti parte, come quelle in esame, di complessi di recente
 costruzione con finiture signorili e di pregio ed in zone qualificate;
 nella valutazione, a giudizio di chi scrive, non si deve tener conto del
 particolare momento conseguente agli effetti negativi sull'economia a
 seguito della nota pandemia ed altro in quanto oggettivamente fatti
 contingenti e momentanei che si ritengono di breve durata e comunque
 tali da non incidere neppure - nel breve periodo - in maniera definitiva
 nei valori degli immobili.

**

❖ **Criteri di stima**

La stima si effettua attraverso indagini di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi; nel caso in esame l'elaborazione della stima ha richiesto esame preliminare delle condizioni di conservazione e della consistenza dei beni e quindi, solo in un secondo tempo, delle metodologie estimali applicabili al caso specifico e ciò al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al reale valore congruo ed in altre parole al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore comunque commerciale di ampi locali ad oggi con destinazione ad uffici e locali accessori ovvero quel valore che in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, potranno avere maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Prima di procedere alla determinazione del valore dei singoli beni in precedenza meglio individuati e descritti (nella consistenza e nelle caratteristiche, anche costruttive, come accertate ed emerse nel corso dei sopralluoghi e di cui in precedenza) si ritiene, in primo luogo, illustrare **il procedimento di stima adottato che risulta essere quello sintetico comparativo per valori tipici** in quanto metodo che si ritiene più adatto allo scopo ed al quesito posto consentendo l'espressione dei valori (giudizio di stima) sulla base di riferimenti certi ed oggettivi.

Parametro tecnico di riferimento e raffronto prescelto è stata la superficie commerciale dei fabbricati espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e dalle norme della Borsa Merci Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia) ricomprendendo nel valore degli immobili anche quello degli spazi esterni anche condominiali, dei beni comuni, delle strutture e degli impianti fissi per destinazione; superfici accertate sulla base della documentazione catastale con riscontri e rilievi metrici di controllo e verifica diretti ed a campione sul luogo.

Il prezzo consiste nella certa quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione avvenuta;

il giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene se offerto nel mercato in occasione di libera vendita/contrattazione e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata; nel caso in esame, dovendosi determinare il valore dei singoli cespiti **per vendita al pubblico incanto**, si è ritenuto corretto considerare l'aspetto economico del "**più probabile valore di mercato**" riferito ai valori attuali con applicazione, come già sopra indicato, di metodo di "**stima sintetico-comparativa**".

L'applicazione di tale metodo permette, infatti, di parametrare e definire il valore dei beni da stimare mediante comparazione diretta con i prezzi di transazioni recentemente avvenute in condizioni di ordinarietà e di libero mercato e libera concorrenza ovvero dei prezzi richiesti per la vendita di beni similari.

**

❖ 3.2 metodi e procedimenti di stima

Molteplici tutti in funzione dello scopo per il quale la stima di volta in volta è richiesta ed in questo caso, avendo rilevato nel mercato la presenza di una serie di dati di riferimento e di possibile confronto, avendo adottato procedimento di stima "sintetico comparativo per valori tipici", il giudizio di stima è stato basato e riferito a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati in vendite/richiesti per vendite da portare a termine -i csd "comparabili"- questi ultimi come pubblicati nei maggiori e più quotati siti internet e stampa specializzata.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, attenta preliminare analisi e dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di parametri, prezzi storici applicati nel mercato in occasioni di recenti vendite che richiesti per la vendita di beni similari tanto è vero che lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in particolare:

- scelta dei parametri tecnici di riferimento in precedenza indicati;
- individuazione delle superfici dei locali oggetto di valutazione

esprese in metri quadri come in precedenza accertati;

- indagini di mercato per conoscere i correnti reali prezzi medi unitari

di beni simili a quelli oggetto di valutazione, applicati in occasione

di recenti compravendite/richiesti per beni simili offerti in

vendita;

- individuazione del prezzo medio unitario riferito al parametro

tecnico di riferimento apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi

unitari di mercato rilevati sulla base delle effettive reali

caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili

oggetto di stima in raffronto a quelli presi a riferimento;

- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

**

Le indagini hanno evidenziato che nella zona "quartiere via XX

Settembre, via Pellas, zona Fontivegge" e comprensori limitrofi (della

città di Perugia), anche in questo periodo di stagnazione del mercato

immobiliare, è presente un "mercato attivo" con disponibilità di un

numero sufficiente di attendibili informazioni, dati e riferimenti certi

circa il prezzo praticato nella vendita di beni aventi simili caratteristiche

e destinazioni (uffici e relativi garage/posti auto) a quelli oggetto di

valutazione.

**

In particolare nella valutazione si è tenuto conto di molteplici fattori - sia

positivi che negativi - influenti e determinanti ai fini della

determinazione del valore dei vari cespiti, tra i quali:

- scopo della stima richiesta;
- stima dei beni per i diritti di piena proprietà;
- particolare contesto del complesso residenziale di recente costruzione;
- superficie delle unità immobiliari;
- investimenti fissi per destinazione presenti al momento del sopralluogo;
- stato conservativo e dotazioni di impianti e loro efficienza;
- tipicità e caratteristiche costruttive;
- accessibilità, posizione ed ubicazione con riferimento alla presenza di viabilità pubblica;
- possibile vendita frazionata;
- etc.

**

In particolare nella valutazione dei fabbricati hanno inciso i seguenti:

fattori positivi

- qualità costruttiva signorile dell'edificio del quale fanno parte;
- presenza di ampie vetrate nei locali a valle e parte dei locali lato a monte;
- presenza di vasti insediamenti residenziali;
- dotazione di impianti;
- disponibilità di posti auto nella zona;
- facilità e comodo accesso;
- buona posizione del complesso all'interno di area urbanizzata;

- ottima posizione in zona centrale della città;
- regolare e razionale disposizione interna dei locali;
- numero e posizione degli accessi (tutti autonomi) ai locali oggetto di valutazione;
- presenza di locali di servizio, di garage e fondini;
- elevata qualità costruttiva del complesso condominiale;
- presenza di verde;
- zona ottimamente servita da servizi pubblici;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

b) fattori negativi

- locali posti al piano parzialmente seminterrato nel lato a valle, seminterrato lato a monte;
- scarsa luminosità di parte dei locali a monte;
- scarsa panoramicità dei locali a valle;
- finiture datate;
- manutenzioni e pulizie da eseguire;
- mancata possibilità di verificare funzionamento degli impianti (da ritenere obsoleti, da revisionare e mettere a norma oltre che, presumibilmente, da sezionare per la vendita frazionata);
- elevate superfici delle 3 unità immobiliari nelle quali il bene è frazionabile;
- presenza di (modeste) infiltrazioni di acqua dal sovrastante camminamento condominiale in alcuni locali a valle;

- presenza di pavimento in parquet "saltato" in un locale,
- modeste difformità catastali ed urbanistiche;
- etc.

In ultimo, per quanto attiene alle fonti di informazioni consultate ed alle indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver :

- eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.;
- allargato l'orizzonte delle proprie fonti prendendo in esame prezzi richiesti per la vendita di beni delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni in comprensori limitrofi come pubblicati in annunci di vendita nelle più quotate riviste e siti internet del settore (per una corretta valutazione ed interpretazione dei dati il prezzo di vendita richiesto è stato ridotto - prudenzialmente tenendo conto della csd "trattabilità dei valori" che di prassi viene applicata nel mercato immobiliare mediamente del 10%-15% ed oltre del prezzo richiesto).

Successivamente, per maggiore tranquillità e scrupolo nella definizione della stima, i valori unitari così reperiti sono stati parametrati, controllati

e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso Pubblicazioni INEA, ed in ultimo verificati sulla base dei Valori OMI (Agenzia delle Entrate) e con le quotazioni pubblicate nel listino della locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (all. n. 26; n. 27), etc. valori questi ultimi che sebbene "tabellari" sono comunque da ritenere di "massima ed orientativi" costituendo indicazione dell'andamento del mercato locale con riferimento alla situazione socio/economica/politica del momento.

**

I dati così raccolti e definiti, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che alla realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione caratterizzato, in quest'ultimo periodo come anche riportato in vari articoli di stampa specialistica, da modesta ripresa (rispetto ai valori registrati qualche tempo orsono) con aumento della domanda che ha determinato, di conseguenza, una ripresa dei prezzi oggi in crescita (rispetto ai momenti della piena crisi).

**

Concludendo sulla base dei risultati delle indagini esperite;

- applicando al metodo di stima in precedenza indicato i valori riferiti alle consistenze dei beni come sopra reperiti e determinate;

- tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, delle loro condizioni/finiture/lavori da eseguire, dei correnti valori medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da ciascun immobile con conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti;

- tenuto conto del costo dei lavori di adeguamento/sezionamento/messa a norma e quindi dei costi per spese tecniche e per oneri per il frazionamento dei locali in n. 3 lotti autonomi e per regolarizzazione urbanistica e catastale che dovranno far carico - pro quota - agli aggiudicatari (costi dei quali si è tenuto conto al momento della valutazione dei beni);

lo scrivente in ultimo è stato in grado di esprimere la seguente

❖ 3.3 Valutazione

Del più probabile valore di mercato dei locali ad uso ufficio ed accessori in Perugia via Quieta attratti al fallimento della Soc. _____ come in dettaglio riportato nel prospetto sotto-riportato (all. n. 28) per un valore complessivo di

€. 965.200,00

ed in dettaglio:

Fallimento n. 4/2021 Soc. _____

Unità Immobiliari condominio di via Quieta n. 6

| n. ord. | destinazione | Dati catastali | | | | | sup. (mq) | valore unitario (€/mq) | valore complessivo (€) |
|---------|-------------------------|----------------|----------|------------|-------|------|-----------|------------------------|------------------------|
| | | fg. | part/sub | ubicazione | piano | cat. | | | |
| | UNITA' IMMOBILIARE N. 1 | | | | | | | | |

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia
Nel fallimento n. 4/2021 Soc . con sede in Perugia
G.D. Dott.ssa Stefania MONALDI

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------------|--|------------|-----------------------|----|------|--------------|------------|---------------------|
| 1 | ufficio | | 4 parte | via Quieta n. 6/C1 | S1 | A/10 | 360,00 | € 1.100,00 | € 396.000,00 |
| UNITA' IMMOBILIARE N. 2 | | | | | | | | | |
| 2 | ufficio | | parte | via Quieta n. 6/C1 | S1 | A/10 | 165,00 | € 950,00 | € 156.750,00 |
| UNITA' IMMOBILIARE N. 3 | | | | | | | | | |
| 3 | ufficio | | parte | via Quieta n. 6/C1 | S1 | A/10 | 355,00 | € 950,00 | € 337.250,00 |
| LOCALI ACCESSORI | | | | | | | | | |
| 4 | c.t. | | parte | via Quieta n. 6/C1 | S1 | A/10 | condominiale | | € 0,00 |
| 5 | ripostiglio esterno | | parte | via Quieta n. 6/C1 | S1 | A/10 | 25,00 | € 200,00 | € 5.000,00 |
| 6 | garage (A35) | | | via Quieta | S2 | C/6 | 30,00 | € 600,00 | € 18.000,00 |
| 7 | garage (A5) | | | via Quieta | S2 | C/6 | 25,00 | € 600,00 | € 15.000,00 |
| 8 | garage (A7) | | | via Quieta | S2 | C/6 | 19,00 | € 600,00 | € 11.400,00 |
| 9 | garage (A8) | | | via Quieta | S2 | C/6 | 18,00 | € 600,00 | € 10.800,00 |
| 10 | fondino (F32) | | | via Quieta | S2 | C/2 | 5,00 | € 500,00 | € 2.500,00 |
| 11 | fondino (F33) | | | via Quieta | S2 | C/2 | 5,00 | € 500,00 | € 2.500,00 |
| 12 | fondino (F34) | | | via Quieta | S2 | C/2 | 5,00 | € 500,00 | € 2.500,00 |
| 13 | fondino (F51) | | | via Quieta | S2 | C/2 | 5,00 | € 500,00 | € 2.500,00 |
| 14 | fondino (F52) | | | via Quieta | S2 | C/2 | 10,00 | € 500,00 | € 5.000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | | | | | € 965.200,00 |

**

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Per la particolarità e vastità delle trascrizioni ed iscrizioni - a seguito
 anche delle intervenute numerose variazioni
 societarie/fusioni/incorporazioni di più società nel corso degli anni - si è
 ritenuto, in accordo con il Curatore Fallimentare, affidare l'incarico di
 verificare iscrizione e trascrizioni a società specializzata del settore
 (visuristi).

Lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato

non appena ultimate le indagini della società incaricata unitamente.

**

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

in esito a particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo e nel più breve tempo in occasione della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di vasti locali ad uso ufficio in origine sicuramente progettati e realizzati per eventuale successivo frazionamento in quanto fin dall'origine provvisti di n. 3 ingressi autonomi ed indipendenti, presenza equamente distribuita di servizi igienici, etc.;

rilevato che i locali accessori (fondini) presenti nei piani interrati di fatto possano essere ritenuti e costituire pertinenza diretta dei locali ad uso ufficio ma non i garage che presentano piena autonomia funzionale ed economica;

lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene che i beni oggetto di valutazione, per essere maggiormente appetibili e quindi per una più facile e veloce loro collocazione unitamente ad un massimo realizzo debbano essere proposti al pubblico incanto con formazione di n. 7 lotti autonomi ed indipendenti formulati avuto riguardo :

- Per quanto attiene ai locali ad uso ufficio alla loro posizione, esposizione, caratteristiche e consistenza, numero e localizzazione dei n. 3 ingressi, numero e posizione dei servizi igienici etc. con

possibile formazione di n. 3 lotti autonomi ed indipendenti

attribuendo, a ciascuna di essi, un fondino come naturale pertinenza;

- Per quanto attiene ai garage, trattandosi di beni individuati con

propria autonomia funzionale ed economica si è ritenuto formulare

lotti singoli;

ed il tutto come meglio ed in dettaglio di seguito :

LOTTO 1

In Perugia Via Quieta civico n. 6/C ampi locali ad uso ufficio al piano

terra/seminterrato (in planimetria catastale piano 1° sottostrada) di

vasto complesso immobiliare di maggior consistenza servito da ingresso

autonomo ed indipendente da via Quieta al civico n. 6/C costituiti da

segreteria-reception, n. 2 uffici direzionali dei quali uno con servizio

interno, n. 4 uffici, sala riunione con servizio interno, n. 2 locali con porta

e serratura di sicurezza, bagno con antibagno, corridoio, locale archivio-

fondino con ingresso indipendente dalla scalinata di accesso ai locali;

fondino al piano interrato con accesso dalla corsia dei fondini; diritti

pro-quota su parti comuni; il tutto censito in CF del comune di Perugia al

foglio n. part. n. sub. n. via Quieta n. 6/C1; piano S1;

cat. A/10; cl. 4; cons. vani 27,5; sup. cat. mq. 908; rendita €. 8.166,47;

Part.lla n. sub. , via Quieta snc; piano T; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5;

sup. cat. mq. 6; rendita €. 5,42; (interno F32); diritti pro-quota su parti

comuni; il locale CT ricompreso nella part.lla n. 14 sub 34 risulta gravato

da servitù a favore di altre unità immobiliari; a confine con residua

proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, vano

ascensore, parti comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 403.500,00

**

LOTTO 2

In Perugia Via Quieta civico n. 6/F ampi locali ad uso ufficio al piano

terra/seminterrato (in planimetria catastale piano 1° sottostrada) di

vasto complesso immobiliare di maggior consistenza servito da ingresso

autonomo ed indipendente al civico n. 6/F di via Quieta costituiti da n. 4

uffici, servizio igienico disimpegnati da corridoio; **fondino al piano**

interrato con accesso dalla corsia dei fondini; diritti pro-quota su parti

comuni; il tutto censito in CF del comune di Perugia al **foglio n.**

part. n. sub. n. /parte via Quieta n. 6/C1; piano S1; cat. A/10; cl.

4; cons. vani 27,5; sup. cat. mq. 908; rendita €. 8.166,47; **fondino part.IIa**

n. sul via Quieta snc; piano T; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat.

mq. 6; rendita €. 5,42 (interno F34); a confine con residua proprietà, via

del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, vano ascensore, parti

comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 159.250,00

**

LOTTO 3

In Perugia Via del Cavallaccio al civico n. 3 ampi locali ad uso ufficio

al piano terra/seminterrato (in planimetria catastale piano 1°

sottostrada) di vasto complesso immobiliare di maggior consistenza
 servito da ingresso autonomo ed indipendente al civico n. 3 di via del
 Cavallaccio costituiti da ingresso, n. 3 uffici, ufficio direzionale, ampio
 ufficio, archivio, locale ristoro, n. 2 bagni con antibagno disimpegnati da
 corridoio; **n. 2 fondini al piano interrato** con accesso dalla corsia dei
 garage; diritti pro-quota su parti comuni; il tutto censito in CF del
 comune di Perugia al **foglio n. part. n. sub. n.** via
 Quieta n. 6/C1; piano S1; cat. A/10; cl. 4; cons. vani 27,5; sup. cat. mq.
 908; rendita €. 8.166,47; **Part.IIIa n. sub.** via Quieta snc; piano T;
 cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 5; rendita €. 5,42; **Part.IIIa n.**
sub. ; via Quieta snc; cat. C/2; piano T; cl. 2; cons. mq. 9; sup. cat. mq.
 10; rendita €. 9,76; (interni F51 e n. F52); a confine con residua
 proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, vano
 ascensore, parti comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 344.750,00

**

LOTTO 4

In Perugia Via Quieta locale ad uso garage (in planimetria catastale
 piano 2° seminterrato) forma trapezoidale con serranda metallica;
 censito in CF del comune di Perugia al **foglio n. Part.IIIa n. sub.**
 ; via Quieta snc; piano T; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 31; sup. cat. mq. 33;
 rendita €. 107,27; (interno n. A 35); diritti pro-quota su parti comuni; a
 confine con residua proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia

condominiale, parti comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 18.000,00

**

LOTTO 5

In Perugia Via Quieta locale ad uso garage (catastalmente al piano
 sotterraneo) forma rettangolare con serranda metallica; censito in CF del

comune di Perugia al foglio n. **Part.IIIa n. sub.** via Quieta snc;

piano T; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 24; sup. cat. mq. 24; rendita €. 83,05;

(interno A 5); diritti pro-quota su parti comuni; a confine con residua

proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, parti

comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 15.000,00

**

LOTTO 6

In Perugia Via Quieta locale ad uso garage (catastalmente al piano
 sotterraneo) forma rettangolare con serranda metallica; censito in CF del

comune di Perugia al foglio n. **part.IIIa n. sub.** ; via Quieta snc;

piano T; cat. C/6; cl. 4; cons. mq. 18; sup. cat. mq. 19; rendita €. 62,28;

(interno A 8); diritti pro-quota su parti comuni; a confine con residua

proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, parti

comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 10.800,00

**

LOTTO 7

In Perugia Via Quieta locale ad uso garage (catastralmente al piano sotterraneo) forma rettangolare con serranda metallica; **fondino** (in comunicazione diretta con il garage a mezzo di porta interna e con accesso anche da corsia dei fondini); il tutto censito in CF del comune di Perugia al **foglio n.** **Part.lla n.** **sub.** : via Quieta snc; cat. C/6; piano T; cl. 4; cons. mq. 18; sup. cat. mq. 19; rendita €. 62,28; (interno A7); **Part.lla n.** **sub.** via Quieta snc; piano T; cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 5; sup. cat. mq. 6; rendita €. 5,42; (interno F 33); diritti pro-quota su parti comuni; a confine con residua proprietà, via del Cavallaccio, via Quieta, corsia condominiale, parti comuni s.s.a.

Valore del lotto per la piena proprietà

€. 13.900,00

**

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, sinteticamente, ritiene riferire che :

- a) Risultano attratti al fallimento della Soc.** **con sede in**
Perugia, fabbricati e terreni nei comuni di Perugia, Terni,
Spoleto ed Arezzo come in dettaglio indicati nelle premesse
della presente relazione;

**b) Il presente elaborato peritale è limitato, al solo fine di
 maggiore chiarezza espositiva e come richiesto dal quesito, alla
 descrizione ed alla valutazione di vasti locali posti in via Quieta
 (ex uffici della fallita), fondini e garage rimandando ad altra
 consulenza la individuazione, descrizione e valutazione degli
 altri cespiti attratti al fallimento;**

*

**c) ai locali oggetto di valutazione rappresentati da ampi uffici in
 Perugia con accesso indipendente ai civici n. 6/C e n. 6/F di via
 Quieta ed accesso al civico n.3 di via del Cavallaccio, n. 5
 fondini e n. 4 garage, applicando alle entità e consistenza dei
 singoli cespiti accertate sulla base della documentazione
 catastale con successive verifiche metriche dirette in loco a
 campione adottando come criterio di stima quello del più
 probabile valore di mercato con procedimento sintetico
 comparativo sulla base dei correnti valori di mercato, è stato
 attribuito - alla data odierna - il più probabile valore (in
 dettaglio riportato nella tabella allegata) complessivo di**

€. 965.200,00

così singolarmente ripartito:

1) Lotto n. 1 - Uffici e n. 1 fondino (_____, sub. ____.)

€. 403.500,00

2) Lotto n. 2 - Uffici e fondino (_____, sub. ____.)

€. 159.250,00

3) Lotto n. 3 - Uffici e n. 2 fondini \ /parte, sub. ; n.°

€. 344.750,00

4) Lotto n. 4 - Garage - (sub.)

€. 18.000,00

5) Lotto n. 5 - Garage (sub.)

€. 15.000,00

6) Lotto n. 6 - Garage (sub.)

€. 10.800,00

7) Lotto 7 - Garage e fondino (sub. sub.)

€. 13.900,00

si precisa che :

- E' stata omessa la valutazione (e quindi non indicato nei lotti di vendita) del locale CT accatastato unitamente agli uffici (part.lla n. sub) in quanto gravato da servitù (fin dall'origine) a favore di altre unità immobiliari;

d) per quanto attiene alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili lo scrivente si riserva di depositare successivo elaborato;

e) per la vendita al pubblico incanto, per maggiore facilità di collocazione unitamente a maggior realizzo si è ritenuto formulare n. 7 lotti autonomi, funzionalmente ed economicamente indipendenti come meglio ed in dettaglio descritti, anche catastalmente, nella trattazione che precede;

f) per quanto attiene alla individuazione catastale delle singole

unità, situazione urbanistica, situazione e quote condominiali,
ed a tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta
integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia li 12 ottobre 2022.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : come nel testo dal n. 1 al n. 28

documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 73