

Visto agli atti

In data: 24/02/2021

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi

Fallimento n. 53/2019

--- OMISSIS ---

Curatore fallimentare Dr. --- Omissis ---

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 27 novembre 2019 il Signor G.D. del Tribunale di Spoleto, Dott. Roberto Laudenzi, su apposita istanza presentata dal Curatore fallimentare, Dott. --- Omissis ---, (allegato n. 1), autorizzava la nomina, a perito estimatore, nella procedura fallimentare in epigrafe, del sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805.

Il Curatore fallimentare assegnava al C.T.U. l'incarico di "determinare il reale e concreto valore dei beni immobili e mobili della società".

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva alle operazioni propedeutiche all'evasione dello stesso. Le operazioni di inventario dei beni mobili si sono svolte, alla presenza del Dr. ---



Omissis ---, del L.R. della ditta fallita, Sig. --- Omissis --- e della
Dr.ssa Teresa De Leo, cancelliere del Tribunale di Spoleto.

Il tecnico esperiva anche diversi accessi presso i beni immobili di
proprietà della ditta fallita, siti nei Comuni di Deruta, Collazzone,
Marsciano e Corciano. In tali occasioni il tecnico effettuava i
necessari rilievi tecnici e scattava numerose fotografie in digitale
che in parte si allegano alla presente relazione per meglio
documentare lo stato d'uso e manutenzione dei beni immobili e
di conservazione dei beni mobili ed attrezzature al momento
dell'inventario e degli accessi esperiti.

Il tecnico si recava inoltre presso gli Uffici dei Comuni ove
sono ubicati i beni immobili al fine di richiedere e ritirare la
necessaria documentazione urbanistica (autorizzazioni e
Certificati di Destinazione Urbanistica).

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte,
della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, il
sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal
Signor Giudice Delegato.

BENI IMMOBILI

Si procede di seguito ad individuare, descrivere ed illustrare le
principali caratteristiche dei beni immobili oggetto di
valutazione.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI DERUTA

CATASTO DEI FABBRICATI
INTESTATI:

----- OMISSIS ----- con sede in Deruta -----

proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
17	715/ 4	Lastrico solare		170 m ²	
17	715/ 7	C/6	4	16 m ²	€ 22,31
17	715/ 9	A/2	2	4 vani	€ 320,20
17	715/14	C/6	4	16 m ²	€ 22,31
17	715/15	A/2	2	4 vani	€ 320,20
17	715/20	in corso di costruzione			
17	715/21	in corso di costruzione			
17	715/22	in corso di costruzione			
17	914	area urbana		76 m ²	
17	917	area urbana		57 m ²	
17	922	area urbana		224 m ²	
17	927	area urbana		74 m ²	

COMUNE DI MARSCIANO



CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- --- OMISSIS ---con sede in Deruta --

proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
102	212	Semin. Arb.	2	0.55.94	€ 31,78	€ 26,00

COMUNE DI CORCIANO

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- --- OMISSIS ---con sede in Deruta --

proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	1598/ 2	C/6	2	22 m ²	€ 48,86

38	1598/ 3	C/6	2	22 m ²	€ 48,86
----	---------	-----	---	-------------------	---------

38	1598/10	C/6	2	18 m ²	€ 39,97
----	---------	-----	---	-------------------	---------

38	1778	area urbana		126 m ²	
----	------	-------------	--	--------------------	--

COMUNE DI COLLAZZONE

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- --- OMISSIS ---con sede in Deruta --

proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-----	-------	----------	--------	------------	------	------

21	207	Seminativo 3	0.50.10	€ 19,41	€ 23,29
----	-----	--------------	---------	---------	---------

21	215	Seminativo 3	0.12.80	€ 4,96	€ 5,95
----	-----	--------------	---------	--------	--------



Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visura catastale per soggetto (allegato n. 2), planimetrie catastali vax scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 4) e planimetrie catastali urbane scala 1:200 per i fabbricati (allegato n. 5).

IMMOBILI IN COMUNE DI DERUTA

Si procede di seguito ad analizzare e descrivere tutti gli immobili ubicati in Comune di Deruta, consistenti in unità abitative ed accessori facenti parte di una palazzina di maggior consistenza.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in unità abitative facenti parte di una palazzina di civile abitazione di maggior consistenza, di recente edificazione, sita in Deruta, loc. Fanciullata, via Pietro Vannucci, civico 7. Trattasi di un'area periferica del Comune di Deruta, caratterizzata dalla presenza prevalente di insediamenti rurali. La palazzina di cui gli immobili fanno parte si presenta con struttura in elementi verticali ed orizzontali in c.a. gettato in opera, tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata, tetto a due spioventi con struttura in orditura lignea e manto in tegolcoppi. La palazzina si compone di due corpi di fabbrica edificati in aderenza l'uno all'altro, ciascuno dotato di proprio ingresso indipendente con accesso ad un vano



scala che collega i vari piani. Il corpo di fabbrica esposto al versante ovest si compone di piano terra e primo mentre quello esposto ad est si articola in tre piani fuori terra. L'intera palazzina è inoltre dotata di piano interrato destinato a garage, con corsia di accesso. Sul lato di accesso alla corsia condominiale e lungo tutto il versante prospiciente la pubblica via, sono presenti delle piccole aree adibite al parcheggio condominiale per le autovetture. Sui versanti nord e sud sono presenti le corti pertinenziali esclusive delle unità abitative ubicate al piano terra.

Sulla copertura del corpo di fabbrica esposto ad ovest è stato



installato l'impianto fotovoltaico.

Foglio 17 partt. 715/15-917-927-715/14

L'unità abitativa in oggetto si compone di appartamento al piano terra, dotato di due piccole corti esclusive pertinenziali poste ai lati opposti dell'appartamento e di un garage ubicato al piano interrato.

L'appartamento è ubicato nel corpo di fabbrica esposto ad ovest e tramite la porta di ingresso in alluminio e vetro, si accede al vano scala condominiale che presenta, pareti intonacate e tinteggiate, gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica.

La porta di ingresso all'appartamento è dotato di blindatura e privo dei pannelli di rivestimento e lo stesso si articola in ingresso-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimentazione con massetto in c.a. e privo di rivestimento;
- pareti intonacate;
- impianto elettrico sotto traccia non ancora ultimato (sono presenti scatole e parte dei fili mentre mancano i frutti e le placche);
- impianto termo-idraulico già passato e dotato di collettore, ma privo di radiatori e di caldaia;



infissi in legno al naturale con vetro camera e persiane esterne.

bagni privi di sanitari e rubinetteria con il solo piatto doccia installato e privi di rivestimento alle pareti; porte mancanti; è presente il solo telaio in legno grezzo;

Le corti si presentano interamente recintate e con una porzione adibita a marciapiede rivestito con piastrelle da esterni.

Il garage presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed interamente, pavimento in c.a. e pareti al grezzo.

Foglio 17 partt. 715/9-715/7

L'appartamento è sito al piano primo del corpo di fabbrica esposto ad ovest e lo stesso si compone di ingresso soggiorno cucina, disimpegno, due camere da letto un wc, un bagno e due balconi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- porta di ingresso dotata di blindatura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del wc e del bagno, rivestite in piastrelle;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia non ancora ultimato (sono presenti scatole e parte dei fili mentre mancano i frutti e le placche);



infissi in legno al naturale con vetro camera e persiane

esterne.

impianto termo-idraulico già passato e dotato di collettore e di due radiatori arredo ubicati nei rispettivi bagni, ma privo dei radiatori sugli altri locali e di caldaia;

bagno e wc completi degli usuali accessori e di piatto doccia nel primo; porte mancanti;

Il garage presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed interamente pavimento in c.a. e pareti al grezzo.

L'appartamento afferente tale unità abitativa è quello che presenta il grado di finiture più completo rispetto alle altre.

Foglio 17 part. 715/20

L'unità abitativa in oggetto si compone di appartamento al piano primo e di un garage ubicato al piano interrato.

L'appartamento è ubicato nel corpo di fabbrica esposto ad ovest e lo stesso si articola in ingresso soggiorno pranzo, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

porta di ingresso dotata di blindatura e privo di pannello interno di rivestimento;

pavimentazione con massetto in c.a. e privo di rivestimento;

pareti intonacate;



infissi in legno al naturale con vetro camera e persiane esterne.

impianto elettrico sotto traccia non ancora ultimato (sono presenti scatole e parte dei fili mentre mancano i frutti e le placche);

impianto termo-idraulico già passato e dotato di collettore, ma privo di radiatori e di caldaia;

bagni privi di sanitari e rubinetteria con il solo pianto doccia installato e privi di rivestimento alle pareti; porte mancanti; è presente il solo telaio in legno grezzo;



infissi in legno al naturale con vetro camera e persiane esterne.

Il garage presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed interamente, pavimento in c.a. e pareti al grezzo.

Foglio 17 part. 715/21

L'unità abitativa in oggetto si compone di appartamento al piano primo e secondo oltre che di un garage ubicato al piano interrato.

L'appartamento è ubicato nel corpo di fabbrica esposto ad est e lo stesso si articola, al piano primo in ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, ripostiglio, una camera da letto, un bagno e due balconi, mentre al piano secondo troviamo camera da letto, studio, wc, due ripostigli ricavati nelle aree con tetto spiovente e due balconi. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

porta di ingresso dotata di blindatura e privo di pannello interno di rivestimento;

pavimentazione con massetto in c.a. e privo di rivestimento;

pareti intonacate;

impianto elettrico sotto traccia non ancora ultimato (sono presenti scatole e parte dei fili mentre mancano i frutti e le placche);

impianto termo-idraulico già passato e dotato di collettore, ma

privo di radiatori e di caldaia;



bagni privi di sanitari e rubinetteria e privi di rivestimento alle pareti;

porte mancanti; è presente il solo telaio in legno grezzo;

infissi in legno al naturale con vetro camera e persiane esterne;

scala di collegamento tra i due piani assente.

Il garage presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed interamente pavimento in c.a. e pareti al grezzo.

Foglio 17 part. 715/22

L'unità abitativa in oggetto si compone di appartamento al piano primo e secondo oltre che di un garage ubicato al piano interrato.

L'appartamento è ubicato nel corpo di fabbrica esposto ad est e lo stesso si articola, al piano primo in ingresso-soggiorno-pranzo,

cucina, wc con antibagno, studio e due balconi, mentre al piano secondo troviamo due camere da letto, un bagno, due ripostigli

ricavati nelle aree con tetto spiovente e due balconi. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono del

tutto simili a quelle già descritte per l'unità di cui al punto precedente.

Il garage presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed interamente, pavimento in c.a. e pareti al grezzo.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito più accessi presso il Comune di Deruta al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata



per il fabbricato di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte. Alla luce delle indagini svolte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Permesso di costruire n. 111/2008 del 24.12.2008 (allegato n. 6);
2. Permesso di costruire n. 158/2009 del 24.02.2010 (allegato n. 7) in variante al permesso di costruire n. 111/2008;
3. Permesso di costruire n. 18/2012 del 6.11.2012 (allegato n. 8) in variante ai permessi di costruire n. 111/2008 e 158/2009;
4. S.C.I.A. prot. N. 6655 del 19.06.2014 (allegato n. 9) in variante ai permessi di costruire n. 111/2008, 158/2009 e 18/2012.

Per il fabbricato è stata inoltre presentata richiesta di agibilità in data 17/02/2017, mai rilasciata dal Comune di Deruta per carenza documentale, come da comunicazione del 24/02/2017 (allegato n. 10).

Si precisa che in alcuni elaborati progettuali allegati alla S.C.I.A. (prospetti) sono presenti alcune piccole differenze grafiche di rappresentazione rispetto allo stato attuale. Il tecnico, sentiti i preposti Uffici comunali, ha appreso che tali piccole differenze possono essere considerati meri errori grafici e non difformità.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno su cui il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, è pervenuto alla ditta fallita con i



□

seguenti atti traslativi:

1. atto di compravendita a rogito notaio Marco Carbonari del
13.10.2008, rep. N. 71598/19865, trascritto a Perugia il
28.10.2008 al n. 18212 di formalità;



2. atto di permuta autenticato dal notaio Marco Carbonari in data 30.11.2009, rep. 72743/20576, trascritto a Perugia il 30.12.2009 al n. 21542 di formalità.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.



Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e comuni limitrofi, consultato i principali listini immobiliari della Provincia di Perugia e reperito atti di compravendita stipulati negli ultimi quattro anni, in zona, per beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima, mediando e rapportando i dati raccolti con le effettive caratteristiche dei beni da valutare.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

- le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- il valore di ciascuna unità abitativa tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale della stessa e del grado di finiture presenti alla data della valutazione espressa, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;
- nel valore di ciascuna unità abitativa sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- nel valore espresso per ciascuna unità abitativa è ricompreso il valore delle parti condominiali comuni;
- per la valutazione dell'immobile il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".



A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima degli immobili in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore di ciascuna di esse si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare positivamente il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

- ciascuna delle unità abitative presenta una consistenza non troppo elevata e quindi particolarmente appetibile da un punto di vista commerciale, vista la destinazione d'uso;
- il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte è stato recentemente edificato e tutte le unità abitative valutate non sono state mai abitate.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare negativamente il valore ordinario dei beni, si evidenziano le seguenti:

- l'ubicazione del fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è in un'area rurale posta alla periferia dell'abitato di Deruta, in una zona lontana dai principali servizi cittadini;
- tutte le unità abitative oggetto di stima devono essere ultimate con opere di finitura di diversa entità;



□ l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili. Un recente studio Nomisma "III osservatorio sul mercato immobiliare luglio 2020", presentato il 22 luglio scorso, contestualizza l'attuale scenario del mercato immobiliare, conseguente allo shock intervenuto con l'emergenza sanitaria da Covid-19, ipotizzando un ulteriore calo conseguente oltre che alla congiuntura economica delle famiglie italiane, anche con un ulteriore irrigidimento del mercato creditizio bancario che non permetterà quindi una ripresa del mercato immobiliare almeno per i prossimi due anni.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Abitazione e garage - P.T. partt. 715/15-917-927-715/14

mq. 99 x €/mq. 700,00 = € 69.300,00

Abitazione e garage - P.1° partt. 715/9-715/7

mq. 84 x €/mq. 800,00 = € 67.200,00

Abitazione e garage - P.1° part. 715/20

mq. 84 x €/mq. 700,00 = € 58.800,00

Abitazione e garage - P.1° e 2° part. 715/21

mq. 135 x €/mq. 700,00 = € 94.500,00

Abitazione e garage - P.1° e 2° part. 715/22



mq. 149 x €/mq. 700,00 = € 104.300,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni

immobili, si veda la relativa tabella di determinazione

consistenze e stima prodotta (allegato n. 11).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del

16/01/2021, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e

trascrizioni pregiudizievoli:

n. part. 2417 del 4/05/2010 – iscrizione per ipoteca convenzionale

a garanzia di mutuo a favore di Banca di Credito

Cooperativo di Spello e di Bettona Soc. Coop. a r.l. e contro ---

Omissis ---, gravante sul terreno su cui poi sono stati edificati gli

immobili oggetto di valutazione;

n. part. 20912 del 5/12/2019 – trascrizione della sentenza di

fallimento a favore della massa dei creditori del Fallimento ---

Omissis ---e contro --- Omissis ---, gravante sugli immobili

oggetto di valutazione.

TERRENO EDIFICABILE IN MARSCIANO

Si procede di seguito ad analizzare e descrivere gli immobili

ubicati in Comune di Marsciano, consistenti in un

terreno edificabile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile afferente detto cespite consiste in un terreno

edificabile, rappresentato da un'unica particella catastale, ubicato



in Comune di Marsciano, loc. Morcella, al di fuori dell'abitato di detta località. Ci troviamo nella collina che sovrasta l'abitato di Marsciano, a poca distanza dalla Strada Statale 317 che collega appunto l'abitato di Marsciano a San Martino in Colle. Il terreno è prospiciente la pubblica via e si presenta con una leggera pendenza lungo il versante nord. Alla data del sopralluogo esperito il terreno risultava interamente perimetrato da recinzione costituita da pali metallici infissi al terreno e rete metallica a maglia esagonale. Lo stesso si presentava naturalmente inerbito e sostanzialmente privo di alberature.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Il C.T.U. ha richiesto e ritirato, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, Certificato di Destinazione Urbanistica n. 148/2019 del 12.12.2019 (allegato n. 12). Da detto Certificato si desume che la particella in oggetto (212) è classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, in parte Zona "B1" ed in parte Zona "fva".

Analizzando un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 13), si evince quanto segue:

1. la zona B1 è un'area di completamento a bassa densità i cui parametri edificatori sono descritti e fissati dagli artt. 14, 15 e 16 delle N.T.A.;
2. la zona fva è un'area destinata a verde con attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, quali giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco di bambini,



viali, aree verdi di arredo urbano ecc, descritte all'art. 43 delle

N.T.A..

L'intera area inoltre è classificata come "Viabilità storica", zona "Rf1", ossia zone associabili a fenomeni franosi, e soggetta a vincolo sismico.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di valutazione è pervenuto alla ditta fallita con il seguente atto traslativo:

atto di compravendita a rogito notaio Marco Carbonari del 25.09.2007, rep. N. 70323.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione del bene immobile sopra descritto, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque



caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;

si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Marsciano e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima dell'immobile in oggetto si fa presente che:

le consistenze sono state desunte su base catastale e per ciascuna destinazione urbanistica, sulla scorta dell'attuale classificazione del vigente P.R.G. del Comune di Marsciano;

nel valore espresso sono compresi tutti gli investimenti anche fissi per destinazione così come presenti alla data di effettuazione del sopralluogo esperito;

il valore espresso per ciascuna destinazione urbanistica tiene debitamente conto dell'attuale classificazione delle aree, così come desunte dal C.D.U. (vedi allegato n. 12);

per la valutazione dell'immobile l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".



A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare positivamente il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

il lotto edificabile presenta una forma regolare in pianta in grado di garantire una progettazione architettonica che massimizzi i volumi realizzabili;

il lotto edificabile è prospiciente la pubblica via e quindi facilmente raggiungibile. Tale vicinanza garantisce anche una facile ed economica realizzazione della viabilità di lottizzazione.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare negativamente il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

l'ubicazione del lotto edificabile è in un'area prevalentemente agricola, con piccoli agglomerati residenziali e priva dei principali servizi cittadini nelle vicinanze;

l'attuale crisi del mercato immobiliare, che perdura ormai da oltre un decennio, rende difficilmente commerciabile il lotto poiché lo stesso è rivolto, prevalentemente, a ditte di



costruzioni che si trovano in estrema difficoltà economica anche per il faticoso accesso al credito bancario.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione del lotto oggetto di stima:

Zona "B1"

mq. 4.824 x €/mq. 20,00 = € 96.480,00

Zona "Fva"

mq. 770 x €/mq. 3,00 = € 2.310,00

Totale € 98.790,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 14).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del

16/01/2021, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

n. part. 18213 del 28/10/2008 – trascrizione per obbligo edilizio a favore del Comune di Marsciano e contro --- Omissis ---, gravante sul terreno su cui poi sono stati edificati gravante sul terreno oggetto di valutazione;

n. part. 20912 del 5/12/2019 – trascrizione della sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori del Fallimento --- Omissis --- e contro --- Omissis ---, gravante sul terreno oggetto di valutazione.



GARAGE IN CORCIANO

Gli immobili in oggetto consistono in tre garage ubicati al piano interrato di una palazzina di maggior consistenza, sito in Corciano, loc. Ellera, via Gianni Rodari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di una palazzina di civile abitazione di maggior consistenza, ubicata in Comune di Corciano, loc. Ellera, via G. Rodari al civico n. 6. E' questa una zona periferica caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali. Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte è costituito da due corpi di fabbrica edificati in aderenza, ciascuno dei quali si eleva per tre piani fuori terra, oltre al piano interrato ove sono ubicati i garage. L'accesso al complesso avviene attraverso un cancello metallico a due ante, dotato di automatismo elettrico e da un cancello metallico pedonale. La rampa condominiale conduce direttamente alla corsia di accesso alle varie unità poste al piano interrato. Ciascuno dei tre garage oggetto di stima presentano porta metallica basculante ed internamente si presentano con pavimentazione in massetto in c.a., parete perimetrale in c.a. e tramezzi in blocchetti di calcestruzzo, tutti al grezzo. All'interno di ciascun garage è presente un piccolo lavabo con adduzione di acqua.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

L'esperto ha esperito un accesso presso il Comune di Corciano al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica per i beni



immobili afferenti il presente cespite. Alla luce delle indagini

svolte, per il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno

parte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Permesso di Costruire n. 448 del 12.10.2007 (allegato n. 15);

2. Permesso di Costruire n. 1259 del 7.04.2010 (allegato n. 16);

3. Certificato di agibilità parziale n. 93 del 28.10.2010 (allegato n. 17);

4. Certificato di agibilità parziale n. 94 del 28.10.2010 (allegato n. 18).

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato

di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, è pervenuto

alla ditta fallita, in forza del seguente atto traslativo:

atto di compravendita a rogito notaio Marco Carbonari del

13.12.2006, rep. n. 69431/18391, registrato a Perugia il

12.01.2007 al n. 432 SIT.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia

estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati

per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra

descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico

comparativo, procedendo nel modo che segue:

si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;



ciascun immobile rappresenta una porzione omogenea per caratteristiche e destinazione;

si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;

si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Corciano e comuni limitrofi e consultato anche i principali listini immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

le consistenze degli immobili sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

il valore degli immobili tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;



nel valore degli immobili è compreso il valore di tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;

il valore dei garage è comprensivo del valore delle porzioni condominiali comuni;

Il valore della particella 1778 è stato considerato nullo in quanto attualmente l'area è sede di una porzione della viabilità pubblica;

per la valutazione degli immobili l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare positivamente il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

i garage sono situati all'interno di un condominio ove sono presenti anche unità abitative tutte compravendute. Una famiglia che possiede due o più autovetture necessita di un'autorimessa;

le caratteristiche costruttive e le consistenze dei garage sono tali da renderli altamente commerciabili.



Tra le caratteristiche in grado di influenzare negativamente il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- il fatto che gli immobili siano rimasti ancora invenduti, al contrario delle altre unità facenti parte del condominio, potrebbe far prefigurare uno scarso interesse alla compravendita;
- essendo i garage ubicati all'interno di un condominio, restringe la commerciabilità ai soli condomini visto che la palazzina di cui gli stessi fanno parte non è ubicata in un'area residenziale di elevata densità.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Garage – Part. 1598/2

mq. 23 x €/mq. 700,00 = € 16.100,00

Garage – Part. 1598/3

mq. 23 x €/mq. 700,00 = € 16.100,00

Garage – Part. 1598/10

mq. 19 x €/mq. 700,00 = € 13.300,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 19).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 16/01/2021, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e



trascrizioni pregiudizievoli:

n. part. 19195 del 20/09/2006 – trascrizione per costituzione di servitù di adduzione idrica a favore della particella 183 (fondo dominante) di proprietà del Sig. --- Omissis --- e contro la particella 1598 (censita sia al C.T. che al C.F. - fondo servente) di proprietà della --- Omissis ---;

n. part. 849 del 12/01/2007 – trascrizione per costituzione di servitù di passaggio a favore delle particelle 1656-1657 (fondo dominante) di proprietà delle Signore --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- e contro la particella 335 (fondo servente) di proprietà della --- Omissis ---;

n. part. 20912 del 5/12/2019 – trascrizione della sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori del Fallimento --- Omissis ---e contro --- Omissis ---, gravante sugli immobili oggetto di valutazione.

FABBRICATO IN CORSO DI EDIFICAZIONE E

TERRENO EDIFICABILE IN COLLAZZONE

Si procede di seguito ad analizzare e descrivere gli immobili ubicati in Comune di Collazzone, consistenti in un terreno edificabile con un primo stralcio del progetto edificatorio, già parzialmente realizzato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile afferente detto cespite consiste in un terreno edificabile ubicato in Comune di Collazzone, loc. Collepepe, appena fuori dell'abitato di detta località, sul quale è stato



realizzato un primo stralcio del progetto di edilizia residenziale che risulta attualmente non ultimato. Ci troviamo in un'area collinare raggiungibile attraverso l'esistente viabilità, ove sono presenti alcuni complessi residenziali. Il terreno è prospiciente l'esistente viabilità e si presenta con una leggera pendenza lungo il versante ovest. All'interno del lotto, come già detto, è presente una palazzina di tre piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato, parzialmente realizzata che rappresenta il primo stralcio della lottizzazione che doveva essere realizzata sulla base dei progetti depositati presso i competenti uffici del Comune di Collazzone.

In particolare la palazzina realizzata presenta il seguente stato di avanzamento dei lavori:

- struttura con fondazioni, elementi verticali ed orizzontali realizzati in calcestruzzo armato;
- tetto a due spioventi in coppi con gronde in rame ma privo di discendenti;
- tamponature in mattoni pieni faccia a vista;
- tramezzi interni in laterizio non intonacato;
- impianto termo-idraulico parzialmente realizzato con tubazioni, collettori, tubazioni di scarico dei bagni, cassette ad incasso degli scarichi;
- impianto elettrico assente;
- porte e finestre assenti;
- intonaci assenti;



- ringhiere e balaustre assenti;
- rivestimento delle pavimentazioni assenti;
- piano interrato al grezzo e privo di infissi;
- sistemazioni esterne non realizzate.

In definitiva la palazzina è stata realizzata per quanto concerne la parte strutturale, le tramezzature ed una parte dell'impianto termoidraulico, mentre per tutte le altre parti è ancora al grezzo. Sono presenti la recinzione di cantiere, un silos verticale per malta, una parte dell'impalcatura ed una gru.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE DEL PRIMO STRALCIO E DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Lo scrivente si è recato presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Collazzone per richiedere e ritirare le autorizzazioni urbanistiche rilasciate per il primo stralcio della lottizzazione da realizzare. Da tale indagine è scaturito che per la palazzina in corso di realizzazione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Permesso di Costruire n. 1848 rilasciato il 20.03.2007, prot. n. 4789/2006 (allegato n. 20) per realizzazione di un fabbricato plurifamiliare;
2. Permesso di Costruire n. 1848 rilasciato il 06.03.2014, prot. n. 118/2014 (allegato n. 21) per lavori di variante e completamento di edificio plurifamiliare.

Il C.T.U. ha inoltre richiesto e ritirato, presso l'Ufficio



Urbanistica del Comune di Collazzone, Certificato di Destinazione

Urbanistica n. 48/2019 del 7.01.2019 (allegato n.

22). Da detto Certificato si desume che le particelle in oggetto

(207 e 215) sono classificate, dal vigente Piano Regolatore

Generale del Comune di Collazzone, come Zona residenziale di

completamento "B1,5" con un indice edificatorio di mc./mq. 1,5.

L'area inoltre è sottoposta a vincolo idrogeologico.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di valutazione è pervenuto alla ditta fallita con il

seguito atto traslativo:

atto di compravendita a rogito notaio Marco Carbonari del

9.06.2006, rep. N. 68786, trascritto a Perugia il 3.07.2006

al n. 13559 di formalità.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia

estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati

per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione del bene immobile sopra

descritto, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico

comparativo, procedendo nel modo che segue:

si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;

si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per

caratteristiche e destinazione;



- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Collazzone e comuni limitrofi e consultato anche i principali listini immobiliari della provincia di Perugia.

Per la stima del compendio in oggetto si fa presente che si è operato in due momenti estimativi differenti, come di seguito riportati:

1. Stima del terreno edificabile

- le consistenze del terreno edificabile sono state desunte su base catastale;
- la superficie catastale è stata moltiplicata per l'indice edificatorio (1,5 mc/mq.) previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Collazzone, come da C.D.U. rilasciato, ottenendo quindi la cubatura potenzialmente realizzabile;



si è determinata la cubatura realizzata (palazzina parzialmente edificata), come desunta dagli elaborati progettuali allegati all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Collazzone;

dalla cubatura potenzialmente realizzabile si è detratta la cubatura realizzata, ottenendo la cubatura ancora da realizzare. Il valore del terreno edificabile si è ottenuto moltiplicando la cubatura ancora da realizzare per il valore unitario;

2. Stima della palazzina parzialmente edificata

Moltiplicando la superficie della palazzina parzialmente realizzata, così come desunta dall'ultima autorizzazione urbanistica rilasciata, per il valore unitario per l'opera finita, si è ottenuto il valore della palazzina ad opere ultimate;

attraverso la redazione di un computo metrico estimativo (allegato n. 23), si è determinato il costo delle opere ancora da realizzare per rendere l'opera finita, sulla base degli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione urbanistica rilasciata dal Comune di Collazzone;

al valore dell'opera ultimata è stato detratto il costo delle opere ancora da realizzare, ottenendo quindi il valore della palazzina nell'attuale stato di avanzamento dei lavori.

Nel valore unitario espresso per l'opera finita è comprensivo del valore di tutte le pertinenze (corte e piazzali) e delle porzioni condominiali comuni, così come desunte dagli elaborati



progettuali allegati all'ultimo Permesso di costruire, rilasciato dal Comune di Collazzone;

il valore del compendio è stato quindi desunto dalla somma tra il lotto edificabile (punto 1) ed il valore della palazzina parzialmente edificata (punto 2), sulla base dell'attuale stato di avanzamento dei lavori;

per la valutazione del lotto edificabile l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro cubo";

per la valutazione della palazzina parzialmente edificata il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato"

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione del lotto oggetto di stima:

Zona "B1,5" mc. 3.524 x €/mc. 30,00 = € 105.720,00

Palazzina parzialmente edificata € 415.694,75

Totale € 521.414,75

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 24).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 16/01/2021, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:



n. part. 1728 del 26/02/2007 – iscrizione per ipoteca convenzionale

a garanzia di mutuo a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

in amministrazione controllata e contro la

--- Omissis ---;

n. part. 8861 del 21/05/2019 – trascrizione per pignoramento a

favore di Cerved credit Management S.p.a. e contro la

--- Omissis ---;

n. part. 20912 del 5/12/2019 – trascrizione della sentenza di

fallimento a favore della massa dei creditori del Fallimento ---

Omissis ---e contro --- Omissis ---, gravante sul terreno oggetto di

valutazione.

* * * * *

A completamento di tutto quanto sopra riportato, in

merito alla valutazione dei beni immobili afferenti il fallimento in

epigrafe, si produce la relazione notarile a firma del Dott.

Salvatore Clericò, notaio in Todi (allegato n. 25), datata

16.01.2021, riguardante la situazione catastale e quella ipotecaria,

alle quali si fa ampio riferimento per tutto quanto non riportato

nella presente relazione.

BENI MOBILI

Sulla scorta del libro dei cespiti ammortizzabili, delle

verifiche effettuate e di quanto riferito dal L.R. della ditta fallita,

Sig. --- Omissis ---, sono stati individuati i beni mobili ancora



presenti ed oggetto della presente valutazione. Detti beni mobili sono i seguenti:

1. Gru a torre Benazzato 187 12/22, anno 1988, completa di telecomando e pulsantiera, matr. TR-453-89, acquistata dalla ditta fallita nell'anno 2011;
2. Gru Terex CTT61, anno 2004, completa di telecomando, matr. 07/2000089PG, altezza m. 25,50, braccio m. 45, portata kg. 1.000, portata massima kg. 2.500, acquistata dalla ditta fallita nell'anno 2012. Si vedano certificato di prima verifica e registro di controllo (allegato n. 26) ed attestato di conformità del gruppo rotazione (allegato n. 27);
3. Secchione con scarico centrale da lt. 400, acquistato nell'anno 2011;
4. Spinotti (n. 70), giunti girevoli (n. 210), basette (n. 10), spine (n. 200) e condor, tutte componenti di intelaiatura a palco, acquistate nell'anno 2011;
5. Golfare (n. 20), correnti a perni condor (n. 30), tavole metalliche con botola (n. 3) tutte componenti di intelaiatura a palco, acquistate nell'anno 2011;
6. Correnti a perni Condor (n. 20), tavola metallica con botola usata (n. 1), scala per tavola con botola usata per intelaiatura palco, acquistati nell'anno 2011;
7. Cavalletti (n. 500) pianali in metallo (n. 400), tavole fermapiedi (n. 460), parapetti in metallo (n. 200) e distanziatori e diagonali (n. 600), tutti componenti



l'intelaiatura a palco, acquistati nell'anno 2013.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI MOBILI

Per quanto riguarda l'aspetto economico della stima, in relazione alla tipologia dei mobili in oggetto e dello scopo della presente relazione peritale, il criterio più idoneo a rispondere al quesito è quello della individuazione "del più probabile valore di mercato". In base a ciò lo scrivente ha ritenuto di dover adottare, quale procedimento di stima, quello "sintetico comparativo".

Per l'acquisizione delle informazioni mercantili, trattandosi prevalentemente di attrezzature di cantiere e macchinari edili usati, si sono adottati valori di riferimento di immediato realizzo per la cessione ad intermediari di settore. I valori indicati sono da considerare al netto IVA.

Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene mobile e dello stato di conservazione e d'uso in cui gli stessi si trovavano al momento in cui sono stati visionati.

Nella valutazione dei beni mobili si è tenuto inoltre conto dei seguenti fattori:

- il valore espresso per i beni mobili usati tiene conto dell'effettivo stato di manutenzione in cui gli stessi si trovavano alla data dell'inventario;
- il valore espresso per le gru di sollevamento tiene conto dell'effettivo stato di conservazione delle stesse e dell'attuale difficoltà di collocamento nel mercato, visto che la tendenza più



diffusa al momento, per tali tipi di macchine, è quella di un utilizzo con noleggio anziché dell'acquisto. Il valore tiene inoltre conto del fatto che entrambe le gru hanno più di 10 anni di vita e quindi del fatto che le stesse devono essere sottoposte, più frequentemente, alle verifiche di conformità. In particolare la gru Benazzato non è più funzionante, così come dichiarato dal L.R. della ditta fallita, mentre per la gru Terex al valore di mercato, pari ad € 5.500,00 circa, sono stati detratti i costi di smontaggio relativi al noleggio di un'autogru e di due addetti. E' stato inoltre detratto anche il costo di revisione e verifica. Il costo del trasporto delle gru è a carico dell'aggiudicatario;

- per la determinazione del valore delle attrezzature per ponteggio, attualmente ubicate in Collepepe di Collazzone, si è tenuto conto del fatto che le stesse sono sottoposte ad usura per le intemperie e dei costi di smontaggio delle medesime;
- la valutazione di tutte le macchine ed attrezzature edili tiene conto dell'attuale grave crisi economica che ha colpito l'intero comparto commerciale in generale e quello dell'edilizia in particolare. Detta situazione ha portato ad un drastico calo dei volumi di compravendite di tali macchinari ed attrezzature direttamente correlato alla riduzione dell'attività edilizia. Di tale situazione si è debitamente tenuto conto in sede valutativa.



Dalla valutazione effettuata scaturisce un valore complessivo pari ad € 6.203,55, così come dettagliatamente riportato nella tabella di inventario e stima che si produce (allegato n. 28).

ELENCO ALLEGATI

1. Istanza di nomina del Curatore Dott. --- Omissis ---;
2. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali - visura per soggetto;
3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali planimetrie vax scala 1:2000;
4. Ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto;
5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali planimetrie urbane scala 1:200;
6. Permesso di costruire n. 111/2008 del 24.12.2008;
7. Permesso di costruire n. 158/2009 del 24.02.2010 in variante al permesso di costruire n. 111/2008;
8. Permesso di costruire n. 18/2012 del 6.11.2012 in variante ai permessi di costruire n. 111/2008 e 158/2009;
9. S.C.I.A. prot. N. 6655 del 19.06.2014 in variante ai permessi di costruire n. 111/2008, 158/2009 e 18/2012.
10. Comunicazione del Comune di Deruta del 24/02/2017;
11. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili in Deruta;



12. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 148/2019 del

12.12.2019 rilasciato dal Comune di Marsciano;

13. Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Comune di

Marsciano;

14. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili in

Marsciano;

15. Permesso di Costruire n. 448 del 12.10.2007;

16. Permesso di Costruire n. 1259 del 7.04.2010;

17. Certificato di agibilità parziale n. 93 del 28.10.2010;

18. Certificato di agibilità parziale n. 94 del 28.10.2010;

19. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili in

Corciano;

20. Permesso di Costruire n. 1848 rilasciato il 20.03.2007, prot. n.

4789/2006 per realizzazione di un fabbricato plurifamiliare;

21. Permesso di Costruire n. 1848 rilasciato il 06.03.2014, prot. n.

118/2014 per lavori di variante e completamento di edificio

plurifamiliare.

22. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 48/2019 del

7.01.2019 rilasciato dal Comune di Collazzone.

23. Computo metrico estimativo costi da sostenere per ultimare la

edificazione della palazzina;

24. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili in

Collazzone;

25. Relazione notarile a firma del notaio Dott. Salvatore Clericò;



26. Gru Terex CTT61 certificato di prima verifica e registro di controllo;

27. Gru Terex CTT61 attestato di conformità del gruppo rotazione;

28. Tabella inventario e stima beni mobili.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 8 febbraio 2021

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

