

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**Sezione Civile**

=====  
Nel procedimento n. 2588/2021

promosso da

**Curatela del fallimento n. 157/1998 di** [REDACTED]

[REDACTED]  
(Avv. Lorenzo Tasciotti Ceccano)

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(Avv. Sabrina Caltabiano)

[REDACTED]  
(AVV. Massimo Biasiotti Mogliazza  
AVV. Francesco Orsomarso)

=====  
Illustrissimo Sig. Giudice Onorario di Pace

**Dott. Paolo Federico Falfari**

=====  
Nel procedimento promosso dalla Curatela del fallimento  
n.157/1998 di [REDACTED] (attore), difeso dall'Avv.  
Lorenzo Tasciotti Ceccano, contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentati e



difesa dall'Avv. Avv. Sabrina Caltabiano e contro, i signori  rappresentati e difesi dagli Avvocati Massimo Biasotti Mogliazza e Francesco Oromarso, la S.V., con provvedimento del 19 Giugno 2023, ha nominato il sottoscritto Geom. Giacomo Covarelli, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 5.121 e con studio in Via delle Comunicazioni n. 36 a Perugia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Accettato l'incarico, il sottoscritto, prestava il giuramento in formato telematico, fissando contemporaneamente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 ottobre 2023 alle ore 9,30 presso il presso i luoghi di causa Deruta (PG) Strada Esterna Comunale Ripabianca Casalina e la S.V. poneva il seguente quesito:

**“- INDIVIDUARE, CON RIFERIMENTO AI TITOLI DI PROVENIENZA, I BENI OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE ED A VERIFICARNE L'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA;**

**- DESCRIVERE DETTAGLIATAMENTE I BENI STESSI, FORNENDONE DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA;**

**- PROCEDERE ALLA STIMA DEI BENI ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE, SCOMPUTANDO EVENTUALI MIGLIORAMENTI SUCCESSIVI AD OPERA DI PARTI TERZE SOLO OVE DOCUMENTATI**



**(DA INTENDERSI COME DOCUMENTAZIONE DI AVER SOSTENUTO UNA DETERMINATA SPESA);**

**- PREDISPORRE UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE, VALUTANDO OGNI CONCRETA MODALITÀ DI DIVISIONE NECESSARIA AL FINE DI GARANTIRE L'AUTONOMO E LIBERO GODIMENTO DELLE QUOTE, IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI ORIGINARIE DEI BENI;**

**- OVE I BENI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, DARE ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL LORO VALORE ATTUALE DI MERCATO, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA;**

**- RILEVARE SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985 E SUCC. MOD.;**

**- INDIVIDUARE, ALLA LUCE DELLE RISULTANZE DI TALI INDAGINI PERITALI, EVENTUALI IPOTESI TRANSATTIVE IN COLLABORAZIONE CON LE PARTI”;**

Il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. termine fino al 31 dicembre



2023 per redigere una relazione in risposta ai quesiti posti, da inviare tramite posta certificata ai cc.tt.pp.. Assegnando ai consulenti tecnici di parte termine non dilazionabile di 15 giorni per far pervenire al C.T.U. eventuali osservazioni o censure. Obbligando il C.T.U. al deposito della relazione finale, tenendo conto delle osservazioni di cc.tt.pp., da allegare, laddove pervenute nei termini, entro il 30 gennaio 2024.

L' Avv. Lorenzo Tasciotti Ceccano nominava quale C.T. di parte il Geom. Luca Ribigini.

L'Avv. Sabrina Caltabiano nominava quale C.T. di parte il Geom. Giampaolo Vecchiarelli e l'Ing. Matteo Luciani

Gli Avvocati Massimo Biasotti Mogliazza e Francesco Oromarso nominavano quale C.T. di parte il Geom. Giampaolo Vecchiarelli.

Il Sig. Giudice disponeva acconto di € 300,00 oltre accessori di legge se dovuti, che poneva provvisoriamente a carico delle parti in solido; ai fini del riparto interno in sede di decisione. Autorizzava il CTU a chiedere chiarimenti alle parti ai sensi dell'art. 194 comma 1 c.p.c. .

In data 27 dicembre 2023 veniva richiesta, specifica istanza di proroga alla presentazione della relazione peritale per le osservazioni alle parti, fino al termine del 31 gennaio 2024.

In data 29 dicembre 2023 l'illustrissimo Giudice concedeva la



proroga a parziale modifica dell'ordinanza di conferimento dell'incarico, autorizzato il C.T.U. al deposito della bozza in data 31 gennaio 2024, confermando il tempo di 15 giorni per il deposito delle osservazioni dei cc.tt.pp. e deposito della relazione finale del C.T.U. entro il termine del 01 marzo 2024.

Con il medesimo provvedimento veniva aggiornata la data il termine per il deposito delle note scritto al 07/03/2024.

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione degli atti di causa all'interno del fascicolo telematico, presentati Avv. Lorenzo Tasciotti Ceccano per l'attore e dagli Avvocati Sabrina Caltabiano e Massimo Biasotti Mogliazza e Francesco Oromarso per i convenuti, dall'esame della documentazione rilevava che la Curatela del Fallimento n.157/1998 di [REDACTED] [REDACTED] (ex proprietà [REDACTED]) ed i signori [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari pro quota, di una unità immobiliare di civile abitazione, pertinenze e relativa corte site in Deruta (PG), lungo Strada Esterna Comunale Ripabianca Casalina n. snc, censita al Catasto Fabbricati al foglio 40 part. 178, 179, 517 oggetto della presente perizia e divisione richiesta da parte attrice.

=====

Il giorno 16 ottobre 2023 ore 9,30, data di inizio delle operazioni peritali, come stabilito in fase di accettazione di nomina, il sottoscritto si recava in Deruta, lungo Strada Comunale Esterna Ripabianca Casalina snc, presso l'immobile



in oggetto, quivi, alla presenza del Consulente tecnico di parte attrice, il Geom. Ribigini Luca e del Consulente tecnico di parte dei convenuti  l'Ing. Luciani Matteo dopo aver letto il quesito formulato dal Sig. Giudice, si eseguiva una prima ispezione dei luoghi per la loro identificazione.

Successivamente si è proceduto ad effettuare una dettagliata documentazione fotografica.

Veniva fissato un secondo accesso per il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 03 novembre 2023 ore 9.00, alla presenza del solo CTU Geom. Covarelli Giacomo, nel quale veniva effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile e rilievo topografico per l'identificazione della posizione della recinzione e dei fabbricati rispetto agli effettivi confini catastali.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio pubblicità immobiliare - per l'accertamento dei gravami, presso l'Ufficio Territorio per la richiesta delle visure e planimetrie catastali, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Deruta (PG) per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità, nonché presso l'Ufficio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, difesa del suolo della Regione Umbria per la verifica di eventuali progetti strutturali depositati.

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente



si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di divisione, nella seguente relazione peritale.

In essa benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene necessario rispondere ai quesiti formulati, distinguendo il contenuto nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**
- **Cap. n. 3 – Coerenze.**
- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**
- **Cap. n. 5 – Gravami.**
- **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e eventuale progetto divisionale**
- **Cap. n. 7 – Valutazione.**

come qui di seguito:

---

---

## R E L A Z I O N E   P E R I T A L E

---

---

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**

La proprietà oggetto di divisione ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in comune di Deruta (PG), in Frazione Ripabianca, lungo Strada Esterna Comunale Ripabianca Casalina s.n.c.; edificio indipendente da cielo a terra, due piani, destinato da abitazione, un annesso, piscina e corte.





- [REDACTED]

come qui di seguito:

### **Catasto Fabbricati di Deruta (PG)**

- Foglio n. 40 particella n. 179

(Abitazione in villino)

Piano terra e primo, categoria A/7 di classe 2°, consistenza di vani 19,5, superficie catastale totale 381 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 366 mq. e rendita di €. 1.812,76.

Al Catasto Terreni di Deruta l'area di sedime del fabbricato e la corte di pertinenza esclusiva, sono individuate le Foglio n. 40 con il numero di particella 179 (Ente Urbano della superficie di mq. 1810).

La planimetria catastale che rappresenta la consistenza immobiliare esaminata non è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato principale (abitazione) escluso un errore di rappresentazione del finestrone (ora finestra) posta al piano terra, sala pranzo lato sud, risulta correttamente rappresentata,



l'annesso è correttamente rappresentato, non risultano invece rappresentate la piscina e la corte esclusiva. Come detto anche sopra, nella rappresentazione della planimetria catastale (catasto terreni), è rappresentato un piccolo manufatto oggi demolito presumibilmente un lavatoio o un abbeveratoio posto a nord – ovest del fabbricato principale, inoltre la sagoma dell'annesso rappresentato in planimetria del catasto al terreni è maggiore di quello esistente in loco.

Sempre al Catasto Terreni di Deruta il terreno agricolo, facente parte anch'esso dell'effettiva corte dell'abitazione oggetto di stima, è così individuato:

- Foglio n. 40 particella n. 178  
Qualità Prato, Classe Unica, 360 mq, reddito dominicale 0,46 euro e reddito agrario 0,28 euro
- Foglio n. 40 particella n. 517  
Qualità Seminativo, Classe 3°, 500 mq, reddito dominicale 1,68 euro e reddito agrario 1,81 Euro

Nella visura catastale la toponomastica è corretta.

L'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto non tutte trascrizioni sono state oggetto di volture. Di seguito vengono indicati gli avvicendamenti della proprietà così come in parte desunto nell'atto di citazione di parte attrice:

- in data 14.12.1984 i Signori 





acquistavano ognuno per la quota di 2/6, indiviso tra le tre parti, con atto di vendita del Notaio Paolo Biavati di Perugia, registrato in Perugia il 31/12/ 1984 al n. 1098 Reg Gen. 367 reg. part. 261, fabbricato da destinare a civile abitazione, con annessi, posto in Deruta Fraz. Ripabianca Voc. Colvarino e censito al catasto terreni del predetto Comune al foglio 40, part. 178, 179, (ex 176/b) per una superficie complessiva di mq. 2670.

-“ in data 11.7.1996 il fallito [REDACTED] [REDACTED] in bonis costituiva con la coniuge [REDACTED] un fondo patrimoniale (atto a rogito del Notaio Dott. Mariola, rep. n. 20204) nel quale faceva confluire quote di beni immobili di sua proprietà, e precisamente quote e diritti pari ad 2/6 della piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Deruta (PG):

1. complesso immobiliare residenziale ubicato in strada esterna comunale Ripabianca Casalina, costituito da un fabbricato su 2 piani, più altra costruzione adibita a deposito e corte; fabbricato residenziale di sup. compl. di 269,75 mq (superficie catastale di 381 mq, e di 366 mq escluse le aree scoperte); deposito di 47,10 mq (sup. lorda comm. di 59 mq); corte di 2.360 mq; in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 40, part. 179, piano T/1, cat. A/7;
2. seminativo – classe 3 di Ha 00.05.00, in catasto terreni del predetto Comune al foglio 40, part. 517 (ex part. 176);



3. prato – classe U di Ha 00.03.60, in catasto terreni del predetto Comune al foglio 40, part. 178;

- in seguito all'intervenuto fallimento di [REDACTED] dichiarato dal Tribunale di Latina con sentenza n. 170/1998 del 30.10.1998, la Curatela istante promuoveva azione di revocatoria del suddetto fondo patrimoniale costituito dai coniugi [REDACTED] (causa n. 59/1999 del Tribunale di Latina, domanda trascritta il 5.2.1999 e rinnovata il 17.1.2019);

- con sentenza n. 900/2004 il Tribunale di Latina accoglieva la domanda revocatoria proposta dalla odierna attrice, e dichiarava l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito in data 11.7.1996 dai coniugi [REDACTED];

- in sede di gravame (r.g. 8987/2004), la sentenza n. 900/2004 del Tribunale di Latina veniva riformata e, con sentenza n. 2521/2008, la Corte di Appello di Roma accoglieva l'appello proposto dai coniugi [REDACTED] rigettando l'istanza di revoca del fondo patrimoniale avanzata dalla Curatela istante;

- l'odierna attrice proponeva, così, ricorso per Cassazione e, con la sentenza n. 6581/2015, depositata in data 31.3.2015, i Giudici di legittimità accoglievano il ricorso, cassavano la sentenza impugnata, e rinviavano, per un nuovo esame e per il regolamento delle spese, alla Corte di Appello di Roma in diversa composizione;



- all'esito del giudizio di rinvio n. 3853/2015 r.g., la I Sezione civile della Corte di Appello di Roma ha emesso la sentenza n. 3033/2017, pubblicata in data 10/05/2017, con la quale è stata confermata la sentenza n. 900/2004 del Tribunale di Latina, con condanna dei coniugi [REDACTED] alla refusione delle spese di lite in favore del Fallimento odierno attore;

- la sentenza n. 3033/2017 della Corte di appello di Roma NON è stata impugnata dai coniugi [REDACTED] e, perciò, è divenuta definitiva;

- con domanda di annotazione reg. gen. n. 11588, reg. part. n. 1759 dell'11.5.2018, la Curatela del Fallimento [REDACTED] [REDACTED] provvedeva ad annotare, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia, la sentenza n. 900/2004 del Tribunale di Latina a margine della trascrizione formalità n. 10460 del 3.8.1996 dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale stipulato dai coniugi [REDACTED] per atto del notaio Dott. Mariola, rep. n. 20204, racc. n. 7652;

- in seguito alla dichiarazione di inefficacia nei confronti della Curatela istante del fondo patrimoniale costituito dai coniugi [REDACTED] i beni oggetto del predetto fondo, e sopra meglio descritti, sono stati appresi, ex articolo 64 L.F., alla massa del fallimento, per la quota indivisa pari a 2/6 della piena proprietà appartenente al fallito [REDACTED].”

o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*



• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

L'edificio di civile abitazione, isolato, si articola su due piani fuori terra, l'annesso si articola su di un unico piano, ed entrambi si trovano all'interno della corte, nella quale insiste una piscina.

Il tutto, in zona agricola, servita dalla viabilità comunale. L'edificio principale è stato realizzato in epoca anteriore al 01 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione edilizi.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile, con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., ubicati distanti e quindi raggiungibili soltanto con l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

Al momento del sopralluogo la proprietà utilizzata da sempre come "residenza estiva", sembrerebbe non utilizzata da qualche anno.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e pietra, paramento esterno con intonaco tinteggiato.

I solai orizzontali sono in latero cemento e la copertura è di tipo a padiglione con struttura portante a muricci e manto in tegolcoppo.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale con vetrocamera e sportelloni esterni anchessi in legno a doppia



anta.

L'accesso avviene dalla corte privata attraverso un portone in legno che consente l'ingresso al vano che disimpegna i vari locali che compongono l'unità immobiliare.

All'interno di questo locale è posta la scala che consente di accedere al piano superiore.

L'abitazione è composta da ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico e piccolo sottoscala al piano terra; da due disimpegni, cinque camere, cinque bagni, due studi e un guardaroba (attualmente arredati come camere) ed un terrazzo al piano primo.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti e battiscopa sono in cotto su tutto il piano terra, ed in parquet con battiscopa in legno su tutto il primo piano, eccezion fatta per tutti i servizi igienici, dove i pavimenti sono in gres porcellanato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, tranne che nei i servizi igienici ed in parte della cucina, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Gli infissi di porta interni sono in legno massello naturale.

I vari impianti garantiscono il loro funzionamento, e sono stati comunque realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di loro realizzazione; in particolare si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con



caldaia alimentata a g.p.l. (posta all'interno dell'annesso con serbatoio interrato sulla corte) e con caloriferi costituiti da radiatori a colonna verticale in alluminio verniciato al piano primo e da radiatori a colonna verticale in alluminio verniciato e ventilconvettori al piano terra.

L'abitazione è stato oggetto di atti vandalici e di furti (sono stati rubati discendenti e pluviali in rame) e la scarsa manutenzione del terrazzo al piano primo ha portato a gravi infiltrazioni sulle murature e locali sottostanti.

L'annesso è stato realizzato in epoca anteriore al 01 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione.

Realizzato con struttura portante in muratura e pietra mista, paramento esterno in parte a facciavista ed in parte con intonaco tinteggiato.

Copertura a doppia falda con struttura in legno e pannelle, manto di copertura in coppi e tegole. L'annesso è composto da due locali ad uso fondo, comunicanti tra loro e con relativi accessi carrabili e da un terzo con destinazione centrale termica, nel quale è posta la caldaia che serve l'abitazione.

Pavimento in gress porcellanato ed infissi esterni in metallo e vetro.

L'immobile presenta importanti cedimenti strutturali, sia per quanto concerne le murature portanti che le travi della copertura.



Nel corso degli anni, si è cercato inutilmente di arginare il fenomeno con l'apposizione di tiranti e puntelli.

La piscina, realizzata nel 2007 con struttura prefabbricata su soletta in c.a., è rivestita con piastrelle in gress ed il bordo è rifinito copertina in cls.

L'altezza varia da circa 0,75 ml. a circa 2,00 ml.

Anche la piscina si presenta in cattivo stato manutentivo sia interno che esterno, con il cedimento del pavimento che la circonda.

La corte per la sua maggiore consistenza è utilizzata a giardino con la presenza di alberi ad alto fuso e camminamenti pavimentati in pietra naturale.

La superficie commerciale è costituita da:

### ABITAZIONE

- Locali al piano terra

Ingresso	mq.	35,00	altezza	ml.	2,70
Soggiorno	mq.	67,00	altezza	ml.	2,70
Pranzo	mq.	35,00	altezza	ml.	2,70
Cucina	mq.	15,00	altezza	ml.	2,80
Disimpegno 1	mq.	4,00	altezza	ml.	2,80
Camera 1	mq.	17,00	altezza	ml.	2,80
Camera 2	mq.	18,00	altezza	ml.	2,80
Bagno 1	mq.	7,00	altezza	ml.	2,80
Sottoscala	mq.	7,00	altezza m ml.		1,50



Ingresso esterno	mq.	3,00	altezza ml.	2,70
Portico	mq.	45,00	altezza m ml.	3,25

- Locali al piano primo

Vano scala	mq.	10,00	altezza ml.	3,00
Disimpegno notte	mq.	18,00	altezza ml.	2,70
Disimpegno notte 2	mq.	3,00	altezza ml.	2,70
Camera 3	mq.	14,00	altezza ml.	2,70
Bagno 2	mq.	5,00	altezza ml.	2,70
Camera 4	mq.	14,00	altezza ml.	2,70
Camera 5	mq.	10,00	altezza ml.	2,70
Studio 1	mq.	9,00	altezza ml.	2,70
Camera 6	mq.	13,00	altezza ml.	2,70
Bagno 3	mq.	5,00	altezza ml.	2,70
Camera 7	mq.	16,00	altezza ml.	2,70
Bagno 4	mq.	7,00	altezza ml.	2,70
Guardaroba	mq.	8,00	altezza ml.	2,70
Bagno 5	mq.	5,00	altezza ml.	2,70
Studio 2	mq.	9,00	altezza ml.	2,70
Bagno 6	mq.	5,00	altezza ml.	2,70
Terrazzo	mq.	61,00		

### ANNESSO

- Locali al piano terra

Fondo	mq.	30,00	altezza m ml.	3,50
Fondo	mq.	20,00	altezza m ml.	3,50



Centrale termica      mq.    10,00      altezza m ml. 3,50

### PISCINA

Vasca                      mq.    102,00      altezza    ml. 1,70

### CORTE

- Escluso sedime edifici

Verde e viabilità      mq.    1.398,00

La superficie commerciale dell'abitazione che, come detto, si sviluppa su due piani, è complessivamente pari a mq. 349,00, oltre a mq. 7,00 di sottoscala, mq. 48,00 di portico, mq. 61,00 di terrazzo, di mq. 50,00 di fondi, mq. 10 di centrale termica e mq. 1.398,00 di corte esclusiva.

La proprietà si completa con terreni agricoli (qualità prato e seminativo, di fatto oggi boscati e fortemente acclivi) confinanti con la corte esclusiva (di fatto inglobati nella corte pertinenziale recintata); la loro superficie catastale è complessivamente pari a mq. 860,00.

\* o \*

- **Cap. n. 3 – Coerenze.**

L'intera proprietà confina a sud con Strada Esterna Comunale Ripabianca Casalina lato sud-est, Strada vicinale di Colvarino lato nord-est e nord- ovest, Fondazione per l'istruzione agraria di Perugia lato sud-est (part.lle n. 174,176), salvo se altri.



\* o \*

• **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Deruta (PG) si è potuto accertare che l'edificio e l'annesso sono stati costruiti in epoca precedente al 01 settembre 1967.

L'Amministrazione Comunale di Deruta (PG) ha rilasciato su gli immobili oggetto di perizia i seguenti titoli edilizi tutti intestati ai Signori 

:

- Concessione Edilizia n. 97/85 del 30 aprile 1987 per il consolidamento, ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale ad uso abitazione.
- Concessione Edilizia n. 154/89 del 28 settembre 1989 per realizzazione di una recinzione e sistemazioni esterne presso il terreno di pertinenza di un fabbricato posto in località Casalina.
- D.I.A. Prot. n. 5355 del 8 maggio 2003 progetto per una piscina in Deruta, Fraz. Ripabianca.

Presso l'Ufficio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, difesa del suolo della Regione Umbria, sono stati fatti i seguenti depositi di progetti strutturali intestati ai Signori 

 e relativi all'immobile oggetto di divisione:

- prot. 4427 del 17 maggio 1988, relativo all'ampliamento del



fabbricato adibito ad abitazione;

-prot. 3264 del 19 aprile 1988, relativo alla ristrutturazione del fabbricato adibito ad abitazione.

In fase di sopralluogo sono state evidenziate molteplici difformità edilizie e urbanistiche, che verranno di seguito elencate con riferimento alla relativa autorizzazione edilizia:

In merito alla Concessione Edilizia n.97/85 del 30 aprile 1987 per il consolidamento, ristrutturazione e ampliamento di fabbricato rurale ad uso abitazione, vengono riscontrate nel fabbricato destinato ad abitazione, la diversa sistemazione del terreno al piano terra con la relativa scomparsa dei scalini di accesso all'abitazione (diversa quota solaio piano terra), modifiche prospettiche per la variazione e/o realizzazione ex novo di finestre/portefinestre e dei comignoli, diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al primo piano, ampliamento a sbalzo del terrazzo posto al piano primo, maggior altezza del fabbricato imputabile al maggior spessore dei solai.

Diverso posizionamento della fossa Imhoff con relativa tubazione a dispersione.

Per quanto riguarda l'annesso (magazzino) rispetto ai grafici autorizzativi, che non prevedevano nessun intervento sullo stesso, sono state riscontrate difformità prospettiche, con realizzazione e/o chiusura di finestre/porte, installazione di comignolo a parete, nonché viene evidenziata la diversa



distribuzione degli spazi interni con la creazione di tre vani di cui uno destinato a centrale termica a servizio dell'abitazione. Installazione di tiranti antisismici.

Le sopracitate difformità, alla data odierna e solo dopo aver conseguito il parere positivo della C.C.Q.A.P., risulterebbero sanabili, mediante la presentazione delle relative pratiche a sanatoria ed il pagamento delle relative oblazioni, il costo di tale attività può essere quantificato in €. 6.000,00 circa (euro seimila/00) per la redazione e presentazione delle partiche e caratterizzazione dei materiali oltre €. 4.500,00 circa (euro quattromilacinquecento/00) per l'oblazione a sanatoria.

- Concessione Edilizia n. 154/89 del 28 settembre 1989 per realizzazione di una recinzione e sistemazioni esterne presso il terreno di pertinenza di un fabbricato posto in località Casalina.

Rispetto alla sopracitata concessione si evidenziano difformità nei i materiali utilizzati, le altezze, l'andamento e la posizione della recinzione.

Infatti, dopo aver eseguito rilievo topografico per la verifica della posizione della recinzione rispetto i confini catastali, si è evidenziato che la porzione di recinzione posta sul lato nord- est è stata edificata sulla particella 180 di proprietà della Fondazione per l'Istruzione Agraria di Perugia, inglobando inoltre la limitrofa strada vicinale di Colvarino, con uno spostamento medio stimato di 7,00/8,00 circa ml.



(all'interno dell'altrui proprietà/strada vicinale).

Per quanto riguarda le difformità rispetto i materiali utilizzati, le altezze e l'andamento, alla data odierna e solo dopo aver conseguito il parere positivo della C.C.Q.A.P., risulterebbero sanabili, mediante la presentazione delle relative pratiche a sanatoria ed il pagamento delle relative oblazioni, il costo di tale attività può essere quantificato in circa €. 1.500,00 (euro mille/00) per le spese tecniche e circa €. 600,00 (euro seicento/00) per l'oblazione a sanatoria.

Mentre per quanto riguarda il tratto di recinzione edificato su proprietà altrui e strada vicinale non è sanabile, in quanto pur riuscendo a trovare accordo con la Pubblica Amministrazione per lo spostamento della sede della strada vicinale Colvarino e la proprietà limitrofa per la cessione del terreno, non si avrebbe comunque la doppia conformità alla disciplina urbanistica edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR n.380/2001 c.s.m.i..

Deve essere quindi previsto lo spostamento/rimozione di un tratto di circa 55 ml. della recinzione esistente di circa 8,50 ml. (7,00 metri fino al confine e 1,50 ml dalla sede stradale, così come previsto dal regolamento edilizio comunale) nonché del serbatoio interrato GPL posto lungo la recinzione, per una spesa complessiva indicativa di circa €. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

D.I.A. Prot. n. 5355 del 8 maggio 2003 progetto per una



piscina in Deruta, Fraz. Ripabianca. La piscina realizzata in difformità dimensionali (maggiori) rispetto al progetto autorizzato ed è stata collocata difformemente da quanto previsto a ridosso se non all'interno del tracciato della strada vicinale Colvarino.

Per questo dovrà essere previsto o il ripristino totale dello stato dei luoghi (mediante rinterro della stessa) o la riduzione della sagoma della piscina fino al raggiungimento delle distanze prevista dal regolamento edilizio comunale regolamento regionale vigente (spostamento di circa 2 m).

Dovrà essere ricollocato anche l'impianto di filtraggio della piscina, attualmente posto a ridosso della recinzione, per una spesa complessiva indicativa di circa €. 10.000,00 (euro diecimila/00).

Non essendo stato ritrovato alcun certificato di agibilità, ne relativa richiesta, dovrà essere prevista dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 2 e 138 della L.R. 1/2015.

Nell'incombenza della predisposizione della patica di agibilità di dovrà provvedere alla redazione di variante dei due progetti strutturali regolarmente depositati presso l'Ufficio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, difesa del suolo della Regione Umbria, prot. 4427 del 17/05/1988 e 3264 del 19 aprile 1988, fino al rilascio dell'eventuale collaudo statico e/o relazione a strutture ultimate, verifica di



sicurezza strutturale per gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione sismica sull'annesso, aggiornamento della relazione geologica e geotecnica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue ed eventuale certificazione idrogeologica. Progetto e certificazioni degli impianti idro-termo-sanitario, elettrico ed adduzione gas.

Revisione della Relazione sui consumi energetici (Ex L.10/91), Certificazione energetica, aggiornamento Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il costo di tale attività può essere quantificato in circa €. 10.500,00 (euro diecimila/00) per le spese tecniche e accessorie.

**Il complesso immobiliare all'attualità e dalla luce delle risultanze sopra elencate NON PUÒ ESSERE DICHIARATO CONFORME NE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZO - URBANISTICO NE DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.**

\* o \*

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 31 dicembre 2024 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:



- 1. Trascrizione** del 03/08/1996 - registro particolare 10460  
registro generale 14861 pubblico ufficiale Mariola  
Alberto repertorio 20204 del 11/07/1996  
atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale  
documenti successivi correlati:  
1. annotazione n. 1759 del 11/05/2018 (inefficacia  
parziale)  
2. annotazione n. 4323 del 13/11/2018 (inefficacia  
parziale)
- 2. Iscrizione** del 06/12/1997 - registro particolare 3814  
registro generale 24201 pubblico ufficiale Tribunale di  
Latina repertorio 4060 del 05/12/1997  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 3. Trascrizione** del 09/06/1998 - registro particolare 7659  
registro generale 11124 pubblico ufficiale Tribunale  
civile di Perugia repertorio 5/98 del 19/05/1998  
domanda giudiziale - domanda riconvenzionale con  
azione revocatoria ordinaria
- 4. Trascrizione** del 05/12/1998 - registro particolare 16006  
registro generale 24099 pubblico ufficiale Presidente del  
Tribunale repertorio 1705/1998 del 29/10/1998  
atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento
- 5. Trascrizione** del 05/02/1999 - registro particolare 1810  
registro generale 2571 pubblico ufficiale Tribunale di  
Latina repertorio 30279/1998 del 11/01/1999



domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, documenti successivi correlati:

1. trascrizione n. 948 del 17/01/2019

**6. Trascrizione** del 17/01/2019 - registro particolare 948 registro generale 1301 pubblico ufficiale Tribunale di Latina repertorio 30279/1998 del 11/01/1999 domanda giudiziale in rinnovazione - revoca atti soggetti a trascrizione formalita di riferimento: trascrizione n. 1810 del 1999

**7. Trascrizione** del 11/02/2022 - registro particolare 2683 registro generale 3809 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Spoleto repertorio 4646/2022 del 05/01/2022 domanda giudiziale - divisione giudiziale

o \* o \*

• **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e predisposizione**

**eventuale progetto divisionale.**

Avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi e servitù; i criteri che si è inteso rispettare sono essenzialmente due:

1) **Il criterio del valore**, ossia quello per cui il valore patrimoniale del bene, dopo la sua divisione, non risulti sensibilmente diminuito.



2) **Il criterio del libero godimento** della parte assegnata a ciascun partecipante, senza limitazioni, pesi o servitù.

In ogni caso di divisione, infatti, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati al loro scopo sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tale modo si raggiungerebbero (un'insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero)

Nel rispetto dei criteri di cui sopra, si ritiene di poter affermare che la proprietà sopra descritta **NON È DIVISIBILE** per i seguenti motivi:

- a) Le porzioni di immobile che compongono la proprietà oggetto di stima (abitazione, annesso, piscina e corte e terreni confinanti) non possono essere separate perché ognuna funzionale alle altre. In particolare, l'annesso è pertinenza diretta dell'abitazione in quanto contiene la centrale termica e la piscina non avrebbe nessun valore se distaccata dal fabbricato principale, così come le due particelle di terreno, che cedute come terreni agricoli vedrebbero deprezzato il loro valore di dieci volte.
- b) L'abitazione che pur essendo di grande superficie e nata con il principio di accogliere contemporaneamente un elevato



numero di persone, è stata fin dall'origine divisa in due aree ben distinte, piano terra "zona giorno" e piano primo "zona notte" non è "predisposta" per poter essere divisa in tre unità abitative autonome ed equivalenti a causa dell'unica scala interna che collega i due piani.

- c) Il costo di un eventuale intervento, ancorché dal punto di vista funzionale ed organizzativo assolutamente insoddisfacente, comporterebbe un eccessivo costo per la separazione degli impianti, per la realizzazione di più servizi e per tutte le opere collaterali che potremmo definire di completo restauro, che si andrebbero per giunta a sommare a tutte le spese ed oneri inerenti alle varie sanatorie delle difformità precedentemente descritte.

### **SI TRATTA QUINDI DI UN LOTTO UNICO**

Abitazione, annesso, (abitazione su due piani, annesso unico piano) piscina, corte e terreni agricoli posto in Deruta lungo Strada Esterna Comunale Ripabianca Casalina s.n.c.. Al catasto fabbricati di Deruta nel Foglio n. 40 con il numero di particella 179 - al catasto terreni dello stesso Comune nel foglio n. 40 con il numero di particella 179 gli edifici e numeri 178 ed 517 i terreni agricoli (ora corte pertinenziale).

\* o \*

#### **• Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore



venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale (misurata come stabilito dal "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria") per quanto concerne l'edificato ed il metro quadrato di superficie catastale per quanto concerne il terreno agricolo.

In pratica la proprietà oggetto di divisione, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

## RAGGUAGLIO SUPERFICI

### ABITAZIONE

- Locali al piano terra

Ingresso	mq.	35,00 x 1,00 = mq.	35,00
----------	-----	--------------------	-------



Soggiorno	mq.	67,00 x 1,00 = mq.	67,00
Pranzo	mq.	35,00 x 1,00 = mq.	35,00
Cucina	mq.	15,00 x 1,00 = mq.	15,00
Disimpegno 1	mq.	4,00 x 1,00 = mq.	4,00
Camera 1	mq.	17,00 x 1,00 = mq.	17,00
Camera 2	mq.	18,00 x 1,00 = mq.	18,00
Bagno 1	mq.	7,00 x 1,00 = mq.	7,00
Sottoscala	mq.	7,00 x 0,30 = mq.	2,10
Ingresso esterno	mq.	3,00 x 0,35 = mq.	1,05
Portico	mq.	45,00 x 0,35 = mq.	15,75

- Locali al piano primo

Vano scala	mq.	10,00 x 1,00 = mq.	10,00
Disimpegno notte	mq.	18,00 x 1,00 = mq.	18,00
Disimpegno notte 2	mq.	3,00 x 1,00 = mq.	3,00
Camera 3	mq.	14,00 x 1,00 = mq.	14,00
Bagno 2	mq.	5,00 x 1,00 = mq.	5,00
Camera 4	mq.	14,00 x 1,00 = mq.	14,00
Camera 5	mq.	10,00 x 1,00 = mq.	10,00
Studio 1	mq.	9,00 x 1,00 = mq.	9,00
Camera 6	mq.	13,00 x 1,00 = mq.	13,00
Bagno 3	mq.	5,00 x 1,00 = mq.	5,00
Camera 7	mq.	16,00 x 1,00 = mq.	16,00
Bagno 4	mq.	7,00 x 1,00 = mq.	7,00
Guardaroba	mq.	8,00 x 1,00 = mq.	8,00



Bagno 5	mq.	5,00 x 1,00 = mq.	5,00
Studio 2	mq.	9,00 x 1,00 = mq.	9,00
Bagno 6	mq.	5,00 x 1,00 = mq.	5,00
Terrazzo	mq.	61,00 x 0,30 = mq.	18,30

### ANNESSE

- Locali al piano terra

Fondo	mq.	30,00 x 0,30 = mq.	9,00
Fondo	mq.	20,00 x 0,30 = mq.	6,00
Centrale termica	mq.	10,00 x 0,30 = mq.	3,00

### CORTE

- Escluso sedime immobili

Part. 179	mq.	1.398,00 x 0,025 = mq.	34,95
Part. 178	mq.	360 x 0,025 = mq.	9,00
Part. 517	mq.	500 x 0,025 = mq.	12,50
Sup. convenzionale mq.			<u>460,65</u>

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di inizio delle operazioni peritali, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

### LOTTO UNICO

- Abitazione

Superficie commerciale ragguagliata



mq. 460,65 x 700,00 =	€. 322.455,00
• Piscina	
mq. 102,00 x €. 200,00 =	<u>€. 20.400,00</u>
Sommano	<u>€. 342.855,00</u>
A detrarre somma necessaria per la regolarizzazione/ripristino delle difformità edilizie	€. 36.100,00
Per un totale di	<u>€. 306.755,00</u>

Totale somma, arrotondata ad €. 306.000,00 (euro trecentoseimila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e conseguentemente, il prezzo di vendita.

**La quota in disponibilità per l'apprensione alla massa dei creditori del Fallimento è pari ai 1/3 del diritto di piena proprietà è pertanto pari a €. 102.000,00 (euro centoduemila/00)**

=====

Il compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto, tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.



Ai fini valutativi, la proprietà è stata considerata come se fosse libera ed in totale possesso dei proprietari, al fine di evitare costrizioni che avrebbero inficiato in maniera negativa sul valore complessivo e finale del bene.

\* o \*

Io, Geom. Giacomo Covarelli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero trentaquattro pagine dattiloscritte (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 31 gennaio 2024

**il c.t.u.**

**Geom. Giacomo Covarelli**

(firmato digitalmente)



## **Allegati**

- All.1 Verbale inizio operazioni Peritali
- All.2 Atti di provenienza e Ispezioni Ipotecarie
- All.3 Visure Catastali
- All.4 Planimetria catastale (Catasto Terreni)
- All.5 Planimetria catastale abitazione e magazzino
- All.6 Planimetria piscina
- All.7 Planimetria riconfinazione con posizione della piscina e della recinzione rispetto ai confini catastali.
- All.8 Autorizzazioni Edilizie Comunali
- All.9 Autorizzazioni Sismiche
- All.10 Documentazione fotografica
- All.11 Pec di invio bozza peritale con ricevute di ricezione



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**Sezione Civile**

=====  
Nel procedimento n. 2588/2021

promosso da

**Curatela del fallimento n. 157/1998 di** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]cano)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. Sabrina Caltabiano)

[REDACTED]

(AVV. Massimo Biasiotti Mogliazza  
AVV. Francesco Orsomarso)

=====  
Illustrissimo Sig. Giudice Onorario di Pace

**Dott. Paolo Federico Falfari**

=====

Il sottoscritto CTU ha inoltrato bozza di relazione peritale  
mezzo PEC ai CTP delle parti in causa, il 31.01.2024 ricevendo



regolare ricevuta di accettazione e conferma di ricezione.

Non essendo pervenute osservazioni da parte dei CTP delle parti in causa, viene depositata Relazione Peritale, completa di allegati, confermando integralmente quanto riportato nella Bozza di Relazione Peritale.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Perugia, 29 febbraio 2024**

**Il C.T.U.**

**Geom. Giacomo Covarelli**

(firmato digitalmente)

