

## TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

**Ill.mo Giudice Dott. FALFARI FEDERICO**

### RELAZIONE PERITALE

**Procedura n. 678/2023**

promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
difesi dall' Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
difesa dall'Avv. [REDACTED]

Perugia, 13/06/2024

Il C.T.U.  
Ing. Pietro Barberini



## RELAZIONE PERITALE

L'Ill.mo Giudice, Dott. Federico Falfari, nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Pietro Barberini nel procedimento civile n. 678/2023, con l'invito a depositare entro dieci giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina (avvenuto in data 21/11/2023) dichiarazione di eventuale accettazione dell'incarico, con sottoscrizione del prescritto giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico al solo fine di far conoscere al giudice la verità (allegato n. 1); lo scrivente in data 27/11/2023 provvedeva a quanto richiesto accettando l'incarico ricevuto.

Durante l'udienza del 17/11/2023, l'Ill. Giudice poneva al Consulente 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, ivi includendo nell'asse i beni indicati da parte attrice (immobili e mobili) in quanto non contestati da parte convenuta;***

***- descrivere dettagliatamente i beni stessi, fornendone documentazione grafica e fotografica;***

***- predisporre un progetto di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro;***

***- 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 commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;***

***- valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni,***

***- individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti”. (allegato n. 2)***

### IL GIUDICE

- *disponeva che il CTU fissasse l'avvio delle operazioni peritali entro 15 giorni dalla trasmissione del giuramento medesimo;*



- *Autorizza, altresì il C.T.U.*
- *ad assumere informazioni da terzi ed a chiedere chiarimenti alle parti ai sensi dell'art. 194 cod. proc. Civ.;*
- *ad acquisire atti dalla pubblica amministrazione ove necessario;*
- *ad utilizzare il mezzo proprio con esonero dell'Amministrazione Giudiziarica da ogni responsabilità al riguardo;*
- *al ritiro dei fascicoli di parte;*
- *dispone inoltre termine sino al 15/03/2024 per trasmettere alle parti costituite – mediante posta elettronica certificata ed avendo cura di allegare alla relazione copia delle ricevute delle PEC – la relazione svolta;*
- *assegna alle parti termine di giorni 15 dal ricevimento della predetta relazione per trasmettere al c.t.u., con le stesse modalità indicate sopra, le proprie osservazioni critiche;*
- *termine di giorni 15 dal ricevimento delle note di osservazioni critiche per depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.*
- *Autorizza le parti a nominare propri c.t.p. entro l'inizio delle operazioni peritali, con nota da depositare al p.c.t. entro tale data;*
- *Dispone che il c.t.u. proceda da solo alle operazioni di consulenza;*
- *Assegna al c.t.u. un acconto di € 150,00 che pone a carico delle parti in solido;*
- *a seguito di formale richiesta di proroga per l'invio della bozza di elaborato peritale avanzata dallo scrivente, l'Ill. Giudice concedeva in data 01/02/2024 la richiesta proroga, posticipando al 15/05/2024 il termine per*



*l'invio della bozza di CTU alle parti. (allegato n. 3)*

Le parti NON nominavano Consulenti Tecnici di Parte.

\* \* \* \* \*

**Attività del C.T.U.**

Il sottoscritto C.T.U. ing. Pietro Barberini, in adempimento all'incarico conferito, analizzava attentamente, presso il proprio studio situato in Perugia Via Soriano n. 5, quanto indicato e contenuto nei fascicoli telematici di causa. L'inizio per l'operazioni peritali veniva fissato come richiesto per il giorno 12/12/2023 dando opportuna comunicazione a tutte le parti mediante P.E.C. del 04/12/2024 (allegato n. 4).

Alle ore 09.00, presso lo studio del Curatore del Fallimento [REDACTED] [REDACTED] sito in Perugia, si aprivano ufficialmente le attività alla presenza della Dott.ssa [REDACTED], Curatore del succitato fallimento (parte attrice) mentre nessuno era presente per parte convenuta.

Durante l'incontro veniva data lettura del quesito posto ed esplicitate ai presenti le tempistiche per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Successivamente la Dott.ssa. [REDACTED], ricordando come al momento il bene oggetto di causa risulta concesso in locazione al [REDACTED] in forza di contratto di affitto stipulato in data [REDACTED] e come attualmente vi sia la sede del Comando Stazione Carabinieri di Nocera Umbra (PG), consegna allo scrivente la comunicazione ricevuta in data 23/10/2023 con cui la [REDACTED] [REDACTED] comunica che il suddetto [REDACTED] verrà trasferito presso altro immobile lasciando pertanto libero l'immobile in causa entro sei mesi dal 23/10/2023.



Lo scrivente, acquisito tale documento, in considerazione dell'impossibilità di accedere alla ricognizione completa dell'immobile fintanto che lo stesso risulti considerato "██████████", propone, al fine di poter rispondere in modo esauritivo al quesito dell'Ill. Giudice e verificare ogni aspetto reso necessario, di posticipare il sopralluogo presso i luoghi di causa una volta che gli stessi verranno restituiti nella disponibilità delle parti. Parte attrice nulla aveva da osservare e così lo scrivente si impegnava di inviare il verbale a parte convenuta e successivamente depositare presso la competente Cancelleria del Tribunale di Spoleto apposita istanza al fine di ottenere dall'Ill. Giudice del Procedimento appropriata proroga per lo svolgimento dell'incarico ricevuto (proroga ottenuta con decreto del 01/02/2024 già richiamato). (verbale n. 1 e allegati- allegato n. 5).

In data 14 marzo 2024 lo scrivente, unitamente al Curatore del Fallimento Dott.ssa ██████████ dei comproprietari e alla presenza del ██████████ ██████████ avveniva il rilascio e la contestuale restituzione dell'immobile così come già notificato alle parti con comunicazione del 28/02/2024. (verbale di rilascio e allegati- allegato n. 6).

\* \* \* \* \*

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, il sottoscritto C.T.U. ritiene essere in grado di relazionare all'Ill.mo G.I. i risultati delle indagini compiute nella successiva

## **RELAZIONE PERITALE**

che si compone dei seguenti capitoli:

- 1 ) OGGETTO INCARICO E QUESITI**
- 2 ) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**
- 3 ) CONFINI DELLA PROPRIETA'**



**4 ) DISPONIBILITA'**

**5) RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**6 ) FORMALITÀ**

**7) SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

**8) PROVENIENZA**

**9) CRITERI E METODI DI STIMA**

**10) COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI**

**11) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.**

**11) CONCLUSIONI**

\* \* \* \* \*

**1 ) OGGETTO INCARICO E QUESITI**

Nell'udienza del 17/11/2023 l'Ill. Giudice del Procedimento formulava al CTU 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, ivi includendo nell'asse i beni indicati da parte attrice (immobili e mobili) in quanto non contestati da parte convenuta;*

- *descrivere dettagliatamente i beni stessi, fornendone documentazione grafica e fotografica;*

- *predisporre un progetto di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro;*

- *ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliata-*



*mente 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 commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;*

*- valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni,*

*- individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti;*

“

## **2 ) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**



Il bene oggetto di stima è rappresentato da una palazzina elevata su tre piani fuori terra ed uno sottostrada ospitante fino a poche settimane fa la [REDACTED], [REDACTED], sita in Comune di Nocera Umbra, Via Garibaldi n. 27.



Dall'analisi della relazione notarile in atti a firma del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 09/02/2023 si riferisce come il suddetto bene risulti essere di proprietà esclusiva dei signori (allegato n. 7 – relazione notarile):

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED], in ragione di 1/4 ciascuno, legalmente separati;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/4 di piena proprietà, bene personale;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/4 di piena proprietà, in separazione dei beni;

ovvero

dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], in ragione di 1/4 ciascuno, legalmente separati;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] in ragione di 2/4 di piena proprietà, bene personale.

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico della città, in zona residenziale, dotata dei principali servizi e infrastrutture.

Il fabbricato è realizzato in cemento armato, con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in mattoncini faccia vista.

La palazzina, che si eleva per complessivi 3 piani fuori terra oltre piano interrato e solaio di copertura, risulta così composta:

1) Autorimessa al piano primo sottostrada con accesso da rampa esterna alla quale si accede tramite un cancello carrabile ad apertura automatizzata;





2) Ex Caserma costituita da n. 4 uffici e un bagno al piano terra, archivio al piano primo e camera di sicurezza con bagno al piano primo sottostrada;

3) Appartamento al piano primo suddiviso in ingresso, tinello-cucina, n. 3 camere, doppi servizi;

4) Appartamento al piano secondo suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppi servizi, terrazzo, oltre a cantina e magazzino al piano primo sottostrada.

L'accesso ai piani è garantito dalla scala comune esterna e dall'ascensore (al momento non funzionante).

Quanto alle finiture, il piano interrato presenta un pavimento in piastrelle con pareti in parte intonacate e tinteggiate e altre con cemento armato lasciato a vista. I vari piani in elevazione, sia quelli adibiti ad uffici che ad abitazione presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti in piastrelle di ceramica. I bagni sono normalmente accessoriati e provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. La quasi totalità dei vani principali risultano dotati di infissi apribili realizzati in alluminio con doppi vetri e grate di sicurezza in metallo al piano terra e piano primo (alcune aperture del piano primo hanno sportelloni interni). L'appartamento del piano secondo presenta sempre infissi in alluminio apribili con doppi vetri e sportelloni interni. Le porte interne sono in legno.

Gli uffici del piano terra sono dotati dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia posta all'interno di uno dei locali;
- Elettrico: con conduttori incassati per la quasi totalità sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a metano con terminali misti a radiatori in piastre di alluminio e ter-



moconvettori. Alcuni locali dispongono di split elettrici collegati a pompe di calore per la produzione di aria fredda.

L'appartamento del piano primo è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia posta all'interno di uno dei locali;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a metano con terminali a radiatori in piastre di alluminio.

L'appartamento del piano secondo è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia posta all'interno di uno dei wc;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a metano con terminali a radiatori in piastre di alluminio.

Si precisa che al momento sono presenti n. 2 contatori dell'utenza idrica e del gas e 4 contatori per l'energia elettrica.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenziano alcune tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e in calate di scarico al piano terra ma da quanto riferito le relative cause dovrebbero essere state eliminate nel corso del tempo.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

L'accesso ai vari piani al momento può avvenire solo attraverso la scala esterna in quanto l'ascensore presente non risulta utilizzato da tempo (allegato n. 8 - riprese fotografiche).



### **3 ) CONFINI DELLA PROPRIETA'**

Il fabbricato in oggetto confina con Via Garibaldi, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri (allegato n. 9 – estratto di mappa catastale).

### **4 ) DISPONIBILITA'**

Al momento del sopralluogo il fabbricato, per quanto in precedenza già riferito, può considerarsi libero in quanto risolto il precedente contratto di affitto e come tale nella piena disponibilità dei proprietari.

### **5 ) RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

#### **C.F. del Comune di Nocera Umbra**

Foglio 88 - particella 23 - sub. 5 (graffata con la part. 24 sub. 2) – Piano S1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 68 mq - Rendita € 126,43

Foglio 88 - particella 23 - sub. 6 (graffata con la part. 24 sub. 3) – Piano S1-T-1 – Categoria A/10 – Classe U – Consistenza 6 vani - Rendita € 1.347,95

Foglio 88 - particella 23 - sub. 7 (graffata con la part. 24 sub. 4) – Piano 1 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani - Rendita € 387,34

Foglio 88 - particella 23 - sub. 8 (graffata con la part. 24 sub. 5) – Piano S1-2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 503,55

Spettano alle unità immobiliari sopra-descritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al Foglio 88 particelle 23 sub 4 – 24 sub 1 (graffate) P.1S-T-1-2.



L'area coperta dal fabbricato oggetto di causa e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al Foglio 88 particella 24 ente urbano di mq. 220.

Si precisa che l'attuale intestazione catastale riporta la proprietà degli immobili in capo a [REDACTED] per la quota di 10/20 e a [REDACTED] per la restante quota di 1/2 (allegato n. 10 – visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

## 6 ) FORMALITÀ

Con riferimento alle Relazioni Notarili del 07/02/2023 già in atti e agli aggiornamenti appena eseguiti, i beni oggetto di causa risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità (allegato n. 11 – aggiornamento Ufficio Pubblicità Immobiliare):

**- Ipoteca Legale n.1276 del 05/05/2015** a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via Settevalli n.11) ed a carico del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 28/04/2015 rep.1320/8015; per Euro 1.174.102,42 di cui Euro 587.051,21 per capitale; gravante su:

**- beni del signor** [REDACTED]

a) – diritti di 10/20 di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 88 particelle 23 sub 7 – 24 sub 4



(graffate); particelle 23 sub 6 – 24 sub 3 (graffate); particelle 23 sub 8 – 24 sub 5 (graffate); particelle 23 sub 5 – 24 sub 2 (graffate);

b) - diritti di 3/8 di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 59 particella 73;

c) - diritti di 3/8 di piena proprietà su terreno posto in Comune di Nocera Umbra, censito nel catasto terreni al Foglio 59 particella 248;

d) - diritti di 1/9 di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 88 particella 84 sub 1;

e) - diritti di 1/2 di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 59 particella 16, particella 18, particella 298, particella 300;

f) - diritti di 1/2 di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 59 particella 249 sub 2, particella 249 sub 3;

g) - diritti di 1/2 di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 87 particella 111 sub 6;

h) - diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 88 particella 84 sub 9;

i) - diritti di piena proprietà su immobili posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 89 particella 447 sub 2, particella 447 sub 3;

**- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.220 dell'8/01/2015** a favore della

Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] e del socio illimitatamente resp. [REDACTED] ed a cari-

co della società [REDACTED] con sede

in [REDACTED] e della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il



██████████; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia, III Sez. Civile, Uff. Fallimentare, in data 10/12/2014 rep.146/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa ██████████ con studio in ████████, Via ██████████ formalità eseguita di ufficio su richiesta del Curatore Fallimentare, senza indicazione di beni immobili, in esecuzione della Circolare A.T. n.3 del 23/04/2003;

**- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.8662 del 04/06/2015** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società ██████████ ██████████ e del socio ill.resp. ██████████” ed a carico della società ██████████ con sede in ██████████ e della signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 10/12/2014 rep.1036/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa ██████████, Via ██████████, ██████████; Tale nota viene presentata ad integrazione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 08/01/2015 al n.220 di formalità in quanto in questa non erano stati riportati gli immobili; gravante su:

**- beni della società** ██████████

a) - la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro senza civico, censita nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 11;

b) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud, Via Flaminia Sud, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 79 particella 391 sub 8, particella 391 sub 14, particella 391 sub 15, particella 391 sub 16;



c) – la piena proprietà su immobili posti in Comune di Nocera Umbra, Via dei Pini senza civico, censiti nel catasto fabbricato al Foglio 87 particella 351 sub 1, particella 351 sub 5;

d) – la piena proprietà su terreni posti in Comune di Gualdo Tadino, censiti nel catasto terreni al Foglio 39 particella 645; Foglio 80 particella 361, particella 362, particella 372; Foglio 73 particella 3, particella 4, particella 5, particella 7, particella 8, particella 9, particella 10, particella 11, particella 12, particella 14, particella 15, particella 16, particella 18, particella 19, particella 87, particella 135, particella 136;

e) – la piena proprietà su terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 57 particella 340, particella 342; Foglio 59 particella 215, particella 216; Foglio 70 particella 356, particella 360, particella 358, particella 55, particella 56, particella 73, particella 79, particella 80, particella 81, particella 82, particella 83, particella 84, particella 85, particella 57;

f) – la piena proprietà su terreno posto in Comune di Valtopina, censito nel catasto terreni al Foglio 15 particella 31;

- beni della signora [REDACTED]

a) – diritti di 3/8 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Nocera Umbra, Zona Industriale Zingaretti senza civico, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 59 particella 249 sub 2, particella 249 sub 3;

b) – diritti di 3/8 di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, Via Fano senza civico, censita nel catasto fabbricati al Foglio 59 particella 609 sub 1;



c) – diritti di 1/8 di piena proprietà sull'immobile posto in Comune di Nocera Umbra, Zona Industriale Zingaretti, censito nel catasto fabbricati al Foglio 59 particella 73;

d) – diritti di 1/8 di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 59 particella 73, particella 76, particella 105, particella 125, particella 127, particella 128, particella 129, particella 131, particella 132, particella 240, particella 247, particella 248, particella 250, particella 253, particella 254, particella 255, particella 257, particella 258, particella 259, particella 260, particella 261, particella 262, particella 263, particella 549, particella 552, particella 553;

e) – diritti di 1/4 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Nocera Umbra, Via Giuseppe Garibaldi senza civico, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 88 particelle 23 sub 5 – 24 sub 2 (graffate); particelle 23 sub 6 – 24 sub 3 (graffate); particelle 23 sub 7 – 24 sub 5 (graffate); 23 sub 8 – particelle 24 sub 4 (graffate);

f) – diritti di 1/4 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 88 particella 24; Foglio 89 particella 55, particella 56; Foglio 59 particella 547; Foglio 108 particella 41, particella 100, particella 107, particella 108, particella 109, particella 126, particella 127, particella 128, particella 129, particella 130; Foglio 118 particella 97, particella 98, particella 99, particella 175, particella 176, particella 177, particella 178, particella 179, particella 182, particella 183, particella 188, particella 189, particella 218, particella 219, particella 220, particella 221, particella 224, particella 261, particella 263, particella 265, particella 266, particella 267, particella 268, particella 271, particella 272, particella 273;





g) - diritti di 1/4 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Valtopina, ■■■■■  
■■■■■ nel catasto terreni al Foglio 7 particella 17, particella 19, particella 35;

h) - diritti di 1/2 di piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Nocera Umbra, Via Giuseppe Garibaldi, censita nel catasto fabbricati al Foglio 87 particella 111 sub 6;

i) - diritti di 1/2 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 59 particella 16, particella 18, particella 298, particella 300;

l) - diritti di 11/48 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Spello, censiti nel catasto terreni al Foglio 19 particella 537, particella 538, particella 539;

**- Ipoteca Giudiziale n.441 del 10/02/2016** a favore della società "SCAI S.p.a."

con sede in ■■■■■ (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via Clitunno n.2, presso l'Avv. Fabrizio Masci); ed a carico del signor ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■; per Euro 800.000,00 di cui Euro 665.000,00 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 14/08/2015 rep.2733/2015; gravante su:

**- beni del signor ■■■■■:**

a) - diritti di 1/1 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 89, particella 447 sub 1, particella 447 sub 2, particella 447 sub 3, Foglio 88, particella 84 sub 9 e nel catasto terreni al Foglio 89, particella 447;

b) - diritti di 1/2 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 87, particella 111 sub 6, Foglio 88, particelle 23 sub 5 - 24 sub 2 (graffate), particelle 23 sub 6 - 24 sub 3 (graffate), particelle 23 sub 7 - 24 sub 4 (graffate), particelle 23 sub 8 - 24 sub 5



(graffate), Foglio 59, particella 249 sub 2, particella 249 sub 3 e nel catasto terreni al Foglio 59, particella 16, particella 18, particella 298, particella 300;

c) - diritti di 1/4 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 59, particella 609 sub 1, particella 73 e nel catasto terreni al Foglio 59, particella 76, particella 105, particella 125, particella 127, particella 128, particella 129, particella 131, particella 132, particella 240, particella 247, particella 248, particella 250, particella 253, particella 254, particella 255, particella 257, particella 258, particella 259, particella 260, particella 261, particella 262, particella 263, particella 549, particella 552, particella 547; Foglio 108, particella 41, particella 100, particella 107, particella 108, particella 109, particella 126, particella 127, particella 128, particella 129, particella 130; Foglio 118, particella 97, particella 98, particella 99, particella 175, particella 176, particella 177, particella 178, particella 179, particella 182, particella 183, particella 188, particella 189, particella 218, particella 219, particella 220, particella 221, particella 224, particella 261, particella 263, particella 265, particella 266, particella 267, particella 268, particella 271, particella 272, particella 273; Foglio 89, particella 55, particella 56; e nel Comune di Valtopina, censite nel catasto terreni al Foglio 7, particella 17, particella 35;

d) - diritti di 11/48 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Spello, censite nel catasto terreni al Foglio 19, particella 537, particella 538, particella 539, particella 2052;

e) - diritti di 1/8 di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 40, particella 24, particella 25;



*N.B.: occorre evidenziare che i beni sopra descritti risultano di proprietà del signor BRUNELLI Orfeo nato a Nocera Umbra il 30/03/1960 per i diritti di 2/8 di piena proprietà e non per 1/8 come indicato nella nota di iscrizione;*

f) - diritti di 1/9 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 88, particella 84 sub 1;

**- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.14872 del 10/08/2017** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento in estensione di [REDACTED] Curatore Fallimentare Dott.ssa [REDACTED], Via [REDACTED]); ed a carico del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; sentenza emessa dal Tribunale di Perugia in data [REDACTED] rep [REDACTED]; gravante su:

**- beni del signor [REDACTED]**

a) - diritti di 5/8 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 59, particella 249 sub 2, particella 249 sub 3, particella 609 sub 1;

b) - diritti di 3/8 di piena proprietà sull'unità immobiliare poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 59, particella 73 e nel catasto terreni al Foglio 59, particella 73, particella 76, particella 105, particella 125, particella 127, particella 128, particella 129, particella 131, particella 132, particella 240, particella 247, particella 248, particella 250, particella 253, particella 254, particella 255, particella 257, particella 258, particella 259, particella 260, particella 261, particella 262, particella 263, particella 549, particella 552, particella 553;

c) - diritti di 1/4 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 88, particelle 23 sub 5 - 24



sub 2 (graffate), particelle 23 sub 6 - 24 sub 3 (graffate), particelle 23 sub 7 - 24 sub 4 (graffate), particelle 23 sub 8 - 24 sub 5 (graffate), particelle 23 sub 4 - 24 sub 1 (graffate) e nel catasto terreni al Foglio 88, particella 24; Foglio 89, particella 55, particella 56; Foglio 59, particella 547; Foglio 108, particella 41, particella 100, particella 107, particella 108, particella 109, particella 126, particella 127, particella 128, particella 129, particella 130; Foglio 118, particella 97, particella 98, particella 99, particella 175, particella 176, particella 177, particella 178, particella 179, particella 182, particella 183, particella 188, particella 189, particella 218, particella 219, particella 220, particella 221, particella 224, particella 261, particella 263, particella 265, particella 266, particella 267, particella 268, particella 271, particella 272, particella 273; e nel Comune di Valtopina, censite nel catasto terreni al Foglio 7, particella 17, particella 19, particella 35;

d) - diritti di 1/2 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 87, particella 111 sub 6 e nel catasto terreni al Foglio 59, particella 16, particella 18, particella 298, particella 300;

e) - diritti di 11/48 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Spello, censite nel catasto terreni al Foglio 19, particella 537, particella 538, particella 539;

f) - diritti di 1/1 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Nocera Umbra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 89, particella 447 sub 2, particella 447 sub 3, particella 447 sub 1 e nel catasto terreni al Foglio 89, particella 447;

g) - diritti di 2/8 di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 40, particella 24, particella 25.



**- Domanda giudiziale - divisione giudiziale n.9461 dell'11/05/2023** a favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di atto del Tribunale di Perugia sede di Spoleto del [REDACTED] rep. [REDACTED]

## **7) SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nocera Umbra, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie (allegato n. 12 - precedenti edilizi):

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 70/91 del 22/10/1992 per "demolizione e ricostruzione di un edificio da destinare ad uffici-negozi ed abitazione"; si precisa che in data 10/05/1995 è stata presentata richiesta di concessione edilizia in variante alla pratica n. 70/91, mai rilasciata poiché non è stata integrata la documentazione richiesta dal Comune;
- Concessione edilizia del 13/05/1998, pratica edilizia n. 39/1998 per "modifica della destinazione d'uso di un fabbricato".

In data 01/08/1998 con prot. n. 8613 è stata presentata al Comune di Nocera Umbra la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, attestata per silenzio assenso.

Dall'analisi delle planimetrie allegate ai titoli abilitativi presenti e negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si riscontrano alcune incongruenze in relazione alla distribuzione degli spazi interni nei vari piani e nella posizione, dimensione e forma di alcune finestre come riportate nei progetti allegati ai titoli abilitativi sopra citati.



Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante apposito procedimento così come previsto dalla L.R. 1-2015 e s.i.m..

I costi per dette regolarizzazioni urbanistica e successivamente anche catastale dovranno essere eseguite dall'eventuale futuro acquirente dei beni e di tali costi da sostenere se ne terrà implicitamente conto per determinare il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto.

## 8) PROVENIENZA

Con riferimento a quanto riportato all'interno della relazione notarile in atti, si riferisce che:

- ante ventennio di proprietà dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno di piena proprietà, per essere ad essi pervenuto per atti precedente il ventennio;
- con scrittura privata di Compravendita con sottoscrizione autenticata dal Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, in data 06/09/1986 rep. [REDACTED] registrata a Foligno il 19/09/1986 al n. [REDACTED] e trascritta a Perugia il 24/09/1986 al n. [REDACTED] di formalità i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per ogni proprio diritto, entrambi quale bene personale, vendevano ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (in comunione legale con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (in comunione legale con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]) tutti i diritti loro spettanti pari a 2/3 di piena proprietà sul seguente immobile posto in Comune



di Nocera Umbra, Via Garibaldi: - con ingresso dal civico 25: - porzione di fabbricato costituita da ingresso, cortile e cantina al piano terra; due vani ed accessori al secondo piano: - con ingresso dal civico 29: locale al piano terra; il tutto censito nel catasto fabbricati alla partita 25 al Foglio 1 particella 6 sub 1; Foglio 88 particella 23 sub 3; nel catasto terreni alla partita 5534 al Foglio 88 particella 23 sub 2, particella 24;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del 23/01/1990 rep. [REDACTED] e trascritto a Perugia il 21/02/1990 al n. [REDACTED] di formalità il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], bene personale, vendeva ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (in comunione legale con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (in comunione legale con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]) tutti i diritti ad esso spettanti pari ad 1/3 di piena proprietà sul seguente immobile posto in Comune di Nocera Umbra, Via Garibaldi, con ingresso dal civico 25, fabbricato su tre piani e soffitta con corte annessa, costituito da ingresso, cortile, cantina al piano terra; due vani ed accessori al primo piano ed un vano al secondo piano; dal civico 29 locale al piano terra; il tutto censito nel catasto fabbricati alla partita 25 al Foglio 88 particella 23 sub 3; Foglio 1 particella 6 sub 1; nel catasto terreni alla partita 5534 al Foglio 88 particella 23 sub 2, particella 24; a seguito della presente cessione gli acquirenti, già comproprietari di 2/3, diventano unici proprietari dell'immobile in oggetto;



- dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio – atto n. [REDACTED] p.2 s.A 1983 – con annotazioni, rilasciato dal Comune di [REDACTED] sono emerse le seguenti risultanze:

a) – i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] il giorno [REDACTED]

b) – con atto in data [REDACTED] a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, non trascritto, i suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni;

c) – con atto giudiziario di Separazione Consensuale con Assegnazione di Beni omologato dal Tribunale Civile di Perugia in data 13/11/2012 rep. [REDACTED]

e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità i signori [REDACTED] e

[REDACTED] sono stati dichiarati consensualmente separati; *(N.B.: occorre evidenziare che il fabbricato oggetto di attestazione non è risultato oggetto*

*di convenzione patrimoniale nell'ambito della separazione personale tra i coniugi);*

- dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni, rilasciato dal Comune di Nocera Umbra sono emerse le seguenti risultanze:

a) – i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Nocera Umbra il giorno [REDACTED];

b) – con atto in data 2 [REDACTED] a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, non trascritto, i suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, del 24/10/2014 rep. [REDACTED] e trascritto presso





l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/11/2014 al n. [REDACTED] di formalità il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] donava al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 1/2 di piena proprietà del fabbricato posto in Comune di Nocera Umbra, composto da autorimessa pertinenziale al piano primo sottostrada; cucina-tinello, tre camere e due bagni al piano primo; cucina, soggiorno, tre camere, bagno e wc al piano secondo con cantina e magazzino pertinenti al piano primo sottostrada; sala di attesa, quattro uffici e bagno al piano terra; wc e camera di sicurezza al piano primo sottostrada; archivio al piano primo; il tutto è censito nel catasto fabbricati al Foglio 88 particelle 23 sub 7 - 24 sub 4 (graffate); particelle 23 sub 8 - 24 sub 5 (graffate); particelle 23 sub 6 - 24 sub 3 (graffate); particelle 23 sub 5 - 24 sub 2 (graffate);

***N.B.: occorre evidenziare che:***

- a) - alla data del presente atto di donazione accettata il signor [REDACTED] [REDACTED] era proprietario dei soli diritti di 1/4 di piena proprietà e non dei diritti di 1/2 di piena proprietà, spettando i residui diritti di 1/4 alla di lui moglie signora [REDACTED] nata a [REDACTED], in virtù della comunione legale tra essi esistente all'epoca degli acquisti;***
- b) - non risultano infatti trascritti atti di alienazione dei diritti di 1/4 di piena proprietà ad essa spettanti compiuti dalla signora [REDACTED] in favore del signor [REDACTED] o in favore di chiunque altro terzo.***



## 9) CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni e allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili, la stima terrà conto dell'aspetto economico del valore di mercato attualizzato.

A tal proposito vale la pena richiamare la definizione del valore di mercato, inteso come il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

.entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;

.sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;

.le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;

.il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;

.il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

.l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) e di tempistica per la realizzazione del



pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo.

Tuttavia, tenuto conto della finalità del presente elaborato e quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per ogni singolo cespite omogeneo, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, valutando l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Per i beni immobili in stima, ubicati nel Comune di Nocera Umbra (PG), lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- .conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- .esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- .definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- .definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari delle zone predette, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.



Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Riguardo alle consistenze di tutti i cespiti si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale vendibile (Scv) calcolata con i criteri identificati dalla norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Ovvero per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
- Quote percentuali delle superfici delle pertinenze ed accessori (cantine, posti auto coperti, box, ecc.).

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

La stima quindi è stata condotta andando a considerare i valori di riferimento ottenuti attraverso il metodo per confronto diretto considerando in modo implicito anche gli oneri per la manutenzione ordinaria da eseguirsi, nonché le



spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per le regolarizzazioni di cui si è già riferito. Il valore unitario che si è individuato tiene conto inoltre del valore dei beni comuni al fabbricato nonché ovviamente allo stato manutentivo dello stesso.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato (visibilità, facilità di accesso, illuminazione naturale, ecc...) fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

Piano	Sub	Destinazione	Mq	Coeff. Ragg.	Sup. Ragg.	€/Mq	€
Piano seminterrato	Sub 2	autorimessa camera di sicurezza	78	0,5	39,0	850,00	33.150,00
	Sub 3	e bagno	9,6	0,5	4,8	850,00	4.080,00
	Sub 5	magazzino e cantina	26	0,5	13,0	850,00	11.050,00
Piano terra	Sub 3	uffici	95	1	95,0	750,00	71.250,00
Piano primo	Sub 3	archivio	20	1	20,0	750,00	15.000,00
	Sub 4	appartamento	101	1	101,0	850,00	85.850,00
Piano secondo	Sub 5	appartamento	120	1	120,0	850,00	102.000,00
		terrazzo	2	0,3	0,6	850,00	510,00
			<b>451,6</b>		<b>393,4</b>		<b>322.890,00</b>

**In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità della piena proprietà dei beni oggetto di causa è risultato pari ad € 322.890,00.**



## 10) COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

In risposta al quesito posto allo scrivente dall'Ill.mo Sig. Giudice del Procedimento, circa l'eventuale comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene importante richiamare la definizione del Codice Civile: *per "non comodamente divisibili" si intende quei beni la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.*

Richiamando integralmente quanto già riferito nei precedenti paragrafi circa la destinazione d'uso dei beni in stima e la loro consistenza, in risposta al quesito posto, si riferisce che:

- sebbene il fabbricato in oggetto risulti già suddiviso in più unità immobiliari univocamente individuate e quindi potenzialmente vendibili autonomamente, preme ricordare come l'oggetto del quesito sia sì la predisposizione di lotti separati di vendita ma nel rispetto delle attuali quote di proprietà, che ricordiamo essere:

- [REDACTED]  
[REDACTED] **quota di 2/4 di piena proprietà,**
- [REDACTED] **quota di 1/4 di piena proprietà,**
- [REDACTED] **quota di 1/4 di piena proprietà;**

- si è quindi provveduto ad ipotizzare una possibile suddivisione tenendo in considerazione quelle che attualmente risultano essere le consistenze catastali dei beni in oggetto: non si è tenuto quindi conto delle destinazioni di utilizzo e/o dei piani ma solo della suddivisione in subalterni catastali, ottenendo tuttavia possibili lotti non corrispondenti alle quote di proprietà come appena riportate:



<b>Subalterni</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore (€)</b>
sub 2	Piano seminterrato	autorimessa	33.150,00
sub 3	Piano seminterrato	camera di sicurezza e bagno	90.330,00
	Piano terra	uffici	
	Piano primo	archivio	
sub 4	Piano primo	appartamento	85.850,00
sub 5	Piano seminterrato	magazzino e cantina	113.560,00
	Piano secondo	appartamento	
<i>quota Fallimento 161.445,00€ - quota ██████████ 80.722,50€ - quota ██████████ 80.722,50€</i>			

- proseguendo con i tentativi di divisione in lotti, si è poi provveduto ad ipotizzare suddetta divisione in considerazione delle destinazioni assentite e relativo piano altimetrico nella palazzina in esame: anche in questo caso il possibile valore economico dei lotti individuati non ha portato al rispetto delle quote di proprietà;

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore (€)</b>
Piano seminterrato	autorimessa	48.280,00
	magazzini	
	ecc...	
Piano terra	uffici	71.250,00
Piano primo	abitazione	100.850,00
	archivio	
Piano secondo	abitazione	102.510,00
<i>quota Fallimento 161.445,00€ - quota ██████████ 80.722,50€ - quota ██████████ 80.722,50€</i>		



- per entrambi i tentativi di suddivisione si è valutata la possibilità di rendere in tutto o in parte esclusivo l'utilizzo del piano interrato (adibito ad autorimessa e magazzini) assegnandolo ad uno o all'altro lotto, senza tuttavia individuare soluzioni accettabili, considerando anche il fatto che rendere indipendenti eventuali unità immobiliari senza la possibilità di fruire di posti auto o magazzini, le renderebbe assai poco appetibili nel mercato immobiliare;
- la sostenibilità dei progetti divisionali come sopra riportati potrebbe altresì verificarsi solo a fronte di importanti conguagli economici che tuttavia non appaiono ipotizzabili vista l'entità degli stessi;
- infine si è anche ipotizzato di modificare l'attuale distribuzione degli spazi e conseguentemente delle unità immobiliari per individuare nuovi lotti di vendita (es. frazionando il piano terra adibito ad uffici o creando più unità immobiliari ai piani in elevazione, ecc...) ma un tale intervento progettuale porterebbe ad un importante esborso economico, sia progettuale che in termini di opere, che renderebbe antieconomica l'intera operazione, considerando anche le attuali dotazioni impiantistiche presenti all'interno del fabbricato.

### ***11) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.***

In data 15/05/2024 lo scrivente inviava bozza dell'elaborato peritale completo di tutti gli allegati alle parti ricordando come le stesse avrebbero avuto tempo 15 giorni dall'invio per presentare eventuali osservazioni nonché invito, alla luce delle risultanze del presente elaborato, a valutare eventuali ipotesi transattive. (allegato 13 – invio bozza CTU).





Ad oggi nessuna delle parti ha inviato allo scrivente osservazioni in relazione alla bozza di CTU inviata e in ragione di ciò si confermano tutte le valutazioni e i conteggi già espressi e riportati.

## 12) CONCLUSIONI

Richiamando integralmente quanto domandato allo scrivente dall'Ill. Giudice del Procedimento con il quesito posto, sulla scorta di quanto sopra riferito, si può concludere affermando che i beni oggetto di causa nello stato in cui si trovano sono da ritenersi **non comodamente divisibili** e pertanto potranno essere posti in vendita solo ed esclusivamente in **unico lotto**, al prezzo base per la piena proprietà di **Euro 322.890,00**.

\* \* \* \* \*

Lo scrivente C.T.U., con il presente elaborato peritale composto da trentaquattro pagine interamente edite a computer, completato dagli allegati elencati, ritiene di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall' Ill.mo G.I..

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione è consapevole di aver adempiuto al proprio dovere con serena obiettività.

Ciò è quanto il sottoscritto tecnico può rimettere in evasione dell'incarico ricevuto restando in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata.

Perugia, 13/06/2024

Il C.T.U.

Ing. Pietro Barberini



***Allegati che fanno parte integrante della consulenza tecnica:***

- 1) Accettazione incarico CTU
- 2) Conferimento incarico
- 3) Richiesta e concessione proroga
- 4) Convocazione inizio operazioni peritali
- 5) Verbale operazioni peritali n. 1 e prove di invio
- 6) Verbale rilascio immobile
- 7) Relazione notarile Notaio Brunelli del 09/02/2023
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Estratto di mappa catastale (vax)
- 10) Visure, elaborato e planimetrie catastali
- 11) Aggiornamento visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare
- 12) Precedenti edilizi Comune di Nocera Umbra (PG)
- 13) Invio bozza CTU

