

ROSANIO BRUNO
STUDIO TECNICO
Via Ruggero D'Andreotto, 59 - 06124 PERUGIA
Tel. 075/5003793 – Cell. 340/3500269
e-mail: rosaniobruno@gmail.com
Pec: bruno.rosanio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO
DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Fallimentare

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA

Eseguita per incarico di:

Giudice delegato: **Dott.ssa Stefania MONALDI**
nella Procedura Fallimentare iscritta al **N.44/2011 R.G.**

OMISSIS - - -

Curatore: Dott. Giovanni BEVILACQUA

avente per oggetto:

“Valutazione di beni immobili in Pianello di Perugia, previo adeguamento e variazione delle particelle catastali e delle loro intestazioni”.

C1/20 Integrazione

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia alla Via Ruggero D'Andreotto n.59, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 89, veniva nominato, dal Curatore del Fallimento Dott. Giovanni Bevilacqua, Perito Estimatore ex Art.87 L.F. per **“procedere alla valutazione dei beni immobili in aggiornamento alla C.T.U. già redatta su incarico del Tribunale di Perugia e relativa alla Esecuzione Immobiliare n.465/89 contro**

OMISSIS

In tale veste redigeva una consulenza tecnica, datata 19 luglio 2021, nella quale venivano individuati i beni, descritte le loro caratteristiche ed eventuali non conformità, ne veniva effettuata la stima e si individuavano i lotti di vendita.

Successivamente, rilevandosi la presenza di alcune discrepanze fra l'assegnazione e la proprietà catastale di alcune particelle, il G.D., a seguito di istanza del curatore (**Allegato n.4**), lo autorizzava, in data 14 marzo 2022, **ad introdurre le variazioni catastali già disposte nel giudizio di divisione**, avvalendosi della assistenza fornita dallo scrivente Geom. Bruno Rosanio al quale demandava di effettuare le necessarie volture catastali, operare il frazionamento di alcune particelle indivise fra il fallimento ed altri proprietari, oltre che di compiere verifiche allo elaborato peritale dallo stesso prodotto per la procedura.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO.

Lo scrivente, avendo preliminarmente riscontrato come non erano state ancora perfezionate le volture catastali di diverse particelle, createsi, come da ordinanza del G.E., per frazionamento di altre particelle di cui il fallimento era comproprietario al 50% con la *OMISSIS* ed estranea alla procedura, provvedeva ad esperire tali volture presso l'Agenzia del Territorio.

Contestualmente, lo scrivente procedeva anche a rettificare l'iscrizione di alcuni beni comuni non censiti pertinenti il fabbricato principale ed a suddividere le parti di un fabbricato fruite congiuntamente *OMISSIS* ed estranea alla procedura, iscrivendo le nuove particelle Sub. 699/4, 699/5 e 699/6, e sopprimendo la particella 699/2.

Inoltre, avendo rilevato come tutti i beni del fallimento figurassero ancora *OMISSIS* alla *OMISSIS* , provvedeva a rettificare l'intestazione.

Sulla base di ciò, lo scrivente redigeva la presente integrazione alla relazione di consulenza.

A- DETTAGLIO DELLE VARIAZIONI EFFETTUATE.

Con riferimento alla corte comune del fabbricato abitativo, ex particella 164 poi variata con la particella 699/3, si è richiesto

un frazionamento con il quale si sono create nuove particelle e sopresse altre, come di seguito descritto:

- Soppressione della particella 699/2, consistente nel magazzino a piano terra di 23 mq, collegante il fabbricato abitativo (part. 140) con il capannone (part. 668), ed il soprastante lastrico solare;
- Contestuale iscrizione delle nuove particelle:
 - o 699/5 (magazzino a piano terra di 23 mq di proprietà esclusiva del fallimento);
 - o 699/6 (soprastante lastrico solare assegnato ~~in ommissis~~, estranea alla procedura e dalla stessa già fruito in quanto posto al primo piano, in corrispondenza dell'appartamento della stessa; tale assegnazione venne stabilita in occasione di un precedente frazionamento dei terreni di proprietà comune).
- Frazionamento della particella 699/3, corte comune del fabbricato abitativo (ex part. 164), con creazione della nuova particella 699/4, bene comune non censito consistente nella frazione di corte comune (ex 699/3) posta ad ingresso sia del fabbricato abitativo (part. 140) che del magazzino di 23 mq che collega il fabbricato abitativo al capannone (part. 668).
- Contestualmente alle prima descritte variazioni, si è richiesta la soppressione della particella 164, già tra-

sformata nella particella 699/3, ma per la quale non si era effettuata la soppressione.

Si sono inoltre effettuate le volture delle proprietà di alcuni terreni, i quali erano già stati divisi, con sentenza del 2004 e frazionamento del 2015,

... OMISSIS ...
estranea alle procedure, ma per i quali non si erano perfezionate le corrispondenti volture e pertanto risultavano ancora cointestati.

In particolare:

- **La rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, distinto con la particella **775**, edificabile per mq. 746 è stata intestata esclusivamente al fallimento, in quanto proprietà esclusiva dello stesso;
- **La rata di terreno** seminativo Arborato della superficie di ca 15, distinto con la particella **776**, edificabile per 10 mq, è stata intestata esclusivamente al fallimento, in quanto risultante da un frazionamento della precedente particella 775 per il passaggio di una strada di lottizzazione;
- **La rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, distinto con la particella **1045**, edificabile per mq. 582, è stata intestata esclusivamente al fallimento, come da sentenza di divisione **OMISSIS** 21/10/2004, nella quale si assegnava agli

esecutati la particella 769/A, poi frazionata nella particella 1045, mentre si assegnava alla comproprietaria **OMISSIS** a particella 769/B, poi frazionata nella particella 1046;

- **La rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ca 40, distinto con la particella **770**, edificabile per 40 mq, è stata intestata al 50% al fallimento in quanto ottenuta per frazionamento della precedente particella cointestata 769 per il passaggio di una strada di lottizzazione e presenta pertanto **diritti anche di terzi per 1/2**;
- All'esecuzione del frazionamento n.1248/2015, il quale recepiva le indicazioni della sentenza di divisione del **OMISSIS** n.196/93 del 21/10/2004 (contenuta nell'**Allegato 4**), si rinveniva la **presenza della strada di accesso ai terreni nella sentenza indicati come 769/A e 769/B**, per la quale si procedeva ad un ulteriore frazionamento del terreno 769, creando la particella 1044 (strada di accesso di comune proprietà fra gli esecutati **OMISSIS** ed iscrivendo, in luogo delle particelle 769/A e 769/B di cui alla sentenza, le nuove particelle rispettivamente 1045 e 1046 alle stesse corrispondenti una volta esclusa la strada.

In forza di quanto all'ultimo punto, alla descrizione dei beni di cui alla consulenza, va aggiunta una posizione consisten-

te nella:

- **Strada di accesso** ai terreni circostanti la proprietà, con diritti anche di terzi per 1/2, della superficie di 465 mq.

come da immagine seguente.



Strada di accesso ai terreni.

B- AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Sulla scorta delle prima indicate variazioni, si riporta la stima aggiornata del valore dei beni in vendita.

a) Particella 140 sub 5, appartamento

al secondo piano costituito da:

- Zona abitabile
mq 115,00 ad € 500,00/mq. € 57.500,00
- Terrazze mq. 33 ad € 125,00/mq. € 4.125,00

Sommano € 61.625,00

b) Particella 140 sub 2, garage e centrale

Termica per mq. 22,00 ad € 250,00/mq € 5.500,00

c) Particella 140 sub 7, locale di sgombero

sottotetto mq. 51,00 ad € 215,00/mq € 10.965,00

d) Particelle 699 sub. 3, e 699 sub. 4 corte comune

mq. 650, non valutata in quanto ricompresa nel
valore del fabbricato principale € 0,00

e) Particella 668, comprensiva di:

- capannone artigianale mq 163
ad € 300,00/mq € 48.900,00
- magazzino mq.19 ad € 150,00/mq € 2.850,00
- terreno circostante mq. 252,00
ad € 50,00/mq € 12.600,00

Sommano € 64.350,00

f) Particella 699 sub. 5, magazzino

mq. 23,00 ad € 300,00/mq € 6.900,00

g) Particella 775 , costituita da terreno edificabile per mq $995 \times 0,75 =$ mq. 746,00 ad € 50,00/mq	€ 37.300,00
h) Particella 1045 , costituita da terreno edificabile per mq. $776 \times 0,75 =$ mq. 582,00 ad € 50,00/mq	€ 29.100,00
i) Particella 776 , costituita da terreno edificabile per mq. $15 \times 0,75 =$ mq. 11 ad € 50,00/mq	€ 550,00
j) Particella 770 , costituita da terreno edificabile per mq. $40 \times 0,75 =$ mq. 30 ad € 50,00/mq = € 1.500,00 al 50%	€ 750,00
k) Particella 1044 , strada comune di accesso alle proprietà, della superficie di ca 465, con diritti anche di terzi anche per 2/4 in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, mq 465 ad €50,00/mq = € 23.250,00 al 50%	€ 11.625,00
SOMMANO	€ 228.665,00
Dal quale vanno dedotte le spese di adeguamento, dettagliate nella precedente consulenza ed ammontanti ad € 18.273,42, di cui € 8.538,42 per il fabbricato abitativo ed € 9.735,00 per il capannone, per un	
IMPORTO TOTALE DI	€ 210.391,58

C- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini di una più agevole esecuzione della vendita forzata dei beni oggetto di pignoramento e valutazione, lo scrivente propone la loro alienazione in TRE LOTTI, così individuati:

LOTTO 1

a) Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.IIa 140 - sub 5. Detto appartamento, al quale si accede attraverso il piazzale e vano scala comune, risulta composto da ingresso, due disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto ed un bagno per una superficie complessiva di mq 115, oltre quattro balconi della superficie complessiva di mq 33.

b) Diritti di piena proprietà di un garage con annessa centrale termica ubicato in Perugia Loc. Pianello, Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207- part.IIa 140 - sub 2 e sub 11.

c) Diritti di piena proprietà di un locale di sgombero sottotetto posto al terzo piano ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.IIa 140 - sub 7, della consistenza di mq 51, al quale si accede attraverso il piazzale (part. 164) e vano scala comune.

d) diritti indivisi sulla corte comune individuata al N.C.T al foglio 207 - part 699 sub 3 e part 699 sub 4;

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.2A**

Valore nominale del lotto € 78.090,00

A detta somma vanno detratti Euro 8.538,42 relativi alle spese di adeguamento catastale degli immobili, per un valore effettivo del lotto pari a:

€ 69.551,58 arrotondati ad € 69.500,00

LOTTO 2

a) Diritti di piena proprietà di un capannone artigianale elevato ad un piano fuori terra con accesso dalla part.lla 699/3, della consistenza di mq 163, oltre ad un corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino della consistenza di mq 19, nonché terreno circostante della consistenza di mq 252, il tutto ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.lla 668 categoria C/3 - classe 4 - consistenza mq 136 - reddito € 429,33.

b) Magazzino identificato al N.C.E.U .del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 sub 5 - cat. C/2 - classe 5, consistenza 23 mq.

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.2B.**

Valore nominale del lotto € 71.250,00

A detta somma vanno detratti Euro 9.735,00 relativi alle spese di adeguamento della copertura in eternit del capannone, per un valore effettivo del lotto pari a:

€ 61.515,00 arrotondati ad € 61.500,00

LOTTO 3

- a) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 775, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 746;
- b) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1045, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 582;
- c) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 15, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 776, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 11;
- d) Diritti di proprietà per 2/4 di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 40, in Perugia loc. Pianello

Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 770, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 40.

- e) **strada comune di accesso alle proprietà**, della superficie di ca 465, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella **1044, con diritti anche di terzi per 2/4;**

Il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.2C.**

Valore del lotto:

€ 79.325,00 arrotondato ad € 79.500,00.

D- CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti propostigli il sottoscritto riferisce:

1) I beni oggetto di pignoramento di proprietà del Fallimento sono stati individuati catastalmente, descritti ed illustrati nei capitoli A) e B) della presente relazione.

2) I beni pignorati risultano correttamente accatastati

3) Per una più agevole esecuzione della vendita forzata sono stati individuati TRE LOTTI di cui:

LOTTO 1

a) Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.IIa 140 - sub 5. Detto appartamento, al

quale si accede attraverso il piazzale e vano scala comune, risulta composto da ingresso, due disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto ed un bagno per una superficie complessiva di mq 115, oltre quattro balconi della superficie complessiva di mq 33.

b) Diritti di piena proprietà di un garage con annessa centrale termica ubicato in Perugia Loc. Pianello, Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207- part.IIa 140 - sub 2 e sub 11.

c) Diritti di piena proprietà di un locale di sgombero sottotetto posto al terzo piano ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.IIa 140 - sub 7, della consistenza di mq 51, al quale si accede attraverso il piazzale (part. 164) e vano scala comune.

d) diritti indivisi sulla corte comune individuata al N.C.T al foglio 207 - part 699 sub 3 e 699 Sub 4;

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.2A.**

Valore del lotto € 69.551,58 arrotondati ad € 69.500,00

LOTTO 2

a) Diritti di piena proprietà di un capannone artigianale elevato ad un piano fuori terra con accesso dalla part.IIa 699/3, della consistenza di mq 163, oltre ad un corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino della consistenza di mq 19, nonché

terreno circostante della consistenza di mq 252, il tutto ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.lla 668 categoria C/3 - classe 4 - consistenza mq 136 - reddito € 429,33.

b) Magazzino identificato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 sub 5 - cat. C/2 - classe 5, consistenza 23 mq.

Il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.2B.**

Valore del lotto € 61.515,00 arrotondato ad € 61.500,00.

LOTTO 3

- f) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 775, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 746;
- g) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1045, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 582;
- h) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 15, in Perugia loc. Pianello

Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 776, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 11;

i) Diritti di 1/2 della proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 40, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 770, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 40.

j) **strada comune di accesso alle proprietà**, della superficie di ca 465, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella **1044, con diritti anche di terzi per 1/2;**

Il tutto come rappresentato nella planimetria dei lotti **Allegato n.2C.**

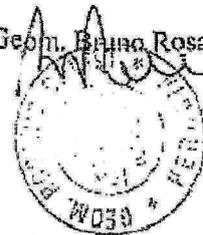
Valore del lotto € 79.325,00 arrotondato ad € 79.500,00.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 04/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Bruno Rosanio)



Si allegano:

- **Allegato n.1:** Aggiornamento planimetria catastale.
- **Allegati nn. 2A, 2B, 2C:** Planimetrie dei lotti aggiornate.
- **Allegato n.3:** Visure aggiornate delle particelle catastali di proprietà del fallimento.
- **Allegato n.4:** Istanza del curatore ed autorizzazione del G.D. del 14/03/2022.