
TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 38/2019

Impresa individuale

Località San Vitale 65, 06081 Assisi (PG)

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa GIARDINO

Curatore: Dott. Iulo MARACCHIA

Inventario beni

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 0742357178 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@tiscali.it

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferito dal Dott. Iulo Maracchia relativo all'esecuzione dell'inventario e successiva stima dei beni, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 30/09/2019, unitamente al Curatore, Dott. Maracchia, al Cancelliere del Tribunale di Perugia Dott.ssa Patrizia Paggi e del Sig. _____, il sottoscritto si recava presso l'abitazione dello stesso sito nel Comune di Assisi, in Frazione San Vitale, al fine di inventariare le merci, i beni strumentali presenti e procedere alla stima degli stessi ed alla stima, previa verifica di conformità urbanistica e catastale degli immobili acquisiti all'attivo della massa fallimentare. Il sottoscritto eseguiva ulteriori sopralluoghi al fine di rilevare e valutare gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare e procedeva alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale che sarà composto nella sua prima parte dell'analisi e stima dei beni immobili, nella seconda dell'analisi e stima dei beni personali e strumentali e nella terza ed ultima parte dell'analisi e stima degli articoli presenti nel magazzino, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere molteplici, comunque dislocati in un unico plesso posto all'interno del Comune di Assisi, in frazione Viole, Via San Vitale.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di valutazione sono essenzialmente costituenti l'abitazione del Sig. _____ e relative pertinenze, oltre che terreni ad uso uliveto posti nelle immediate vicinanze dell'abitazione stessa. I suddetti beni risultano identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
161	1003	3	C/6	3°	-	45 Mq	€ 185,92
161	1003	4	C/2	3°	-	91 Mq	€ 512,27
161	403	-	C/2	3°	-	55 Mq	€ 180,14
161	1160	-	C/2	3°	-	10 Mq	€ 56,29
146	133	-	C/2	2°	-	11	€ 53,40
161	185	1	A/3	3°	6 vani	-	€ 480,30

Catasto Terreni del Comune di Assisi:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
161	233		Uliveto	3°	-	1630Mq	€ 3,11

161	486	Uliveto	2°	-	430 Mq	€ 1,49
170	136	Semin irr	U	-	5010 Mq	€ 47,09
146	819	Uliv. Vign	-	-	4000 Mq	€ 10,12
146	820	Uliveto	3°	-	42 Mq	€ 0,09
146	821	Semin Arb	3°	-	37 Mq	€ 0,15
146	822	Semin Arb	3°	-	86 Mq	€ 0,36
146	812	Semin Arb	3°	-	36 Mq	€ 0,15
161	64	Uliveto	3°	-	5820 Mq	€ 11,12

A.1.2 Localizzazione ed inquadramento urbanistico

Il sito ove sono collocati tutti i beni immobili in analisi risulta essere posto in posizione medio-collinare sulle pendici del Monte Subasio nel Comune di Assisi in zona frazionale, comunque a poca distanza dall'abitato cittadino. Il sito è collegato alla pubblica viabilità ed è immerso all'interno della zona agricola collinare così definita dal vigente P.r.g. del Comune di Assisi.

A.1.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.1.3.1. LOCALI DI DEPOSITO (FOTO 1-2 DOC. FOTOGRAFICA)

(NCEU foglio 161, part.IIa 1003 Sub. 3-4, part.IIa 403)

(NCT foglio 161, part.IIe 233-486-64 e foglio 170 particella 136)

DESCRIZIONE SINTETICA

Edificio realizzato intorno alla fine degli anni 1970 costituito al piano terra da un locale garage ed un adiacente locale magazzino ed al piano primo, accessibile da scala esterna da un locale ad uso

deposito, il tutto contenuto all'interno del sedime della particella 1003. E' altresì presente, collocato in adiacenza ovvero sul sedime della particella 403 un ulteriore manufatto in muratura all'interno del quale è stato ricavato un ulteriore magazzino. Entrambe le costruzioni sono realizzate in muratura mista di blocchi di cemento, tufo e laterizio, con cordolature e travi in calcestruzzo armato. La copertura dell'edificio più basso risulta eseguita con solaio in laterocemento, mentre la copertura del blocco più alto risulta realizzata con struttura portante in legno, sovrastata da copertura in lamiera grecata. E' presente una scala in ferro posticcia finalizzata all'accesso al locale utilizzato come magazzino ufficio posto sulla porzione frontale dell'edificio, mentre la restante porzione del piano primo risulta non terminata né rifinita. Le superfici interne destinate a garage e magazzino inserite al piano terra del corpo di fabbrica posto sulla particella 1003 risultano pari a Mq 44,56 Mq (Garage) e 21,30 Mq (Magazzino), mentre la superficie totale del locale ad uso magazzino posto al piano primo misura circa Mq 70,20. La superficie scoperta della particella 1003, identificata come bcnc (Part. 1003 Sub 1) è pari a circa Mq 470,00. La superficie interna della residuale porzione costituente il locale ad uso magazzino posto al piano terra posto sulla particella 403 misura circa Mq 34,85, mentre la restante corte scoperta misura Mq 115. I terreni in analisi risultano posti nelle immediate vicinanze dell'abitazione di cui al punto 1.3.3. Risultano essere piantumati ad uliveto per una superficie totale di mq 2.060 (Part. 233-486), Mq 5010 di terreno seminativo (Part 136 del Foglio

170) e Mq 5820 ad uliveto (Part. 64 del Foglio 161). La distinzione tra i terreni è causata dai diritti di proprietà in capo al soggetto fallito ed oggetto di successiva trattazione.

A.1.3.2. LOCALE DI DEPOSITO

(NCEU foglio 161, part.lla 1160)

DESCRIZIONE SINTETICA

Porzione di immobile ad uso fondo, di pertinenza dell'abitazione principale trattata nel capito che segue. Il locale di forma trapezoidale ed altezza interna pari a ml 2,20 misura superficie interna pari a Mq 8.

Il locale non risulta rifinito all'interno e dotato di solo punto luce e punto di comando interno.

A.1.3.3 ABITAZIONE (FOTO 3-12 DOC. FOTOGRAFICA)

(NCEU foglio 161 Part 185 sub 1)

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento di tipo economico costituito al piano terra da locale cantina di circa Mq 15, al piano primo da locale ingresso e bagno, cucina, due camere una delle quali con servizio igienico interno.

L'appartamento è posto su edificio che ospita altre unità immobiliari ad uso abitativo, circostanza che pone l'impianto fondale e la copertura in regime di condominio con le altre porzioni urbane, peraltro non oggetto di procedura concorsuale. La tipologia di costruzione e le relative finiture fanno datare la realizzazione verso la metà degli anni 1960 senza la presenza di interventi di ristrutturazione successivi. Le

superfici interne dell'appartamento sono quantificabili in circa 52,66 Mq e lo stesso risulta costituito da una loggia di ingresso (tamponata con un infisso in vetro e alluminio), un vano ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico ed un ripostiglio a servizio della zona giorno e due camere di cui una con servizio igienico interno. Al piano sottostante sono presenti locali ad uso fondo-cantina di superficie pari a circa Mq 35,33.

Esternamente sulla porzione di corte esclusiva è stato realizzato un forno in muratura; il vialetto di accesso pedonale e carrabile asserve anche le altre unità residenziali costruite in aderenza a quella in analisi.

A.1.3.4. LOCALE DI DEPOSITO ED ULIVETO (Foto 13-16 Doc. FOTOGRAFICA)

(NCEU foglio 146, part.III 133) (NCT foglio 146 Part.III 819-820-821-822)

DESCRIZIONE SINTETICA

Locale di deposito realizzato in struttura metallica e coperto con ondulato in lamiera, attualmente utilizzato quale rimessa per attrezzature agricole. Lo stato di conservazione soprattutto delle strutture portanti della copertura realizzate con travi di legno e gli elementi verticali realizzati con materiale di recupero fanno porre dei seri dubbi sulla legittimità edilizia del manufatto. Il manufatto è contenuto all'interno della rata di terreno censita alla particella 819 piantumata ad olivi che si completa con nella vicinanza delle particelle 820-821 e 822 per una superficie fondiaria totale pari a Mq 4165,

C.F. _____ per la quota di 1/2 (bene personale) in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

A.2.2 LOCALI DI DEPOSITO

(CF foglio 161, part.lla 403 e 1160)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano di proprietà del Sig.

C.F. _____ per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

1) Denuncia di Successione in morte Sig. _____, efficace dal 01/02/1995 presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 09/02/2011 registrata al n. 307 Volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 05/03/2012 al R.P. 4191;

2) Atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04/07/2012 Notaio Paolo Maria Pettinacci in Bastia Umbra Rep. 253215 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 06/08/2012 al R.P. 13557;

A.2.3 ABITAZIONE

(CF foglio 161, part.lla 185 sub. 1)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano di proprietà del Sig.

C.F. _____ per la quota di 1/3 (bene personale) in forza dei seguenti titoli :

Denuncia di Successione in morte Sig. _____, efficace dal 13/08/1986 presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 09/02/2011 registrata al n. 307 Volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 05/03/2012 al R.P. 4191.

A.2.4 LOCALE DI DEPOSITO E TERRENI

(CF foglio 146, part.IIa 133) (CT foglio 146 particelle 812-819-820-821-822)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano di proprietà del Sig.

_____ C.F. _____ per la quota di 1/2 in regime di

comunione dei beni con il coniuge in forza dei seguenti titoli :

- 1) Atto di Divisione e stralcio del 10/12/2004 Notaio Paolo Maria Pettinacci in Bastia Umbra Rep. 214410 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 10/01/2005 al R.P. 557;

A.3 ONERI E VINCOLI

A.3.1 TITOLARI DEI DIRITTI

A.3.1.1 LOCALI DI DEPOSITO E TERRENI

(CF foglio 161, part.IIa 1003 Sub. 3-4) (CT foglio 161 particelle 233-486-136)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano interessate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca Legale a favore di Equitalia Umbria S.p.a. Rep. 67256 dell' 11/11/2010 Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/11/2010 al Numero 6721 di R.P.;
- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 89 del 27/05/2019 Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/07/2019 al Numero 14641 di R.P.;

A.3.2 LOCALI DI DEPOSITO

(CF foglio 161, part.IIe 403 e 1160)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano interessate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 89 del 27/05/2019 Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/07/2019 al Numero 14641 di R.P.;

A.3.1.3 ABITAZIONE

(CF foglio 161, part.IIa 185 sub. 1)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano interessate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 89 del 27/05/2019 Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/07/2019 al Numero 14641 di R.P.;

A.3.1.4 LOCALE DI DEPOSITO E TERRENI

(CF foglio 146, part.IIa 133) (CT foglio 146 particelle 812-819-820-821-822)

Le porzioni immobiliari in analisi risultano interessate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca Legale a favore di Equitalia Umbria S.p.a. Rep. 67256 dell' 11/11/2010 Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/11/2010 al Numero 6721 di R.P.;
- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 89 del 27/05/2019 Trascritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/07/2019

al Numero 14641 di R.P.;

A.4 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

A.4.1 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Assisi ed in studi professionali privati (professionisti incaricati dal Sig.) si evidenzia quanto segue:

A.4.1.1 LOCALI DI DEPOSITO (FOTO 1-2 DOC. FOTOGRAFICA)

(NCEU foglio 161, part.IIa 1003 Sub. 3-4, part.IIa 403)

L'immobile risulta edificato originariamente in assenza di titolo abilitativo e successivamente sanato in forza della L. 47/1985 con Concessione Edilizia in sanatoria n. 6260 del 15/06/2007. Dall'esame delle risultanze grafiche del suddetto titolo in sanatoria si possono desumere delle opere edilizie eseguite successivamente, relative alla realizzazione di un nuovo accesso al locale posto al piano primo mediante l'apertura di una nuova bucatina su muro portante e la realizzazione di una scala di accesso in ferro. Tali opere edilizie eseguite in totale assenza di titolo, risulterebbero comunque sanabili mediante accertamento di conformità (edilizio e sismico) ed il relativo onere onnicomprensivo di eventuali sanzioni/oblazioni e spese tecniche, quantificato forfetariamente in € 5.000,00 sarà nei capitoli successivi, desunto al valore di stima. Diversa invece appare la situazione del manufatto posto sulla particella 1003 in corrispondenza del confine con la strada pubblica, realizzato con struttura portante

metallica e tamponature in lamiera ed utilizzato come magazzino e tettoia (edificio all'interno del quale sono state inventariati i beni strumentali e le merci). In effetti l'edificio mostrato nella foto 17 dell'allegata documentazione fotografica risulta realizzato in totale assenza di titoli abilitativi e non sanabile a causa della posizione che non garantisce una distanza minima dalla strada pubblica. Gli oneri previsti per la rimozione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi, forfetariamente quantificati in € 3.000,00, saranno detratti al valore di mercato dell'edificio adiacente descritto nel presente capitolo.

A.4.1.2 LOCALE DI DEPOSITO

(NCEU foglio 161, part.III 1160)

La porzione immobiliare è posta al piano terra dell'edificio descritto al punto successivo ed è pervenuta al soggetto fallito in secondo momento rispetto alla data di acquisizione dell'abitazione principale.

Pertanto la porzione immobiliare in oggetto risulta, come l'immobile di cui al punto che segue, edificata in precedenza del settembre 1967 e non oggetto di interventi edilizi successivi.

A.4.1.3 ABITAZIONE

(CF foglio 161, part.III 185 Sub.1)

Dalla ricerca nei registri Comunali nei quali storicamente venivano annotate le richieste di concessione edilizia/autorizzazione edilizia /permesso di costruire non si è riusciti per l'immobile in esame, a risalire all'epoca di costruzione ed a verificare l'esistenza di titoli

abilitativi richiesti per l'esecuzione di opere edilizie. L'esame visivo dell'edificato in effetti chiarisce che lo stesso non sia stato oggetto di interventi manutentivi recenti e che l'epoca di prima edificazione potrebbe certamente risalire a prima del settembre 1967. Tale circostanza, ai sensi del dettato dell' Art. 22 del Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015 in relazione alla definizione di edificio esistente ed all'Art. 155 comma 2 della L.R.1/2015 in relazione alla destinazione d'uso, consente di attestarne la conformità edilizia qualora vi sia quantomeno corrispondenza catastale allo stato dei luoghi. Nel caso di specie la planimetria catastale acquisita per l'unità immobiliare residenziale risulta perfettamente aderente per quello che riguarda la sagoma esterna della u.i.u. con modeste variazioni interne consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (è stata eliminata una camera per ricavarne un servizio igienico con accesso da una delle due camere residue e di conseguenza l'eliminazione ha provocato un ampliamento del locale soggiorno). Alla luce di quanto sopra esposto, ferma restando la necessità di aggiornare la planimetria catastale per renderla conforme con lo stato dei luoghi, l'unità immobiliare ad uso residenziale può considerarsi conforme dal punto di vista edilizio. Il costo per la sistemazione catastale è forfetariamente quantificato in € 1.000,00.

A.4.1.4 LOCALE DI DEPOSITO

(CF foglio 146, part.IIe 133)

Come accennato in precedenza il manufatto per fattura e tecnica

realizzativa non risulta essere legittimato da alcun titolo abilitativo, né oggetto di istanza autorizzativa o di sanatoria mediante Condono Edilizio. Il manufatto essendo posto in zona agricola potrà essere solamente oggetto di demolizione con ripristino dello stato precedente. Il costo per la demolizione ed il relativo conferimento dei materiali di risulta in discarica è quantificato in € 800,00. Tale onere sarà detratto al valore di stima dell'uliveto posto in adiacenza.

A.5 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle unità immobiliari identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di

una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche dei terreni in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato palesati dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 3° trimestre 2019.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie fondiaria (terreni) ed alla superficie utile interna (abitazione) sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologia di terreni, che si differenziano sostanzialmente per la tipologia di cultura, per la facilità di accesso (vicinanza alla strada statale) ed edifici residenziali.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato di manutenzione dell' immobile;
- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello

stesso.

A.5.1 Determinazione del Valore di mercato dei beni in stima

A.5.1.1 LOCALI DI DEPOSITO E TERRENI

(CF foglio 161, part.IIIa 1003 Sub. 3-4 - Part. 403)

(CT foglio 161 particelle 233-486-64 foglio 170 particella 136)

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo al Sig.

C.F. sarà pertanto determinato secondo

la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m²	€ / m²	€
Garage (Part 1003Sub 3)	44,56	200,00	8.912,00
Magazzino (Part 1003Sub 4)	91,49	120,00	10.978,00
Corte (Part 1003 sub1)	470,00	10,00	4.700,00
Magazzino (Part 403)	34,85	150,00	5.227,50
Corte Part 403	115,00	30,00	3.450,00
Terreno Part. 233	1.630	4,50	7.335,00
Terreno Part. 486	430	4,50	1.935,00
Terreno Part. 137	5.010	1,50	7.515,00
Terreno Part. 64	½ di 5.820	4,5	13.095,00
Totale Valori			63.147,50

Ai valori di stima indicati occorre necessariamente detrarre i costi per l'esecuzione delle opere di demolizione e rimessa in pristino dell'accessorio abusivo posto sulla particella 1003, i costi per la sanatoria delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo sul manufatto censito ai sub 3 e 4 della particella 1003, quantificati forfetariamente in € 8.000,00. Pertanto il valore di stima degli immobili che precedono è pari ad € 63.147,50, mentre **il valore della quota di proprietà acquisita alla massa del fallimento è pari ad € 55.147,50**

A.5.1.2 LOCALE DI DEPOSITO

(NCEU foglio 161, part.IIa 1160)

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo al Sig. C.F. sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	TOTALE
	m²	€ / m²	€
Fondo Part. 1160	10	180,00	1.800,00
Totale Valori			1.800,00

A.5.1.3 ABITAZIONE

(NCEU foglio 161 Part 185 sub 1)

Il Valore del diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 pro-indiviso in capo al Sig. C.F. sarà pertanto

determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m ²	€ / m ²	€
Appartamento	52,66	750,00	39.495,00
Loggia-terrazza	8,10	190,00	1.539,00
Fondi-Cantine	35,33	260,00	9.185,00
Totale Valori			50.220,00

Ai valori di stima indicati occorre necessariamente detrarre i costi per l'esecuzione delle sistemazioni catastali con aggiornamento della planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, forfetariamente quantificate in € 1.000,00. Pertanto il valore di stima degli immobili che precedono è pari ad € 50.220,00, mentre **il valore della quota di proprietà acquisita alla massa del fallimento è pari ad € 15.740,00**

A.5.1.4 LOCALE DI DEPOSITO ED ULIVETO

(NCEU foglio 146, part.IIIa 133) (NCT foglio 146 Part.IIIe 819-820-821-822)

Il Valore del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in capo al Sig.

C.F. _____, in regime di comunione dei beni

con il coniuge, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m ²	€ / m ²	€
Magazzino Part. 133	11	0,00	0,00

Uliveto (819-820-821-822)	4.165	5,00	20.825,00
---------------------------	-------	------	-----------

Passaggio Part 812	1/2 di 36	3,00	54,00
--------------------	-----------	------	-------

Totale Valori			20.879,00
----------------------	--	--	------------------

Ai valori di stima indicati occorre necessariamente detrarre i costi per la rimozione, il trasporto ed il conferimento in discarica dei materiali di risulta dalla demolizione del manufatto abusivo, forfetariamente quantificati in € 1.000,00. Pertanto il valore di stima degli immobili che precedono è pari ad € 20.879,00, mentre **il valore della quota di proprietà acquisita alla massa del fallimento è pari ad € 9.939,50**

VALORE QUOTA IMMOBILIARE ACQUISITA DALLA MASSA DEL FALLIMENTO € 82.627,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 12 Marzo 2020

IL PERITO ESTIMATORE

(Geom. RAPONI Andrea)



Documentazione allegata :

Allegato 1 Documentazione fotografica Fabbricato;

Allegato 2 Documentazione Urbanistica-ipocatastale;

Allegato 3 Documentazione fotografica beni personali.

Allegato 4 Documentazione fotografica beni strumentali e merci

Allegato 5 Documenti Autoveicoli