



**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

FALLIMENTO 32/2015

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Carissimi, [redacted]

[redacted] in data 26/09/2017 venivo nominato come suo  
Coadiutore, dal Curatore Dott. Roberto Rossi, gravato della vigilanza sull'esecuzione  
del fallimento n. 32/2015, sent. 32/2015 rep. 1706/15, della [redacted]

[redacted] legalmente rappresentata dalla [redacted]

[redacted] per la redazione della stima dei beni immobiliari  
della suddetta ditta, siti nel comune di Gualdo Cattaneo (PG).

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**Che i beni immobili da stimare nel Comune di Gualdo  
Cattaneo (PG) consistono in**

- 1) due terreni siti in comune di Gualdo Cattaneo (PG), loc. San Terenziano, via  
Roma/SP 421, s.n.c., individuati al C.T. al foglio 64 con le p.lle 977 e 979.

\*\*\*\*\*

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE, TITOLI DI PROVENIENZA,  
DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA', LEGITTIMITA'  
URBANISTICA, CONFORMITA' CATASTALE E ISCRIZIONI**

Geom. Fabrizio Carissimi

## **IPOTECARIE.**

\*\*\*\*\*

### **Terreni edificabili siti in comune di Gualdo Cattaneo (PG)**

#### **-Individuazione catastale**

I terreni sono siti in comune di Gualdo Cattaneo (PG), loc. San Terenziano, via Roma/SP 421, s.n.c., contigui tra loro, così individuati al Catasto Terreni.:

**a)** terreno individuato al foglio 64 con la particella 977, qualità pascolo arborato, classe I, superficie 6.610,00 mq, reddito dom. € 8,53 e reddito agr. 2,73;

**b)** terreno individuato al foglio 64 con la particella 979, qualità bosco alto, classe I, superficie 5.240,00 mq, reddito dom. € 4,87 e reddito agr. 1,08;

#### **-Titolo di provenienza**

Atto Notaio [REDACTED] rep. 75764/25206 del 16/07/2010, reg. a Spoleto (PG) il 21/07/2010, al reg.g. n. 3697 e al reg.p. n. 2449

#### **-Descrizione e regolarità urbanistica**

**a-b)** I due lotti di terreno edificabili sono adiacenti tra di loro, siti nella fraz. di San Terenziano, nelle vicinanze del centro abitato di Grutti, lungo la SP 421, in una zona nevralgica per il mercato locale.

I due lotti di terreno sono recintati, così da formare un unico appezzamento, la prima parte è costituita da un piazzale completamente brecciato, compattato e in buone condizioni, utilizzato come parcheggio per i camion, e comprende l'intera p.lla 977 e piccola parte della p.lla 979, il piazzale è delimitato da alberi di tipo pino domestico, la restante parte della p.lla 979 è costituita da bosco, caratterizzato da alberi radi, in gran parte querce e pochi pini, sottobosco alto e terreno semipianeggiante.

La recinzione è stata costruita con DIA presentata dalla precedente proprietà [REDACTED]

Geom. Fabrizio Carissimi

comune di Gualdo Cattaneo con prot. 1060 del 11/02/1998 e nulla Osta della della provincia di Perugia prot. n. 98/149/DIT043 del 22/06/1998.

Tale recinzione risulta essere stata realizzata con delle difformità rispetto al progetto presentato e alle condizioni poste dalla provincia di Perugia e più precisamente:

-lungo il tratto che fronteggia la SP 421 erano previsti due accessi carrabili, posti agli estremi del lato, di larghezza di 8 ml ciascuno, la recinzione secondo le condizioni dettate dalla provincia doveva essere costituita da cordolo in muratura alto 60 cm, con sovrastante rete o ringhiera metallica per cm 240, in modo che l'altezza totale della recinzione doveva essere di ml 3,00 dal terreno. La recinzione su tale tratto è stata realizzata con muretto in c.a. avente lo spessore di cm 30 e altezza di circa 50 cm, sormontata da recinzione metallica, in grigliato modello orsoiril, con altezza di 1,20 ml, avendo così un'altezza totale di ml 1,70, inferiore a quanto dettato dalle condizioni della provincia. Invece dei due cancelli carrabili ne è stato realizzato soltanto uno, ricavato nella parte centrale del lato che fronteggia la strada SP 421, su colonne in c.a. di cm 30x30, con tipologia analoga alla recinzione, avente una larghezza di ml 10,65, cancello scorrevole dotato di automazione, che necessita di manutenzione. Al suo fianco è stato ricavato un cancello pedonale con stesse caratteristiche, sia i cancelli che la recinzione rispettano le distanze imposte dalla Provincia rispetto al confine della SP 421.

Il resto della recinzione confinante con altre proprietà, in progetto era prevista nella totalità con rete a maglie metalliche avente altezza da terra di 2,00 ml, mentre nella realtà nei due lati posti a Nord (confinante con le p.lle 1117 e 1120) e a Sud (lato confinante con stradina privata sterrata) per i tratti che delimitano la p.lla 977 la recinzione è stata realizzata analogamente a quella descritta sopra, che fronteggia la SP 421, lungo il confine della p.lla 979 la recinzione è stata realizzata come da progetto con paline e rete a maglie metalliche con altezza di 2,00 ml, ad eccezione del tratto sud che confina con stradina

Geom. Fabrizio Carissimi

privata sterrata, ove la recinzione è stata realizzata con muretto in c.a., spessore 30 cm., alto 50 cm, sormontato da rete in maglie metalliche con altezza di ml 1,10. In merito ai seguenti lavori non è mai stato presentato in comune la fine lavori e la conseguente dichiarazione di conformità dell'opera, causa le difformità di cui sopra.

Per regolarizzare la recinzione si dovrebbe chiedere al comune di Gualdo Cattaneo un titolo edilizio in sanatoria e alla provincia di Perugia un nuovo nulla osta in sanatoria qualora sia possibile.

Nella parte nord-est del piazzale brecciato a confine con il bosco si trova una piazzola in c.a., costruita per il lavaggio dei camion, in disuso da anni, visto il degrado in cui si trova, o mai utilizzata, dato che la sua realizzazione non era stata autorizzata dal comune di Gualdo Cattaneo (PG), il quale con lettera prot. 8996 del 26/09/2002 respingeva la pratica edilizia n. 2000/2002 prot. 6843 del 18.07.2002 presentata dalla [REDACTED] (ex proprietaria dell'area) per la realizzazione di un impianto di lavaggio di automezzi ad uso privato, poiché l'intervento non era ammissibile rispetto alle previsioni di zona del P.R.G. vigente all'epoca.

Il piazzale brecciato, che funge da parcheggio camion è dotato di un impianto di rifornimento privato (gasolio), collocato nella parte centrale, a ridosso del confine tra il piazzale e il bosco, esso è stato realizzato con PDC n. 101 del 23/10/2009 prat. n. 3339/09, rilasciato dal Comune di Gualdo Cattaneo a seguito di parere favorevole Arpa prot. 0010817 del 25/05/2009 e parere favorevole vigili del fuoco di Perugia prot.0007389 del 06/10/2009. Con comunicazione prot. 0012917/A del 29/11/2010 è stata comunicata la fine lavori, con data 27/11/2010, comprensiva del certificato di collaudo del direttore dei lavori.

Non risulta presentata in comune domanda di abitabilità o uso e non è stato mai rilasciato il collaudo finale del comando dei vigili del fuoco di Perugia, documento fondamentale



ai fini dell'avvio dell'impianto.

Il Comune di Gualdo Cattaneo è dotato di un P.R.G. vigente e uno adottato.

Nel PRG vigente, nella tavola parte operativa la p.lla 977 risulta nella gran parte, e precisamente per mq 5.955,00, tra le zone individuate come F.5, aree per servizi pubblici e privati e la restante parte per mq 655,00 risulta ricadere nella zona individuata come F.4, aree per attrezzature tecnologiche (area confinante con la p.lla 979). La p.lla 979 nel PRG vigente parte operativa ricade per la maggior parte nelle zona individuata come F.4, aree per attrezzature tecnologiche, per una superficie di mq 3.879,00, un'altra parte ricade nelle zone individuate come F.9, zone boscate urbane, per mq. 1.315,00 e una piccolissima parte ricade tra le zone F.5, aree per servizi pubblici e privati, per mq. 46,00 (area confinante con la p.lla 977). Nella parte strutturale del PRG vigente la p.lla 977 ricade interamente nella macroarea 04.13 e tra i sistemi funzionali del verde e dei servizi pubblici e privati. Anche la p.lla 979 ricade nella gran parte nella macroarea 04.13 tra i sistemi funzionali del verde e dei servizi pubblici e privati mentre la restante parte ricade su area individuata come area boschiva, classificata nella tavola della pianificazione dello spazio rurale come zona E1 (area boschiva).

Sia la p.lla 977 e la p.lla 979 ricadono nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e fanno parte dell'unità del paesaggio della bassa collina dei Martani, appartenendo al sistema paesaggistico montano, unità 95, tra le aree panoramiche vincolate dal D.lgs 42/2004.

Nel PRG in adozione la p.lla 977 ricade, quasi nella totalità, precisamente per mq. 5.939,00, nelle aree individuate nella tavola zoning di piano tra gli insediamenti produttivi direzionali per servizi esistenti e di nuova previsione (art. 22 R.R. 7/2010), una piccola parte, per mq. 538,00 ricade tra le aree di insediamenti per attrezzature e servizi (art.17, R.R. 7/2010), mentre una piccolissima parte, per mq 133,00 nel bosco certificato

Geom. Fabrizio Carissimi

della comunità montana, p.lla interessata anche dalle aree boscate PTCP. Nella tavola dei vincoli paesaggistici è individuata in gran parte come area archeologica e in piccola parte interessa le aree boscate PTCP (art 142 D.lgs 42/2004), rientra tra gli ambiti urbani.

La p.lla 979 nella tavola dello zoning di piano, per la gran parte, precisamente per mq. 3.657,00, è individuata tra le aree di bosco certificato della comunità montana (4) e in parte, per mq. 1.036,00 tra le aree boscate PTCP e PRG, solo in piccola parte, per mq. 547,00, tra le aree per gli insediamenti per attrezzature e servizi (art.17 R.R. 7/2010).

Nella tavola dei sistemi dei vincoli paesaggistici risulta individuata quasi nella totalità tra le aree boscate PRG (art. 142 D.lgs 42/2004) e nella sua totalità tra le aree boscate PTCP (art. 142 D.lgs 42/2004).

Entrambe le p.lle 977 e 979 ricadono tra le unità del paesaggio, come unità 95, bassa collina dei Martani, aree panoramiche D.lgs 42/2004, con indirizzo normativo di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione e sono sottoposte al vincolo idrogeologico, ricadono tra le aree a rischio idrogeologico medio con vulnerabilità dell'inquinamento agli acquiferi da medio ad alto.

I due terreni ad oggi risultano affittati alla

il contratto di locazione riguarda una porzione di terreno di circa di 500 mq, ha durata di sei anni a partire dal 01/09/2014 al 31/08/2020, rinnovandosi tacitamente ogni sei anni, salvo disdetta di una delle parti, il prezzo della locazione è stabilito in € 1.600,00 (milleseicento/00) + Iva annui.

Tale contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 01/09/2014 da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risulta essere mai stato registrato.

#### **-Conformità catastale**

**a)** il terreno individuato al foglio 64 con la particella 977, in C.T. individuato con

Geom. Fabrizio Carissimi

qualità pascolo arborato, ad oggi risulta un piazzale brecciato, usato come parcheggio automezzi, motivo per il quale si dovrebbe costituire un'area urbana.

**b)** il terreno individuato al foglio 64 con la particella 979, è correttamente individuato al C.T. con qualità bosco alto, poiché attualmente in essere.

**- Iscrizione ipotecaria**

Eseguita sul ventennio.

Ispezione società

precedente proprietaria dei terreni individuati al Comune di Gualdo Cattaneo (PG), al C.T. al foglio 64 con le p.lle 977 e 979;

- Ipoteca Volontaria R.P. 1401, R.G. 5562 del 24/11/2004 a favore

per un capitale

concesso di € 550.000,00, interessi € 264.000,00, spese € 110.000,00 e valore

ipotecato di € 924.000,00, sulle particelle 977-979;

Iscrizione R.P. 1568, R.G. 6107 del 17/12/2004 (riferita all'Ipoteca Volontaria R.P. 1401 del 24/11/2004);

Annotazione a iscrizione (RESTRIZIONE DI BENI) R.P.608, R.G.4706 del 01/10/2009 (riferita all'Ipoteca Volontaria R.P. 1401 del 24/11/2004)

riguardante le particelle 977-979;

- Ipoteca Volontaria R.P. 1568, R.G. 6107 del 17/12/2004 a favore

per un

capitale concesso di € 550.000,00, interessi € 264.000,00, spese € 110.000,00 e

valore ipotecato di € 924.000,00, sulle particelle 977-979 (riferimento Ipoteca

Volontaria R.P. 1401 del 24/11/2004);

- Annotazione a Iscrizione (RESTRIZIONE DI BENI) R.P. 609, R.G. 4707 del 01/10/2009 (riferita all'Ipoteca Volontaria R.P. 1568, R.G. 6107 del 17/12/2004)

Geom. Fabrizio Carissimi

riguardante le particelle 977-979;

- Ipoteca Legale R.P. 841, R.G. 4135 del 17/08/2010 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per un capitale di € 406.004,32 e

un valore ipotecato di € 812.008,64 ;

- Annotazione a Iscrizione (RESTRIZIONE DI BENI) R.P. 630, R.G. 4804 del

01/10/2010 (riferita all'ipoteca legale R.P. 841 del 17/08/2010), riguardante le

p.lle 977-979;

Si precisa che l'ipoteca Legale R.P. 841, R.G. 4135 del 17/08/2010 è avvenuta in data

successiva alla vendita con cui la [REDACTED]

[REDACTED] vendeva i terreni oggetto di perizia alla [REDACTED]

[REDACTED] le p.lle 977 e 979 venivano giustamente

liberate dall'ipoteca con annotazione a iscrizione R.P. 630, R.G. 4804 del 01/10/2010.

Ispezione società [REDACTED]

[REDACTED] attuale proprietaria dei terreni

individuati al Comune di Gualdo Cattaneo (PG), al C.T. al foglio 64 con le p.lle 977 e

979;

-Ipoteca Giudiziale R.P.54, R.G. 604 del 06/02/2012 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per un capitale di € 504.552,18 e

valore ipotecato di € 600.000,00, riguardante le p.lle 977-979;

-Atto giudiziario R.P. 1952, R.G. 2477 del 09/06/2016 a favore della massa dei creditori

del fallimento [REDACTED] riguardante le p.lle 977-979.

\*\*\*\*\*

### VALORI DI STIMA

Premesso che per la redazione della presente perizia, è stato adottato il metodo del più probabile valore di mercato e per la valutazione dei lotti si è preso in considerazione la



superficie espressa in mq.

Visto che il comune di Gualdo Cattaneo (PG), dispone di un PRG vigente e uno in adozione, si è reputato di attribuire il valore in base a quello in adozione, poiché più limitativo.

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA' COMUNE DI GUALDO CATTANEO (PG)**

**Terreni siti in comune di Gualdo Cattaneo, loc. San Tereziano, lungo la SP 421.**

Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

**a)** terreno individuato al C.T. al foglio 64 con la particella 977:

- area insediamenti produttivi direzionali per servizi esistenti e di nuova previsione (art.22, R.R. 7/2010) mq 5.939,00 x € 25,00 = € 148.475,00
- area insediamenti per attrezzature e servizi (art. 17, R.R. 7/2010) mq 538,00 x € 20,00 = € 10.760,00
- bosco certificato comunità montana mq 133,00 x € 3,00 = € 399,00

**Totale a = € 159.634,00**

**b)** terreno individuato al C.T. al foglio 64 con la particella 979:

- aree di bosco certificato della comunità montana mq 3.657,00 x € 3,00 = € 10.971,00
- arre boscate PTCP e PRG mq 1.036,00 x € 3,00 = € 3.108,00
- area insediamenti per attrezzature e servizi (art. 17, R.R. 7/2010) mq 547,00 x € 20,00 = € 10.940,00

**Totale b = € 25.019,00**

**TOTALE a+b = € 184.653,00**

\*\*\*\*\*

Geom. Fabrizio Carissimi

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE DELLA** 

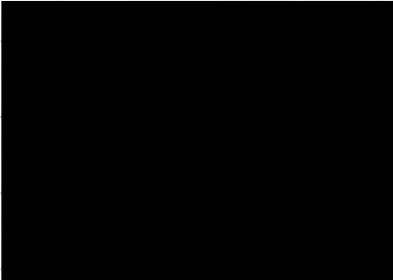
**€ 184.653,00** (centoottantaquattromilaseicentocinquantatre /00).

Tanto doveva in evasione dell'incarico conferitogli.

Spoletto, li 18 settembre 2018

Il tecnico

**Geom. Fabrizio Carissimi**

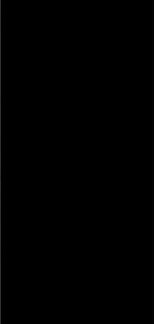


**ELENCO ALLEGATI:**

**allegato A:** Visure Catastali e Estratto di Mappa

**allegato B:** Documentazione fotografica

**allegato C:** Iscrizioni Ipotecarie





# TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Asseveramento Perizie

N. 1825/2018 R.G.V.G..

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addì 18 settembre 2018, nella Cancelleria del Tribunale suddetto, avanti il Funzionario sottoscritto, è comparso il sig. Carissimi Fabrizio, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima degli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] redatta come Coadiutore del Commissario Giudiziale dr. Roberto Rossi, del fallimento n. 32/2015, sent. 32/2015, rep.1706/15.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

[REDACTED]

Il Funzionario

[REDACTED]

