

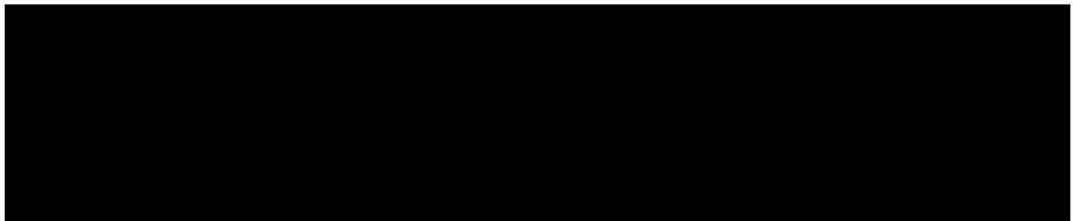
Geom. Rotar Gabriele



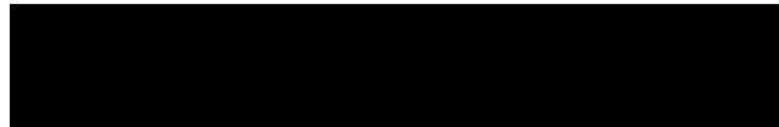
TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: FALLIMENTO n. 18/2022 R.G.E.

a)




b) dei soci illimitatamente responsabili



* * * * *

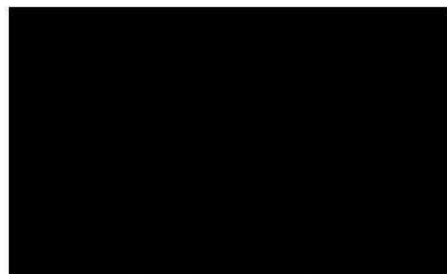
Giudice del Fallimento: Dott. 

Curatore: Dott. 

Consulenti Tecnici: Geom. 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione generale con allegati”



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La curatrice del fallimento **Dott. [REDACTED]** con conferimento d'incarico del 07/05/2023, mi nominava C.T.U. nell'esecuzione registrata alle procedure concorsuali del Tribunale di Spoleto, avente come G.E. delegato la **Dott. [REDACTED]** Mi veniva così affidato il mandato di individuare, descrivere e stimare i beni costituenti l'attivo della procedura, ossia dei falliti come indicato sub a) e b) recuperando, ove possibile, l'attività ed i risultati già realizzati con l'incarico svolto per il Tribunale di Spoleto nell'ambito della procedura esecutiva n. 213/2019, che porta riunita la p.e. n. 224/2019 R.G.E., avente ad oggetto alcuni beni compresi nella procedura fallimentare de qua (**All. n. 1 – Conferimento incarico del C.T.U.**).

Esaminati gli atti del procedimento, in particolare la documentazione ipocatastale ai fini della storia ventennale degli immobili pignorati siti in Comune di Todi (PG) – [REDACTED] – e distinti nel Catasto Fabbricati al Fg. 68 con la particella 604 sub 1 (B.C.N.C. a tutti i sub della part. 604 – corte, pozzo e centrale termica), sub 2 (garage), sub 3 (tettoia aperta), sub 4 (abitazione in villino) e sub 5 (tettoia aperta) intestati a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/2, [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/4 ciascuna, (**All. n. 2 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED]**), nonché degli immobili pignorati siti in Comune di Todi (PG) – Vocabolo Casemasce – e distinti nel Catasto Fabbricati al Fg. 109 part. 51 sub 4 graffato con la part.

132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione di tipo civile), Fg. 109 part. 51 sub 5 (abitazione di tipo civile), al Fg. 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta), al Fg. 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta), si segnala anche che al Fg. 111 part. 563 sub 1 è censito un B.C.N.C. “bene comune non censibile” (corte comune ai subb 2 e 3 della part. 563) intestati a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/1 (**All. n. 3 – estratto per riassunto dell’atto di matrimonio di [REDACTED]**, il sottoscritto rilevava sostanzialmente la completezza della documentazione già prodotta in atti dal ricorrente (**All. n. 4 - certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale**) che veniva poi confermata dalle visure di controllo all’ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto effettuate dallo scrivente.

Veniva inoltre esaminata la bozza del programma di liquidazione della curatrice fallimentare e la sentenza dichiarativa di fallimento dove si evidenziava la presenza di beni immobiliari non precedentemente pignorati. In particolare gli immobili siti in Comune di Todi (PG) – Vocabolo Collesecco di Canonica 28 – e distinti nel Catasto Terreni al Fg. 68 con le particelle 77, 501, 611 e 614 e nel Catasto Fabbricati al Fg. 68 con la particella 504 (abitazione di tipo economico), intestati a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/2, [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/4 ciascuna; gli immobili siti in Comune di Todi (PG) – Vocabolo Casemasce – e distinti nel Catasto Terreni al Fg. 109 con le particelle 584 e 585, Fg. 111 part. 2 e 562, Fg. 130 part. 5, 22 e 273, intestati a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/1, nel Catasto Fabbricati al Fg. 109 con la particella 587 sub 2 (garage), particella 590 (area urbana) e Fg. 109 particella

587 sub 3 (tettoia aperta), intestati a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/2, nel Catasto Fabbricati al Fg. 130 con la particella 272 sub 1 (garage), intestato a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/1; gli immobili siti in Comune di Todi (PG) – Vocabolo Badoglie – e distinti nel Fabbricati al Fg. 45 partt. 804, 805, 806, 809 (aree urbane), intestate a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 2/7, nel Catasto Fabbricati al Fg. 76 partt. 749, 808, 817, 938, 939, 940 e 941 intestate a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 e l'immobile sito in Comune di Baschi (TR) distinto al Catasto Terreni al Fg. 24 part. 5 intestato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Per maggior chiarezza di quanto sopra esposto si riporta un riepilogo di tutti gli immobili assoggettati al fallimento e la rispettiva proprietà:

A) - [REDACTED]

1. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 109 part. 584 (Proprietà 1/1)
2. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 109 part. 585 (Proprietà 1/1)
3. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (Proprietà 1/1)
4. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 51 sub 5 (Proprietà 1/1)
5. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 111 part. 2 (Proprietà 1/1)
6. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 111 part. 562 (Proprietà 1/1)
7. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 1 (Proprietà 1/1)
8. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 2 (Proprietà 1/1)

9. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 3 (Proprietà 1/1)
10. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 5 (Proprietà 1/1)
11. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 22 (Proprietà 1/1)
12. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 273 (Proprietà 1/1)
13. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 130 part. 272 sub 1 (Proprietà 1/1)
14. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 1 (Proprietà 1/2)
15. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 2 (Proprietà 1/2)
16. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 3 (Proprietà 1/2)
17. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 590 (Proprietà 1/2)

B) - [REDACTED]

1. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 77 (proprietà 1/2)
2. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 501 (proprietà 1/2)
3. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 611 (proprietà 1/2)
4. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 614 (proprietà 1/2)
5. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 504 (proprietà 1/2)
6. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 1 (proprietà 1/2)
7. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 2 (proprietà 1/2)
8. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 3 (proprietà 1/2)
9. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 4 (proprietà 1/2)
10. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 5 (proprietà 1/2)

C) - [REDACTED] in liquidazione:

1. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 45 part. 804 (proprietà 2/7)
2. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 45 part. 805 (proprietà 2/7)
3. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 45 part. 806 (proprietà 2/7)

4. Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 45 part. 809 (proprietà 2/7)
5. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 749 (proprietà 1/1)
6. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 808 (proprietà 1/1)
7. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 817 (proprietà 1/1)
8. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 938 (proprietà 1/1)
9. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 939 (proprietà 1/1)
10. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 940 (proprietà 1/1)
11. Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 76 part. 941 (proprietà 1/1)
12. Comune di Baschi (TR) – C.T. Fg. 24 part. 5 (proprietà 1/1)

In varie date, il sottoscritto richiedeva all’Agenzia delle Entrate la documentazione catastale di [REDACTED]

[REDACTED] di seguito elencata:

- a [REDACTED] l’estratto di mappa del Catasto Terreni Fg. 68 (**All. n. 5**), nella quale l’ubicazione degli immobili oggetto del presente fallimento, risultano evidenziati con colorazione gialla; la visura catastale per soggetto (Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Todi) intestata a [REDACTED] (**All. n. 5/a**); le visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione (**All. n. 5/b**); le planimetrie dell’accatastamento depositate in Catasto (**All. n. 5/c – n.2 abitazioni, garage e due tettoie aperte**); l’elaborato planimetrico (**All. n. 5/d**) e l’elenco subalterni (**All. n. 5/e**).
- [REDACTED] l’estratto di mappa del Catasto Terreni Fg. 109, 111 e 130 (**All. n. 6**), nel quale l’ubicazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, risultano evidenziati con colorazione gialla; la visura cata-

stale per soggetto (Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Todi) intestata a [REDACTED] (All. n. 6/a); le visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione (All. n. 6/b); le planimetrie dell'accatastamento depositate in Catasto (All. n. 6/c – n.2 abitazioni, n.2 garage e n.2 tettoie aperte); l'elaborato planimetrico (All. n. 6/d) e l'elenco subalterni (All. n. 6/e).

- a [REDACTED] gli estratti di mappa del Catasto Terreni del Comune di Todi Fg. 45 e 76 nonché nel Comune di Baschi Fg. 24 (All. n. 7), nel quale l'ubicazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, risultano evidenziati con colorazione gialla; la visura catastale per soggetto (Catasto Terreni e Fabbricato del Comune di Todi e Catasto Terreni del Comune di Baschi) (All. n. 7/a), le visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione (All. n. 7/b).

Lo scrivente poi realizzava, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.), le visure ipotecarie relative ai nominativi di [REDACTED] (All. n. 8), [REDACTED] (All. n. 9) e [REDACTED] (All. n. 10).

Per ricostruire infine tutti i passaggi di proprietà che le unità immobiliari in oggetto hanno subito nel tempo, nonché le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto visionava (come detto sopra), presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia, oltre il ventennio, la seguente documentazione:

- a [REDACTED]:

a) Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 25/09/1968 rep. 4218, e trascritto a Perugia il 17/10/1968 ai n. 9556/13274 del registro particolare.

Con il suddetto atto il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà, delle unità immobiliari eseguite.

b) Denuncia di Successione Vol. 983 n. 47 del 20/03/2001, trascritta a Perugia il 05/07/2003 ai numeri 11960/18811 in morte di [REDACTED]

Con la suddetta successione venivano ridistribuiti i diritti di 1/1 di piena proprietà del De Cuius [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di 1/2.

(All. n. 11 – successione di [REDACTED]).

c) Scrittura privata autenticata (costituzione del vincolo) a rogito Notaio [REDACTED] del 25/10/2006 rep. n. 27006/7394, trascritta a Perugia il 07/11/2006 ai n. 22485/37856 del registro particolare.

Con la suddetta scrittura privata i sigg. [REDACTED] indivisamente ed in parti uguali tra loro hanno richiesto al Comune di Todi l'approvazione di un piano di recupero, relativo alla demolizione di alcuni annessi rurali di pertinenza all'abitazione ed il recupero della relativa cubatura al fine di realizzare un nuovo fabbricato ad uso abitativo; il Comune di Todi ha subordinato il rilascio del permesso autorizzativo per l'esecuzione dei lavori alla stipula di un atto d'obbligo mediante il quale veniva vincolato all'inedificabilità il terreno di proprietà e censito nel Comune di Todi al C.T. foglio 68 part. 77 a vantaggio degli annessi agricoli ed in attuazione

del piano attuativo per il recupero dei volumi e nuova costruzione abitativa.

(All. n. 12 – atto d’obbligo per costituzione del vincolo).

– a

a) Denuncia di Successione Vol. 685 n. 9 del 24/01/1986 e trascritta a Perugia ai n. 5781/8182 del 13/05/1986 di

Con la suddetta successione venivano ridistribuiti i diritti di 1/1 di piena proprietà del De Cuius sugli immobili in Comune di Todi e censiti al C.T. foglio 109 part. 51 sub 1 porzione di fabbricato rurale, C.T. foglio 109 part. 132 sub 1 porzione di fabbricato rurale, C.T. foglio 109 part. 131 e C.T. foglio 111 part. 1 ai sigg. per i diritti di piena proprietà di 1/2 e per i diritti di piena proprietà di 1/2.

(All. n. 13 – successione di).

b) Scrittura privata autenticata (atto unilaterale d’obbligo edilizio) a rogito Notaio del 16/12/1994 rep. n. 98073, trascritta a Perugia il 13/01/1995 ai n. 818/1101 del registro particolare.

Con la suddetta scrittura privata i sigg.

volendo realizzare una scalinata di accesso alle rispettive proprietà sulla rata di terreno censita al C.T. foglio 109 part. 133, si sono obbligati nei confronti della Provincia di Perugia a non chiedere alcun indennizzo qualora la stessa, ricadente entro la fascia di rispetto dell’adiacente strada provinciale, dovesse essere demolita per provvedimento della Pubblica Amministrazione. **(All. n. 14 – atto unilaterale d’obbligo edilizio).**

c) Denuncia di Successione Vol. 933 n. 98 del 01/03/1999 e trascritta a Perugia ai n. 3651/5139 del 03/03/2001 di

Con la suddetta successione venivano ridistribuiti i diritti di 1/2 di piena proprietà del De Cuius [redacted] sugli immobili in Comune di Todi e censiti al C.E.U. foglio 109 part. 51 sub 1 porzione di fabbricato rurale, C.T. foglio 109 part. 132 sub 1 porzione di fabbricato rurale, C.T. foglio 109 part. 131 e C.T. foglio 111 part. 1 e C.T. foglio 109 part. 52 a sig. [redacted] [redacted] per i diritti di piena proprietà di 1/1. **(All. n. 15 – successione di**

– a [redacted]:

a) Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 14/12/2002 rep. 16218/4047, e trascritto a Terni il 04/01/2003 ai n. 101 del registro particolare.

Con il suddetto atto la società [redacted] acquistava la piena proprietà sui terreni e fabbricati censiti nel Comune di Baschi al C.T. Fg. 24 part. 5 e 12 e al C.E.U. Fg. 24 part. 427 **(All. n. 16 – atto di compravendita [redacted].**

Gravami del ventennio riferiti a tutti gli immobili eseguiti a nome di [redacted]

a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 02/12/2010 rep. 40672/2010 e iscritta il 18/02/2011 al n. 734/4263 del registro particolare;

– *a favore* di AXA Assicurazioni s.p.a. con sede in Milano – codice fiscale [redacted]

– *contro* [redacted] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti in

Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);

- *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 68 con la part. 604 (abitazione in villino);

b) ISCRIZIONE relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 21/04/2011 rep. 3718/2011 e iscritta il 31/05/2011 al n. 2518/14377 del registro particolare;

- *a favore* di REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI con sede in Torino
 - codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);

- *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel

Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 68 con la part. 604 (abitazione in villino);

c) ISCRIZIONE relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 11/07/2011 rep. 263 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 13/11/2011 al n. 4067/23684 del registro particolare;

– *a favore* di [REDACTED], con sede in Marsciano – codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

– *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione);

d) ISCRIZIONE relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 22/10/2012 rep. 612/12 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 27/11/2012 al n. 3577/26456 del registro particolare;

– *a favore* di [REDACTED] con sede in Todi – codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

– *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati

- al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);
- *contro* [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 68 con la part. 604 sub 2 (garage), foglio 68 part. 604 sub 3 (tettoia aperta), foglio 68 part. 604 sub 4 (abitazione in villino) e foglio 68 part. 604 sub 5 (tettoia aperta);
 - e) ISCRIZIONE relativa a ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo di [redacted] del 25/09/2015 rep. 1499/8015 e iscritta il 29/09/2015 al n. 3095/20273 del registro particolare;
 - *a favore* di [redacted] con sede in Firenze – codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto Perugia, strada delle [redacted]
 - *contro* [redacted] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);

- f) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 14/11/2019 rep. 1278 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 12 dicembre 2019 al n. 21483/30518 del registro particolare;
- *a favore* di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Todi – codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
 - *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);
 - *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 68 con la part. 604 sub 2 (garage), foglio 68 part. 604 sub 3 (tettoia aperta), foglio 68 part. 604 sub 4 (abitazione in villino) e foglio 68 part. 604 sub 5 (tettoia aperta);
- g) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 09/11/2019 rep. 1202 - U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conserva-

- toria dei R.R.I.I. di Perugia il 16 gennaio 2020 al n. 938/1183 del registro particolare;
- *a favore* di [REDACTED] con sede in Milano – codice fiscale [REDACTED]
 - *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con la part. 51 sub 5 (abitazione), foglio 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (abitazione), foglio 111 part. 563 sub 2 (tettoia aperta) e foglio 111 part. 563 sub 3 (tettoia aperta);
 - *contro* [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 68 con la part. 604 sub 1 (B.C.N.C. – corte, pozzo e centrale termica comuni a tutti i subalterni), foglio 68 con la part. 604 sub 2 (garage), foglio 68 part. 604 sub 3 (tettoia aperta), foglio 68 part. 604 sub 4 (abitazione in villino) e foglio 68 part. 604 sub 5 (tettoia aperta);
- h) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto giudiziario, Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Spoleto del 25/05/2022 rep. 39 e trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Terni il 16 febbraio 2023 al n. 1255 del registro particolare;

Unità negoziale n.1:

- *a favore di* [redacted] per la quota di proprietà di 1/1;
 - *contro* [redacted] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Baschi (TR) e distinti nel Catasto Terreni al foglio 24 con la part. 5;
- i) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto giudiziario, Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Spoleto del 25/05/2022 rep. 39 e trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 21 febbraio 2023 al n. 3400 del registro particolare;

Unità negoziale n.1:

- *a favore di* [redacted] per la quota di proprietà di 1/1;
- *contro* [redacted] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Casemasce, e distinti nel Catasto Terreni al foglio 109 con le part. 584 e 585, al foglio 111 con le part. 2 e 562 e al foglio 130 con le part. 2, 22 e 273, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 109 con le part. 51 sub 5 e part. 583 sub 2, al foglio 111 con le part. 563 sub 2 e 3, nonché al foglio 130 con la part. 272 sub 1;

Unità negoziale n.2:

- *a favore di* [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- *contro* [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Case-masce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con le part. 587 sub 2 e 3 e part. 590;

Unità negoziale n.3:

- *a favore di* [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- *contro* [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Terreni al foglio 68 con le part. 77, 501, 611 e 614, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 68 con le part. 504 e foglio 68 con le part. 604 sub 2-3-4-5;

Unità negoziale n.4:

- *a favore di* [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà di 2/7;
- *contro* [redacted] per la quota pari a 2/7 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e

siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Badoglie e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 45 con le part. 804, 805, 806 e 809;

Unità negoziale n.5:

- a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;
- contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), e distinti nel Catasto Terreni al foglio 76 con le part. 749, 808, 817, 938, 939, 940 e 941;

In varie date, richiedo, visionavo e ritiravo inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi (**All. n. 17 - Ufficio Urbanistica - e All. n. 18 - Ufficio Anagrafe**), la seguente documentazione:

- a [REDACTED]:
 - a) Autorizzazione Edilizia prot. n. 150 del 1983, Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 43 del 24/01/1997 ai sensi della L.47/85 (condono edilizio, domanda presentata al Comune di Todi il 27/03/1987) rilasciato dal Comune di Todi a [REDACTED] Concessione Edilizia n. 170 del 03/05/1997 rilasciata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria n. 399 del 26/10/2000 rilasciata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 360 del 08/10/2002 rilasciata a [REDACTED] Concessione Edilizia prot. n. 103 del 07/04/2003 e Permesso a Costruire prot. n. 40 del 17/05/2019 (titolo edilizio ancora aperto) rilasciati dal Comune di Todi a [REDACTED], (**All. n. 19 – concessioni edilizie**);

b) Domanda di autorizzazione di abitabilità sulla pratica edilizia n. 103/2003 presentata dalla sig.ra [REDACTED] in data 04/12/2008 e rilasciata il 15/01/2009 (**All. n. 20 – certificato di agibilità**);

c) N.1 certificato di residenza e n.1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**All. n. 21**) con la quale il sig. [REDACTED] risulta sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

– a [REDACTED];

a) Autorizzazione Edilizia prot. n. 125 del 22/06/1988 rilasciata dal Comune di Todi a [REDACTED] e Permesso a Costruire prot. n. 165 del 17/10/2013 rilasciati dal Comune di Todi a [REDACTED] (**All. n. 22 – concessioni edilizie**);

b) Domanda di autorizzazione di abitabilità sulla pratica edilizia n. 165/2013 presentato dal sig. [REDACTED] in data 06/03/2014 e rilasciata il 12/03/2014 (**All. n. 23 – certificato di agibilità**);

c) N.1 certificato di residenza e n.1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**All. n. 24**) con il quale il sig. [REDACTED] risulta sposato con la sig.ra [REDACTED]. Faccio presente che nel suddetto atto i coniugi [REDACTED] ai sensi dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile, hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni;

Veniva richiesto l'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Spoleto per verificare eventuali contratti di affitto registrati inerenti gli immobili esecutati (**All. n. 25**); in data 11/03/2021 l'Agenzia delle Entrate mi rilasciava attestazione dichiarando l'assenza di contratti di affitto in essere sugli immobili. (**All. n. 26**)

Una volta ottenuta tutta la documentazione necessaria, lo scrivente fissava insieme al curatore fallimentare, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/07/2023 alle ore 8:30 presso gli immobili non pignorati compresi nel fallimento e precedentemente esclusi dall'E.I. R.G.E. n. 213/2019, siti nel Comune di Todi – Vocabolo Canonica Vecchia e intestati a [REDACTED] nonché presso gli immobili non pignorati siti nel Comune di Todi – Vocabolo Casemasce e intestati a [REDACTED]. Il presente sopralluogo, veniva concordato telefonicamente tra la curatrice e il sig. [REDACTED], in rappresentanza della società e dei citati falliti.

In data 06/07/2023 il sottoscritto ha espletato le operazioni peritali di rito negli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], sia con un breve controllo dei beni pignorati e già rilevati nella procedura esecutiva E.I. R.G.E. 213/2019 che con i beni non precedentemente pignorati inseriti nella sentenza dichiarativa di fallimento. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del curatore, dott.ssa [REDACTED] che ha permesso di accedere agli immobili.

I rilievi degli immobili intestati al sig. [REDACTED] inseriti nel fallimento, sono stati rappresentati graficamente negli **All. n. 27 – 28 – 29 – 30**. Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati F. 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2, F. 109 part. 587 sub 2, F. 109 part. 587 sub 3 (appartamento, fondi, garage, portico) e F. 109 part. 51 sub 5, F. 109 part. 590 (appartamento con piccola area urbana). Per gli stessi fabbricati veniva scattata una sequenza di fotografie sia dell'esterno che dell'interno dei singoli. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 31**. Sono

stati individuati e visionati anche i terreni di proprietà del sig. ██████████ censiti al Catasto Terreni F. 109 part. 584 e 585, F. 111 part. 2 e 562 e F. 130 part. 5 e 22. Anche per questi beni veniva scattata una sequenza di fotografie dell'esterno. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 32.**

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale precedentemente analizzata, venivano esclusi gli immobili censiti al Catasto Fabbricati F. 111 part. 563 sub 2 e F. 111 part. 563 sub 3 in quanto, come precedentemente relazionato nella C.T.U. del procedimento E.I. n. 213/2019, trattasi di due tettoie aperte completamente abusive e quindi di valore negativo ad una vendita. Da riscontri fatti nel corso del secondo sopralluogo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi, risulta totalmente abusivo anche l'immobile censito al Catasto Fabbricati F. 130 part. 272 sub 1 con corte pertinenziale censita al Catasto Terreni F. 130 part. 273. Tale immobile non è sanabile e quindi di valore negativo ad una vendita.

I rilievi degli immobili intestati al sig. ██████████, inseriti nel fallimento, sono stati rappresentati graficamente negli **All. n. 33 – 34 – 35 – 36 – 37.** Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati F. 68 part. 604 sub 1 – B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte, pozzo e centrale termica a tutti i subalterni, F. 68 part. 604 sub 2 – garage, F. 68 part. 604 sub 3 – tettoia aperta, F. 68 part. 604 sub 4 – abitazione con portico ed annessa piscina con voliera e F. 68 part. 604 sub 5 – tettoia aperta, nonché l'immobile censito al F 68 part. 504.

Per gli stessi fabbricati veniva scattata una sequenza di fotografie sia dell'esterno che dell'interno dei singoli vani che lo componevano.

Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 38**. Sono stati individuati e visionati anche i terreni di proprietà del sig. [REDACTED], censiti al Catasto Terreni F. 68 part. 77, F. 68 part. 501, F. 68 part. 611 e F. 68 part. 614. Anche per questi beni veniva scattata una sequenza di fotografie dell'esterno. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 39**.

Terminati i rilievi, la dott.ssa [REDACTED] redigeva un verbale di sopralluogo (**All. n. 40**), poi firmato dallo scrivente, dal sig. [REDACTED] e dallo stesso curatore. Nel suddetto verbale di sopralluogo il sig. [REDACTED] dichiarava che i beni oggetto di causa si trovavano nello stato in cui erano alla data del fallimento e che tanto lui quanto il socio sig. [REDACTED] si erano adoperati assicurandone la custodia, senza alterarne né l'uso né la consistenza.

In data 25/04/2024, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso l'immobile iscritto al fallimento e sito nel Comune di Baschi (TR), distinto al Catasto Terreni Fg. 24 part. 5.

Per lo stesso veniva scattata una sequenza di fotografie. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 41**.

Da un esame degli immobili intestati a [REDACTED] [REDACTED] venivano esclusi dal fallimento i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Fg. 45 part. 804, 805, 806 e 809, nonché al Fg. 76 part. 749, 808, 817, 938, 939, 940 e 941 in quanto, trattasi di piccole aree urbane facenti parte di lottizzazioni (edificazioni di

palazzine realizzate dalla ditta) rimaste invendute e comunque prive di valore di mercato.

In data 17/04/2024 veniva richiesto al Comune di Todi, tramite piattaforma telematica [REDACTED]

della Regione Umbria, il certificato di destinazione urbanistica (**All. n. 42 – istanza di presentazione e ricevuta di presentazione**).

In data 07/05/2024 il Comune di Todi, tramite e-mail pec, mi rilasciava il certificato di destinazione urbanistica. (**All. n. 43 – certificato di destinazione urbanistica**).

Per quanto concerne la conformità urbanistica e catastale c'è da rilevare quanto segue:

– Proprietà [REDACTED]

- 1) Dalla documentazione visionata e reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi (**All. n. 17**) in contrapposizione con il rilievo effettuato dal sottoscritto (**All. n. 27 – 28 – 29 – 30**) si possono attestare e confermare difformità urbanistiche relativamente alle U.I. di proprietà dell'esecutato e più precisamente all'U.I. censita al C.E.U. F. 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 ad uso abitazione con annessi fondi; all'U.I. censita al C.E.U. F. 109 part. 51 sub 5 ad uso abitazione; alle U.I. censite al C.E.U. F. 111 part. 563 sub 2 e 3 ad uso fienili, come meglio indicate e descritte nella stima dei lotti n. 1 – 2.
- 2) Dalla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate ed in particolare dalle planimetrie depositate in Catasto (**All. n. 6/c**) in con-

trapposizione con il rilievo effettuato dal sottoscritto (**All. n. 27 – 28 – 29 – 30**), si possono attestare e confermare le difformità catastali relativamente agli immobili di proprietà dell'esecutato e più precisamente all'U.I. censita al C.E.U. F. 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 ad uso abitazione con annessi fondi; all'U.I. censita al C.E.U. F. 109 part. 51 sub 5 ad uso abitazione; alle U.I. censite al C.E.U. F. 111 part. 563 sub 2 e 3 ad uso fienili, come meglio indicate e descritte nella stima dei lotti n. 1 – 2.

– Proprietà XXXXXXXXXX

- 1) Dalla documentazione reperita e visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi (**All. n. 17**) in contrapposizione con il rilievo effettuato dal sottoscritto (**All. n. 33 – 34 – 35 – 36 – 37**), si possono attestare e confermare difformità urbanistiche relativamente alle U.I. di proprietà dell'esecutato e più precisamente all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 2 ad uso garage; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 3 ad uso tettoia aperta; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 4 ad uso abitazione e pertinenze; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 5 ad uso tettoia, come meglio indicate e descritte nella stima dei lotti n. 5 e 6.
- 2) Dalla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate ed in particolare dalle planimetrie depositate in Catasto (**All. n. 5/c**) in contrapposizione con il rilievo effettuato dallo scrivente (**All. n. 33 – 34 – 35 – 36 – 37**) si possono attestare e confermare le difformità catastali relativamente agli immobili di proprietà dell'esecutato e più precisamente

all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 2 ad uso garage; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 3 ad uso tettoia aperta; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 4 ad uso abitazione e pertinenze; all'U.I. censita al C.E.U. F. 68 part. 604 sub 5 ad uso tettoia, come meglio indicate e descritte nella stima dei lotti n. 5 e 6.

Nonostante quanto detto precedentemente riguardo agli immobili riscontrati abusivi, si è ritenuto opportuno formare il lotto n. 7, riguardante solo ed esclusivamente gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e censiti al Catasto Fabbricati F. 111 part. 563 sub 2, F. 111 part. 563 sub 3 nonché l'immobile censito al Catasto Fabbricati F. 130 part. 272 sub 1 con corte pertinenziale censita al Catasto Terreni F. 130 part. 273. I fabbricati sono rappresentati graficamente negli **All. n. 44 – 45 – 46.**

Per gli stessi immobili veniva scattata una sequenza di fotografie sia dell'esterno che dell'interno dei singoli vani che lo componevano.

Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 47.**

Avuto a disposizione quanto necessario e sulla scorta di quanto accertato, il sottoscritto procedeva alla formazione di n. 7 lotti per la vendita degli immobili oggetto del fallimento, con allegato il bando di vendita.

Per maggior chiarezza si riporta un riepilogo per tutti gli immobili assoggettati al fallimento divisi per i rispettivi lotti e quote di proprietà:

➤ **Lotto n.1:**

- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 109 part. 584 (Perri Isauro propr. 1/1)
- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 109 part. 585 (Perri Isauro propr. 1/1)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 51 sub 4 graffata con la part. 132 sub 4 e part. 583 sub 2 (Perri Isauro propr. 1/1)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 1 ([redacted] propr. 1/2)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 2 ([redacted] propr. 1/2)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 3 ([redacted] propr. 1/2)

➤ **Lotto n.2:**

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 51 sub 5 ([redacted] propr. 1/1)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 587 sub 1 ([redacted] propr. 1/2)

– Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 109 part. 590 [redacted] propr. 1/2)

➤ **Lotto n.3:**

– Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 111 part. 2 [redacted] propr. 1/1)

– Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 111 part. 5 [redacted] propr. 1/1)

– Comune di Baschi (TR) – C.T. Fg. 24 part. 5 [redacted] propr. 1/1)

➤ **Lotto n.4:**

– Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 5 [redacted] propr. 1/1)

– Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 2 [redacted] propr. 1/1)

➤ **Lotto n.5:**

- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 1 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 2 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 3 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 4 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 604 sub 5 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 501 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 611 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 614 [redacted] propr. 1/2)

➤ **Lotto n.6:**

- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 68 part. 77 [redacted] propr. 1/2)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 68 part. 504 [redacted] propr. 1/2)

➤ **Lotto n.7:**

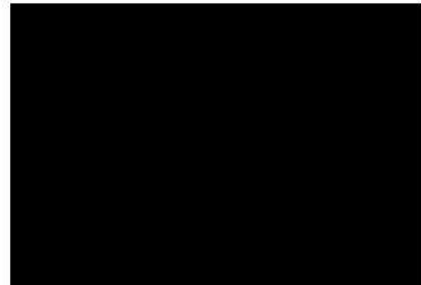
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 1 [redacted] propr. 1/1)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 2 [redacted] propr. 1/1)

- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 111 part. 563 sub 3 [REDACTED] propr. 1/1)
- Comune di Todi (PG) – C.T. Fg. 130 part. 273 [REDACTED] propr. 1/1)
- Comune di Todi (PG) – C.E.U. Fg. 130 part. 272 sub 1 ([REDACTED] propr. 1/1)

Come previsto dal conferimento di incarico della procedura concorsuale, verrà inviata una copia integrale della perizia immobiliare anche alla curatrice Dott.ssa [REDACTED]

In fede.

Spoletto, li 07/06/2024



ELENCO ALLEGATI:

- All. n. 1: conferimento incarico C.T.U.;
- All. n. 2: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED];
- All. n. 3: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED];
- All. n.4: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale;
- All. n. 5 – 5/a – 5/b – 5/c – 5/d – 5/e: estratto di mappa, visura catastale per soggetto sig. [REDACTED], visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All. n. 6 – 6/a – 6/b – 6/c – 6/d – 6/e: estratto di mappa, visura catastale per soggetto sig. [REDACTED], visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All. n. 7 – 7/a – 7/b: estratti di mappa, visura catastale per soggetto ditta [REDACTED] visure catastali storiche;
- All. n. 8: visura ipotecaria al nominativo [REDACTED];
- All. n. 9: visura ipotecaria al nominativo [REDACTED];
- All. n. 10: visura ipotecaria al nominativo [REDACTED].....?";
- All. n. 11: nota di trascrizione successione [REDACTED];
- All. n. 12: atto d'obbligo per costituzione vincolo;
- All. n. 13: nota di trascrizione successione [REDACTED];
- All. n. 14: atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- All. n. 15: nota di trascrizione successione di [REDACTED];
- All. n. 16: atto di compravendita Dott. [REDACTED];
- All. n. 17: richiesta accesso agli atti (ufficio urbanistica);
- All. n. 18: richiesta accesso agli atti (ufficio anagrafe);

- All. n. 19: concessioni edilizie immobili di [REDACTED]
- All. n. 20: certificato di agibilità immobili [REDACTED]
- All. n. 21: certificato di residenza [REDACTED]
- All. n. 22: concessioni edilizie immobili di [REDACTED]
- All. n. 23: certificato di agibilità immobili [REDACTED]
- All. n. 24: certificato di residenza [REDACTED]
- All. n. 25: richiesta accesso agli atti presentata all’Agenzia delle Entrate di Spoleto per contratti d’affitto;
- All. n. 26: attestazione dell’Agenzia delle Entrate;
- All. n. 27-28-29-30: rilievo immobili eseguiti di [REDACTED]
- All. n. 31: documentazione fotografica fabbricati;
- All. n. 32: documentazione fotografica terreni;
- All. n. 33-34-35-36-37: rilievo immobili eseguiti di [REDACTED]
- All. n. 38: documentazione fotografica fabbricati;
- All. n. 39: documentazione fotografica terreni;
- All. n. 40: verbale di sopraluogo della Dott.ssa [REDACTED]
- All. n. 41: documentazione fotografica terreno in Comune di Baschi;
- All. n. 42: istanza e ricevuta di presentazione per richiesta C.D.U.;
- All. n. 43: certificato di destinazione urbanistica;
- All. n. 44-45-46: rilievo immobili abusivi di [REDACTED]
- All. n. 47: documentazione fotografica fabbricati abusivi;

Spoleto, li 07/06/2024

Geom. Rotar Gabriele



TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: FALLIMENTO n. 18/2022 R.G.E.

a)  società in nome col-

b) dei soci illimitatamente responsabili

❖



❖

* * * * *

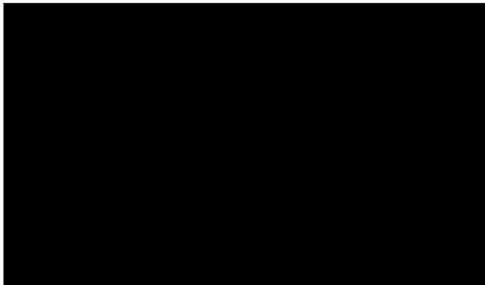
Giudice del Fallimento: Dott. 

Curatore: Dott. 

Consulenti Tecnici: Geom. ROTAR Gabriele

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n.6 e bando di vendita”



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n.6

– ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto n.6 di proprietà del sig. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2, con residua proprietà intestata alle figlie [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari ad 1/4 ciascuna e complessivamente per l'intero, è costituito da un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano e da un terreno agricolo, il tutto facente parte di un edificio residenziale sito nel Comune di Todi – Vocabolo Collesecco di Canonica.

L'abitazione è contraddistinta con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 37 della relazione generale. Il terreno agricolo è indicato nell'estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all'All. n. 5 della relazione generale.

L'abitazione è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 504 – P.T., P1 e P2 – Cat. A/3 – cl. 3 – vani 7 – R.C. € 415,75. Il terreno agricolo è distinto nel Catasto Terreni al Fg. 68 con la particella 77 – superficie Ha 0.76.69 – porzione AA – qualità seminativo arborato – cl. 4 – R.D. € 25,74 e R.A. € 27,72, superficie Ha 0.04.51 – porzione AB – qualità pascolo arborato – cl. 1 – R.D. € 0,58 e R.A. € 0,30.

Le unità immobiliari, come sopra descritte, costituiscono il lotto n. 6 che è unico ed indipendente.

– DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è posto in una frazione del Comune di Todi e più precisamente in Vocabolo Collesecco di Canonica, in una zona a destinazione agricola come da vigente P.R.G.. L'immobile è situato su una strada interpoderale collegata alla strada comunale, di collegamento nelle immediate vicinanze alla strada Statale 448; si trova a ovest della città e dista dallo stesso (Centro Storico) in linea d'aria circa 2,50 Km. La zona non è servita nelle immediate vicinanze da tutti i servizi principali quali, scuole, servizi postali, farmacia e ospedale, banca, stazione autobus, ecc....

Il lotto, si compone dall'abitazione distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 504, formata da cantine e magazzini al piano terra, scala esterna, ingresso, soggiorno, disimpegno e angolo cottura, camera, bagno e w.c. al piano primo, due camere, un bagno e un terrazzo al piano secondo.

Si precisa che attualmente l'accesso al fabbricato avviene da una strada interpoderale che in parte attraversa il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 68 part. 95 e in parte la corte pertinenziale della part. 82, entrambi di proprietà di [REDACTED] (coniuge dell'esecutato [REDACTED]) l'accesso al terreno agricolo avviene da una strada interpoderale confinante con il lato ovest della particella e dalla part. 609 di proprietà di [REDACTED]

Si rileva che parte della scala esterna del fabbricato, di accesso al piano primo, risulta edificata sulla corte censita al Fg. 68 part. 82 di proprietà della coniuge [REDACTED]

Infine si rileva anche la costituzione di vincolo di inedificabilità, tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata, sulla part. 77; tale vincolo veniva richiesto ai sensi dell'art. 35, ultimo comma, della Legge Regionale Umbria n. 11/2005 a seguito di richiesta di un piano di recupero al Comune di Todi ai soli fini agricoli del terreno in questione.

– **STATO DI POSSESSO**

L'immobile in questione, costituente il Lotto n. 6, e come già detto nella relazione generale, risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni insieme alle figlie [REDACTED] per i restanti diritti di piena proprietà di 1/2. Al momento del sopralluogo risultava abitato dalle figlie dell'esecutato.

Per quanto riguarda la storia dei passaggi oltre il ventennio si rimanda a quanto già descritto nella relazione generale.

– **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto si evince dagli accertamenti, ad eccezione dei pignoramenti immobiliari di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

a) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto giudiziario, Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Spoleto del 25/05/2022 rep. 39 e trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Terni il 16 febbraio 2023 al n. 1255 del registro particolare;

Unità negoziale n.1:

– a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;

– contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Baschi (TR) e distinti nel Catasto Terreni al foglio 24 con la part. 5;

b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto giudiziario, Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Spoleto del 25/05/2022 rep. 39 e trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 21 febbraio 2023 al n. 3400 del registro particolare.

Unità negoziale n.1:

– a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;

– contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Casemasce, e distinti nel Catasto Terreni al foglio 109 con le part. 584 e 585, al foglio 111 con le part. 2 e 562 e al foglio 130 con le part. 2, 22 e 273, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 109 con le part. 51 sub 5 e part. 583 sub 2, al foglio 111 con le part. 563 sub 2 e 3, nonché al foglio 130 con la part. 272 sub 1.

Unità negoziale n.2:

– a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2;

– contro [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Casemasce e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 109 con le part. 587 sub 2 e 3 e part. 590.

Unità negoziale n.3:

– a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2;

– contro [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Canonica Vecchia e distinti nel Catasto Terreni al foglio 68 con le part. 77, 501, 611 e 614, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 68 con le part. 504 e foglio 68 con le part. 604 sub 2-3-4-5.

Unità negoziale n.4:

– a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 2/7;

– contro [REDACTED] per la quota pari a 2/7 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), vocabolo Baddoglie e distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 45 con le part. 804, 805, 806 e 809.

Unità negoziale n.5:

- a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;
- contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti nel Comune di Todi (PG), e distinti nel Catasto Terreni al foglio 76 con le part. 749, 808, 817, 938, 939, 940 e 941.

N.B. = per completezza si riferisce che il costo di cancellazione della trascrizione del fallimento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00.

Difformità urbanistico-edilizie

Con riferimento alla situazione urbanistica degli immobili costituenti il presente lotto n.6, dagli accertamenti eseguiti non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Difformità catastali

Con riferimento alla situazione catastale degli immobili costituenti il presente lotto n.6, dagli accertamenti eseguiti con le planimetrie dell'accatastamento depositate all'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso all'abitazione avviene da Vocabolo Collesecco di Canonica, su una strada interpodereale collegata alla strada comunale di Canonica, di collegamento nelle immediate vicinanze alla strada Statale 448.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A"

L'abitazione in questione è un edificio ad uso residenziale e si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq 90,14, quella della cantina, magazzino e dispensa è di mq 51,50, quella del portico è di mq 1,61 nonché quella del terrazzo è di mq 11,60.

Per la stima la superficie del portico, della cantina, del magazzino e della dispensa sono state ragguagliate a quella dell'abitazione dividendo le stesse per 2 e avendo così una superficie di mq 25,75 per la cantina, magazzino e dispensa e di mq 0,81 per il portico.

Per la stima la superficie del terrazzo è stata ragguagliata a quella dell'abitazione dividendo le stesse per 5 e avendo così una superficie di mq 2,32.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n. 37** della relazione generale).

I vani, derivati dalla divisione hanno le dimensioni sufficienti alla normativa, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'**All. "A"** e nella planimetria (**All. n. 37** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato condominiale, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- La struttura portante in elevazione costituita in muratura portante in pietra per l'abitazione;
- I solai sono in latero cemento; il solaio del piano terra costituito da travi in cemento e sap; i solai al piano primo e secondo in latero cemento e tavelloni;
- La copertura a schiena d'asino, costituita da due falde classiche con manto di copertura in coppi;
- Le pareti esterne del fabbricato sono in parte di pietra a faccia-vista;
- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura con metodi classici;
- I pavimenti sono costituiti in monocottura al piano terra, listoni in legno prefiniti e gres porcellanato al piano primo e secondo; sono presenti su tutta l'abitazione i battiscopa in gres porcellanato;
- I bagni al piano primo sono composti da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00;
- Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno così come gli infissi esterni; gli infissi sono dotati di vetro-camera a doppio strato e persiane in legno; le porte interne sono anch'esse in legno;

L'abitazione è provvista di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile apparentemente a norma.

Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a GPL o Gasolio. I termosifoni sono costituiti da radiatori in ghisa e la caldaia, di tipo murale, posta nel disimpegno tra l'angolo cottura e il salone al piano primo. Nel salone al piano primo il riscaldamento e raffrescamento avviene anche tramite uno split con pompa di calore aria-aria installata esternamente.

L'impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori a civile, è collegato da possibile verifica all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque luride sono apparentemente convogliati tramite condotta ad una fossa imhoff.

All'infuori di quanto detto sopra lo stato di conservazione degli impianti tecnologici sopra descritti risulta in ottimo stato di conservazione e apparentemente a norma.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI

Il bene è costituito da un terreno formante un unico corpo, ed è ubicato in una frazione del Comune di Todi e più precisamente in vocabolo Collesecco di Canonica. L'accesso allo stesso avviene da una strada interpodereale confinante con il lato ovest della particella e dalla part. 609 di proprietà di [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED])

Il terreno in questione è a destinazione agricola. Ha una forma irregolare, con giacitura in pendio. Il terreno ha una superficie complessiva di Ha 0.81.20 di cui Ha 0.76.69 come seminativo arborato e Ha 0.04.51 come pascolo arborato. Dal punto di vista urbanistico, il terreno, come si rileva dal certificato di destinazione urbanistico, ricade in zona agricola. La particella è composta quasi esclusivamente seminativo e pascolo e presentano sui lati sud e ovest delle specie ripariali.

Nel complesso i terreni si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché dei valori agricoli pubblicati in Gazzetta Ufficiale, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. n. 38 e 39 della relazione generale).

Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

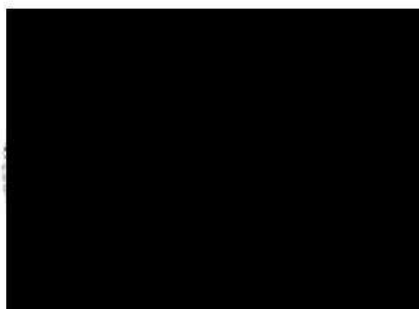
- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.6, per la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà, pari ad € **64.911,00** (diconsi euro sessantaquattromilanovecentoundici/00) arrotondato ad € **65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00);

In fede.

Spoletto, li 07 giugno 2024

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



BANDO DI VENDITA

LOTTO n.6

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un fabbricato ad uso abitazione nonché un terreno agricolo, il tutto facente parte di un edificio ad uso residenziale sito nel Comune di Todi – Vocabolo Collesecco di Canonica.

L'abitazione è contraddistinta con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 37 della relazione generale. Il terreno agricolo è indicato nell'estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all'All. n. 5 della relazione generale.

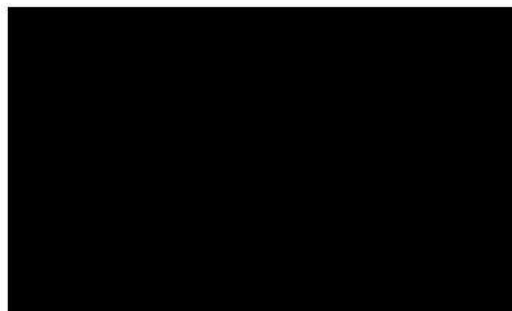
Il fabbricato è distinto nel C.E.U. al Fg. 68 part. 504 – P.T, P.1 e P.2. – Cat. A/3 – cl. 3 – vani 7 – R.C. € 415,75 per i diritti di piena proprietà di 1/2. Il terreno agricolo è distinto nel C.T. al Fg. 68 con la particella 77 – superficie Ha 0.76.69 – porzione AA – qualità seminativo arborato – cl. 4 – R.D. € 25,74 e R.A. € 27,72, superficie Ha 0.04.51 – porzione AB – qualità pascolo arborato – cl. 1 – R.D. € 0,58 e R.A. € 0,30 per diritti di piena proprietà di 1/2. Le unità immobiliari, come sopra descritte, costituiscono il lotto n. 6 che è unico ed indipendente.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in oggetto, è stato costruito antecedentemente al 1967 e per lo stesso successivamente è stato rilasciato dal Comune di Todi il seguente titolo abilitativo e precisamente:

- Autorizzazione edilizia prot. n. 150 del 04/05/1983;
- Condonò edilizio L. 47/85;

Valore del LOTTO n. 6 € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

Spoletto, li 07 giugno 2024



Lotto N°6

DESCRIZIONE ANALITICA dell'abitazione "A"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Piano terra	Cantina	10,64	2,10		Ottimo
Piano terra	Dispensa	5,51	2,05		Ottimo
Piano terra	Magazzino	6,91	2,05		Ottimo
Piano terra	Ripostiglio	1,07	2,05		Ottimo
Piano terra	Ripostiglio	1,62	1,50		Ottimo
Piano terra	Portico	0,81	2,10		Ottimo
Piano primo	Salone	21,28	2,50		Ottimo
Piano primo	Disimpegno	2,21	2,50		Ottimo
Piano primo	Angolo cottura	4,83	2,50		Ottimo
Piano primo	Ingresso	1,67	2,50		Ottimo
Piano primo	Scala esterna	3,30	-		Ottimo
Piano primo	Disimpegno	3,98	2,70		Ottimo
Piano primo	Bagno	5,48	2,70		Ottimo
Piano primo	Camera	15,62	2,70		Ottimo
Piano primo	W.c.	2,81	2,20		Ottimo
Piano secondo	Scala	3,60	-		Ottimo
Piano secondo	Disimpegno	2,96	3,00		Ottimo
Piano secondo	Camera	15,50	3,00		Ottimo
Piano secondo	Camera	6,90	3,00		Ottimo
Piano secondo	Terrazzo	2,32	2,20		Ottimo
		119,02			

DESCRIZIONE ANALITICA dei terreni agricoli

Piano	Particella	Superficie (Mq.)	Qualità colturale	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Part. 77 - AA	7669	Sem. Arb.	Esterno	Ottimo
Terra	Part. 77 - AB	451	Pasc. Arb.	Esterno	Ottimo
		8120			

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Cantina, dispensa, magazzino, ripostigli mq $(21,28+11,02+13,82+2,14+3,24):2 = \text{mq } 25,75$

Portico mq $1,61:2 = \text{mq } 0,81$

Terrazzo mq $11,60:5 = \text{mq } 2,32$

N.B. La superficie della cantina, magazzino, dispensa, ripostigli nonché del portico è stata ragguagliata come sopra descritto e dato un valore unitario al mq per gli immobili alla lettera "A"

VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N° 6

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI				VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)				
				%	Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)			
"A"										
Abitazione	119,02	1 200,00	142 824,00	5%	7 141,20	15%	21 423,60	114 259,20	50%	57 129,60
		Valore Totale	142 824,00					Valore complessivo stimato del lotto		57 129,60
								Arrotondato ad €		57 000,00

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI				VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)				
				%	Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)			
Terreni agricoli										
Semin. Arb. (part. 77 - AA)	7669	2,00	15 338,00					15 338,00	50%	7 669,00
Pascolo Arb. (part. 77 - AB)	451	0,50	225,50					225,50	50%	112,75
		Valore Totale	15 563,50					Valore complessivo stimato del lotto		7 781,75
								Arrotondato ad €		8 000,00

(*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.