

---

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 21/2018**

**--- OMISSIS --- Imprenditore individuale operante  
sotto la Ditta --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- Via  
dei --- OMISSIS --- - 06049 - Spoleto (PG)  
P. Iva --- OMISSIS ---**

**Giudice Delegato: Dott. Roberto LAUDENZI**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Anna Maria Baroni**

## **Elaborato Peritale**

**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](mailto:geom.raponi@tiscali.it)

E-mail Pec: [andrea.raponi@geopec.it](mailto:andrea.raponi@geopec.it)

---

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 in data 29/06/2018, relativo alla stima dei beni da acquisire all'attivo della Massa del fallimento di cui in epigrafe, eseguite le indagini ed i sopralluoghi necessari,relazona quanto segue.

### **PREMESSA**

Su ricorso depositato in data 25/11/2014 presso il Tribunale di Spoleto veniva dichiarato in data 15/03/2018 il fallimento di --- OMISSIS ---, nato a Spoleto il giorno --- OMISSIS --- di codice fiscale --- OMISSIS ---, imprenditore individuale operante sotto la ditta --- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---, assegnataria del numero --- OMISSIS ---di partita I.V.A. con sede in Spoleto (PG), Via di --- OMISSIS ---.

### **OPERAZIONI PERITALI**

In data 15/10/2018, lo scrivente contattava il Curatore Fallimentare Dott.ssa Anna Maria Baroni al fine di reperire ogni documento utile alla redazione del presente elaborato. Il sottoscritto, accedeva tramite modalità telematica all'Agenzia del Territorio - Uffici Provinciali di Perugia – Servizi Catastali, per acquisire visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratti di mappa aggiornati, relativi ai beni immobili oggetto di valutazione, siti nel comune di Spoleto (PG). In data 18/10/2018 unitamente al Curatore Dott.ssa Baroni il sottoscritto si recava presso l'abitazione del Sig. --- OMISSIS --- sita in Spoleto, Località Arezzola al fine di acquisire documentazione fotografica dell'immobile e delle sue pertinenze e per eseguire una prima verifica

di conformità dello stato dei luoghi alle risultanze delle planimetrie catastali in atti presso l’Agenzia delle Entrate – territorio Perugia. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l’elaborato peritale, ferma restando la necessità di effettuare un secondo sopralluogo onde poter esprimere un giudizio di conformità in base ai titoli abilitativi richiesti presso il Comune di Spoleto in data 14/11/2018, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue.

## **INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

### **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 costituiti da un edificio ad uso abitativo composto di due unità immobiliari residenziali con relative pertinenze e corte circostante il tutto sito nel Comune di Spoleto in Frazione Arezzola e da altri terreni piantumati a bosco posti in adiacenza dell’edificio sopra descritto ricompresi tra l’edificato ed il tracciato della Strada Statale n. 395 del Passo di Cerro..

#### **1.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L’edificio ad uso residenziale con le relative pertinenze risultano catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
--------	-------	------	------	-----	----------	------	---------

150	504	1	A/2	3°	5,5	-	€ 482,89
-----	-----	---	-----	----	-----	---	----------

150	504	2	A/2	3°	7,5	-	€ 658,48
-----	-----	---	-----	----	-----	---	----------

150	504	3	C/6	3°	-	20 Mq	€ 36,15
-----	-----	---	-----	----	---	-------	---------

150	505	-	C/6	3°	-	28	€ 37,96
-----	-----	---	-----	----	---	----	---------

Al Catasto Terreni del Comune di Spoleto le corti pertinenti all'edificio risultano censite:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
--------	-------	------	------	-----	----------	------	---------

150	504	-	Ente Urb.	-	-	150 Mq	-
-----	-----	---	-----------	---	---	--------	---

150	505	-	Ente Urb.	-	-	28 Mq	-
-----	-----	---	-----------	---	---	-------	---

150	503	-	Bosco Alto	3°	-	8422 Mq	€ 12,27
-----	-----	---	------------	----	---	---------	---------

150	57	-	BoscoCeduo	3°	-	160Mq	€ 0,16
-----	----	---	------------	----	---	-------	--------

Gli ulteriori terreni acquisiti per intero alla Massa del Fallimento risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come in appresso dettagliato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
--------	-------	------	------	-----	----------	------	---------

150	35	-	BoscoCeduo	3°	-	650 Mq	€ 0,63
-----	----	---	------------	----	---	--------	--------

150	37	-	Bosco Alto	2°	-	3980 Mq	€ 5,80
-----	----	---	------------	----	---	---------	--------

150	48	-	BoscoCeduo	3°	-	400 Mq	€ 0,39
-----	----	---	------------	----	---	--------	--------

Risultano infine acquisite (in quota di proprietà pari a 2/24) tre particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Spoleto costituenti di fatto la strada privata di lottizzazione con accesso dalla Strada

Statale 395 utilizzata da tutti i proprietari degli edifici adiacenti a quello in analisi, in appresso dettagliate

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
150	34	-	BoscoCeduo	3°	-	1410 Mq	€ 1,37
150	36	-	BoscoCeduo	3°	-	250 Mq	€ 0,24
150	38	-	Bosco Alto	2°	-	950 Mq	€ 1,38

## **1.2 Localizzazione ed inquadramento urbanistico**

L'edificio oggetto di valutazione e le relative pertinenze sono localizzate in Spoleto, Frazione Arezzola nel lotto di testa (ultimo lotto raggiungibile dalla strada privata) della lottizzazione la quale ha accesso diretto dal tracciato della Strada Statale n. 395 e risulta senza uscita. In effetti percorrendo la porzione privata della strada interna alla lottizzazione, l'edificio in questione risulta essere l'ultimo che si raggiunge, quindi quello più elevato dal punto di vista altimetrico, prima della fine della suddetta strada che, di lì in avanti si restringe e non risulta carrabile con automezzi divenendo poco più di una mulattiera. La tipologia degli edifici presenti e posti in adiacenza, la quota altimetrica alla quale si attesta la lottizzazione, la grandezza dei lotti, l'accesso unico ed esclusivo della strada privata dalla viabilità pubblica, denotano una impronta urbanistica volta alla realizzazione di un edificato esclusivo e di pregio residenziale; tuttavia la non vicinanza dal centro cittadino di Spoleto e dai servizi essenziali in genere, potrebbe risultare al giorno d'oggi un fattore limitante la richiesta e di conseguenza il valore economico degli immobili presenti.

### **1.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'edificio, realizzato intorno agli anni 1970 risulta edificato sul pendio naturale che caratterizza la zona in esame. Si compone di un appartamento posto al piano seminterrato, da un secondo appartamento posto al piano terra e primo, da un garage esterno seminterrato coperto da lastrico solare pavimentato. Si rileva che sebbene catastalmente parte del piano seminterrato risulterebbe destinata ad uso autorimessa, i relativi ambienti sono attualmente utilizzati ad uso camera e w.c. come in appresso ampiamente segnalato ed argomentato. La maglia muraria risulta essere costituita da pietra sbozzata e mattoni, internamente intonacata ed esternamente con conci a faccia vista. I solai interpiano e di copertura risultano essere realizzati in laterocemento, gli infissi per persiane e finestre in legno, il manto di copertura in coppi di laterizio. La qualità e le caratteristiche dei materiali utilizzati all'interno per le finiture rispecchiano chiaramente quelli caratteristici dell'epoca di realizzazione, circostanza che fa escludere un intervento di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di recente esecuzione.

#### **1.3.1. APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO**

(NCEU foglio 150, part.IIa 504 Sub. 1-3)

##### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'appartamento in questione è posto al piano seminterrato dell'edificio sopra descritto. L'edificio in effetti risulta costruito su terreno in pendio per cui il piano seminterrato di cui trattasi risulta completamente fuori

terra su quasi tre lati (lati valle), mentre per quello verso monte risulta incassato nel terreno, tanto che l'ingresso dell'appartamento soprastante avviene senza alcun dislivello dal piano di campagna. Dalla corte comune che contorna l'edificio si accede, mediante una piccola scala di tre gradini (Foto 2), all'ingresso dell'appartamento. Una volta entrati si accede ad un locale unico (Foto 9) utilizzato come ingresso soggiorno dal quale, previo transito nell'ampio disimpegno retrostante si accede al vano utilizzato come cucina (Foto 10), ed alla zona notte composta di due camere (Foto 11-12) con bagno (Foto 13) e lavanderia (Foto 14). Dal disimpegno si accede anche alla scala che collega la descritta unità abitativa con quella posta ai piani superiori. Occorre precisare che rispetto a quanto graficizzato nelle planimetrie catastali desunte dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia si riscontra un lieve differenza nell'utilizzo dei locali in base alla posizione rilevata di cucina e soggiorno rispetto a quelle riportate nei suddetti elaborati tecnici. Di maggiore peso ed importanza, dal punto di vista dell'espressione del giudizio di conformità, risulta l'utilizzo come camera (arredo ed impiantistica) di quanto catastalmente è stato dichiarato (e probabilmente urbanisticamente assentito) garage, ovvero il locale con accesso di dimensioni carrabili censito al subalterno n. 3 della particella 504. Dall'interno del locale si può notare che lo stesso risulta dotato di pavimentazione, finiture ed impianti tecnologici, identici a quelli rilevati nel resto dell'abitazione (Foto 11); in più l'infisso di chiusura in legno visibile dall'esterno risulta doppiato all'interno da un infisso per portafinestra di più ante sempre

in legno, circostanza che ne conferma l'uso di verso da quello legittimo. Al medesimo livello, con accesso dall'interno del disimpegno si acceda ad un locale definito ripostiglio ma che in realtà risulta essere un locale tecnico destinato a confinare gli affioramenti di roccia utilizzati come corpo di fondazione della porzione di edificio posta lato monte (Foto 15). Sono presenti al medesimo piano, ma con accesso dall'esterno altri due locali ad uso centrale termica e ripostiglio. La superficie utile, ovvero la superficie netta calpestabile degli ambienti residenziali è pari a Mq 99,50 mentre la superficie non residenziale caratterizzante gli ambienti utilizzati come pertinenze dirette è pari a Mq 23,30.

### **1.3.2. APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA-PRIMO**

(NCEU foglio 150, part.IIIa 504 Sub. 2)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità residenziale in questione, posta al livello superiore rispetto quella descritta al punto precedente risulta avere accesso dalla corte comune, lato monte (Foto 4). Entrando si accede al locale ingresso (Foto 16) il quale disimpegna la zona giorno e nel dettaglio l'ampio soggiorno (Foto 17-18) e terrazzo esterno ed il locale pranzo e cucina (Foto 19). Dal disimpegno zona notte (Foto 20) si accede sia al vano scala (che collega con l'appartamento posto al livello sottostante e con la porzione del piano primo dell'appartamento in questione) che alle stanze costituenti la zona notte. Percorrendo il disimpegno si accede alla prima camera posta sul lato destro (Foto 21) la quale risulta



dotata di attiguo ed ampio bagno (Foto 22). Sul lato sinistro del disimpegno è posta la seconda camera da letto (Foto 23), mentre nella parte terminale del disimpegno è posto il w.c. (Foto 24). Si rileva, rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, che la camera ed il bagno posti sul lato destro del disimpegno (foto 21 e 22) costituivano originariamente due distinte camere. Le stesse per necessità operative della proprietà sono state oggetto di lavori riconducibili ad opere interne, lavori che hanno portato alla realizzazione di un nuovo servizio igienico ed all'allargamento della originaria camera. Salendo di livello per mezzo del vano scala sopra descritto si raggiungono gli ambienti di sottotetto costituiti da un soggiorno di ampia superficie (Foto 25-26) (con il solaio di copertura inclinato secondo le pendenze delle falde di tetto soprastanti), da un bagno (Foto 27) e da due terrazzi scoperti. La superficie utile, ovvero la superficie netta calpestabile degli ambienti residenziali del piano terra e del piano primo è pari a Mq 143,25 mentre la superficie non residenziale caratterizzante gli ambienti utilizzati come terrazzi è pari a Mq 26,00.

### **1.3.3. GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO**

(NCEU foglio 150, part.IIa 504 Sub. 3)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Locale ad uso autorimessa ma utilizzato, come già dettagliato in precedenza come locale residenziale (camera) collegato all'appartamento di cui al punto 1.3.1.

#### **1.3.4. GARAGE ESTERNO**

(NCEU foglio 150, part.IIa 505)

##### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un garage seminterrato, realizzato all'interno della corte esclusiva ma non in adiacente al fabbricato principale, con porta di ingresso metallica di dimensioni chiaramente carrabili (Foto 28-29), struttura portante in muratura armata, solaio in travetti e tavelloni e sovrastante lastrico pavimentato (Foto 30). La superficie interna del garage risulta essere pari a Mq 21,00, mentre la superficie del lastrico sovrastante pari a Mq 28,00.

#### **1.3.5. CORTE DI PERTINENZA**

(NCT foglio 150, part.IIa 503 e 57)

##### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Entrambe gli appezzamenti di terreno costituenti la corte di pertinenza dell'edificio principale ed appena descritto risultano recintati e dotati di ingresso carrabile direttamente dalla viabilità di lottizzazione. Sono stati separati dagli altri terreni descritti al punto successivo in quanto quelli in esame costituiscono a tutti gli effetti la corte comune delle unità immobiliari costituenti l'edificio principale. La superficie fondiaria della corte comune è pari a Mq 8.582, alla quale in fase di stima sarà desunta e stimata a parte l'area del lastrico solare posto sopra il garage e sterno e l'area di sedime del fabbricato, stimata contestualmente all'immobile. Gli altri terreni di seguito descritti,

seppur accorpati in unico blocco, sono dislocati non in continuità ai primi poiché separati fisicamente dalla residuale strada di lottizzazione e confinati dalla Strada Statale sottostante.

### **1.3.6. TERRENI**

(NCT foglio 150, part.lla 48-37-35)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

I terreni in questione, posti fisicamente tra la strada Statale e la residuale viabilità di lottizzazione sopra descritta risultano essere terreni boschivi della superficie totale pari a Mq 5.030.

### **1.3.7. STRADA DI LOTTIZZAZIONE**

(NCT foglio 150, part.lla 34-36-38)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

I terreni in questione, rappresentano la strada privata di lottizzazione e di accesso alla proprietà in analisi. Il soggetto fallito detiene diritti di comproprietà pro-indiviso per quota pari a 2/24 unitamente ai proprietari degli altri lotti costituenti la lottizzazione. In fase di alienazione della proprietà oggetto di valutazione, dovranno essere assegnati all'aggiudicatario anche i diritti di proprietà sulle particelle costituenti la viabilità di lottizzazione.

## **2. PROPRIETA' E DIRITTI**

### **2.1 TITOLARI DEI DIRITTI**

Tutti gli immobili sopra descritti risultano di proprietà del Sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

1) Denuncia di Successione in morte del Sig. --- OMISSIS --- efficace dal 02/08/1993 presentata presso l'Ufficio del Registro di Spoleto in data 28/01/1994 n. 75 Volume 385, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28/04/1997 al numero 1287 di Registro Particolare;

2) Denuncia di Successione integrativa in morte del Sig. --- OMISSIS --- efficace dal 02/08/1993 presentata presso l'Ufficio del Registro di Spoleto n. 68 Volume 400, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 07/10/1997 al numero 2755 di Registro Particolare;

3) Sentenza del Tribunale di Spoleto Rep. 806/2012 per Causa di Divisione del 26/11/2012 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 07/02/2014 al numero 491 di Registro Particolare.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio Provinciale di Spoleto, onde aggiornare all'attualità la situazione ipocatastale dei beni immobili acquisiti alla Massa del Fallimento il sottoscritto rileva le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

### **3.1.1 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO**

#### **(NCEU foglio 150, part.IIa 504 Sub. 1)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 2809 R.P. del 25/09/2015 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 1051/2015 del 08/09/2015;

5) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

6) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

### **3.1.2. APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA-PRIMO**

#### **(NCEU foglio 150, part.IIa 504 Sub. 2)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 2809 R.P. del 25/09/2015 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 1051/2015 del 08/09/2015;

5) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

6) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

### **3.1.3 GARAGE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO**

**(NCEU foglio 150, part.IIa 504 Sub. 3)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA

Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 2809 R.P. del 25/09/2015 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 1051/2015 del 08/09/2015;

5) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

6) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

#### **3.1.4 GARAGE ESTERNO**

##### **(NCEU foglio 150, part.IIa 505)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 2809 R.P. del 25/09/2015 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 1051/2015 del 08/09/2015;

5) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

6) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

### **3.1.5 CORTE DI PERTINENZA**

#### **(NCT foglio 150, part.IIa 503-57)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

5) Trascrizione contro n. 3318 R.P. del 10/11/2017 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 973 del 19/09/2017;

Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018



### **3.1.6 TERRENI**

**(NCT foglio 150, part.IIa 35-37-48)**

1) Iscrizione contro n. 366 R.P. del 10/04/2009 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Perugia Spa Rep. 60278 del 01/04/2009;

2) Iscrizione contro n. 28 R.P. del 23/01/2012 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 72725 del 12/01/2012;

3) Iscrizione contro n. 147 R.P. del 16/04/2015 – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di EQUITALIA Centro Spa Rep. 1292/8015 del 10/04/2015;

4) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

5) Iscrizione contro n. 301 R.P. del 13/06/2017 – Ipoteca Conc. Amministrativa a favore di EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 2302/8017 del 12/06/2017;

6) Trascrizione contro n. 3318 R.P. del 10/11/2017 – Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 973 del 19/09/2017;

7) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

### **3.1.7. STRADA DI LOTTIZZAZIONE**

**(NCT foglio 150, part.IIa 34-36-38)**

1) Trascrizione contro n. 1951 R.P. del 09/06/2016 – Domanda

Giudiziale Tribunale Civile di Fermo Rep. 4080 del 06/06/2016;

2) Trascrizione contro n. 3318 R.P. del 10/11/2017 – Verbale di

Pignoramento Immobili Tribunale di Spoleto UNEP Rep. 973 del 19/09/2017;

3) Trascrizione contro n. 1516 R.P. del 08/05/2018 – Sentenza

Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Spoleto Rep. 22/2018 del 15/03/2018

#### **4. INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

##### **4.1.1 REGOLARITÀ EDILIZIA**

Al fine di poter esprimere un giudizio di conformità Edilizia sull'immobile oggetto di analisi, il sottoscritto inoltrava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spoleto in data 14/11/2018 una richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi. La stessa era finalizzata ad acquisire tutta la documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spoleto per l'edificio in questione ed eventuali pertinenze. Alla richiesta formulata dal sottoscritto, il Comune di Spoleto rispondeva con p.e.c. dell' 08/03/2019, comunicando l'impossibilità di effettuare la ricerca dei fascicoli richiesti nei tempi previsti dalla Legge a causa dell'inagibilità di parte dell'Archivio Comunale (Allegato 4). Per tale motivo il sottoscritto esprime il proprio giudizio di conformità basato sulla documentazione catastale agli atti, ai sensi e per gli effetti dell' Art. 155 comma 2 della L.R. 1/2015.

#### **4.1.2 REGOLARITÀ CATASTALE**

Come già argomentato nei punti precedenti, acquisita la documentazione agli atti dell'Agenda delle Entrate – Territorio Spoleto relativa alle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio in analisi, il sottoscritto rileva le seguenti criticità:

1) Appartamento e garage posti al piano seminterrato e censiti ai subalterni 1 e 3 della particella 504.

Le due unità immobiliari, così come catastalmente identificate, non risultano corrispondere allo stato dei luoghi rilevato in quanto, il locale destinato ad autorimessa risulta avere destinazione d'uso come camera. Risulta altresì in possesso delle dotazioni impiantistiche necessarie all'utilizzo oggettivo che se ne fa (impianto elettrico e di riscaldamento), risulta dotato di finestratura adeguata al rispetto dei requisiti aerilluminanti prescritti dalle norme igienico sanitarie, per cui a tutti gli effetti, la difformità riscontrata, risulterebbe sanabile in regime di accertamento di conformità, così come normato dall'Art. 154 della L.R. 1/2015.

2) Appartamento posto ai piani terra e primo.

Lo stato di fatto rilevato nell'unità immobiliare in analisi si discosta lievemente dallo stato riprodotto sulla relativa planimetria catastale. In effetti una delle tre camere evidentemente originariamente assentite è stata trasformata per una parte in bagno e per la residuale porzione in ampliamento alla camera posta in adiacenza. Tale modifica interna non costituisce, a parere del sottoscritto, difformità edilizia in quanto non modifica l'uso né tantomeno la s.u.c. dell'edificio. Occorrerà in questo

caso, a differenza del precedente, eseguire la sola variazione catastale per rendere conforme la planimetria allo stato dei luoghi. In effetti, la L.R. 1/2015, (prima della pronuncia sull'incostituzionalità di taluni articoli avvenuta nell'aprile 2018), prevedeva la possibilità di eseguire opere interne in attività libera, senza quindi richiedere il relativo titolo abilitativo.

## **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 similari 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 delle unità immobiliare 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 sui valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 4 ° trimestre 2018. Dall'analisi dei dati relativi a scambi di immobili simili acquisiti sul territorio, confrontati con i dati relativi ai trend di mercato desumibili dall'O.m.i. e dal borsino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia il sottoscritto ha ricavato una forchetta di valori unitari per metro quadrato compresa tra i € 1100,00 ed i € 1500,00. Considerata l'epoca di realizzazione dell'edificio in analisi, la tipologia di finitura e di impiantistica (propria dell'epoca di costruzione), valutata altresì la posizione del lotto all'interno della lottizzazione, l'esclusività della lottizzazione (valutata anche sulla base delle costruzioni esistenti), il sottoscritto ritiene congruo valutare in € 1.250,00/Mq il valore unitario da porre a base della stima, evidentemente calmierato e/o aumentato in presenza di vani di minore/maggiore pregio e/o destinazione d'uso. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla

superficie utile interna, sia per quello che riguarda sia le parti coperte che quelle scoperte dell'immobile. Per quanto riguarda invece la valutazione dei terreni circostanti l'edificio principale, il sottoscritto ha stimato, nella definizione del valore unitario della corte pertinenziale, ancorché in parte piantumata a bosco e comprendente la viabilità d'accesso al lotto, un valore unitario pari ad € 10/Mq per una superficie pari a mq 500, mentre per le restanti porzioni di terreni boschivi e della corte pertinenziale, valutata la presenza di alberature giovani e non pronte al taglio prima di 10/15 anni, il valore unitario pari ad € 4/Mq.

## **Determinazione del Valore di mercato dei beni in stima**

### **5.1.1 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO**

(NCEU foglio 150, part.IIe 504 Sub. 1-3)

Il Valore del diritto di piena proprietà sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VALORE</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
<b>PARTE DI EDIFICIO</b>	<b>UTILE</b>	<b>UNITARIO</b>	<b>€</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
Ingr. Sogg. (ex camera)	29,40	1.250,00	36.750,00
Disimpegno	6,60	1.250,00	8.250,00
Cucina (ex ripostiglio)	13,70	1.250,00	17.125,00
Ripostiglio interno	10,80	500,00	5.400,00
Vano scala	8,55	1.250,00	10.688,00
Camera 1	11,22	1.250,00	14.025,00

Lavanderia (ex w.c.)	2,85	1.250,00	3.563,00
Bagno (ex cucina)	7,20	1.250,00	9.000,00
Camera 2 (ex Garage sub 3)	20,00	1.250,00	25.000,00
Ripostiglio esterno	8,30	300,00	2.490,00
C.T. esterna	4,20	300,00	1.260,00
<b>Totale Valori</b>			<b>133.551,00</b>

### 5.1.2 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO

(NCEU foglio 150, part.IIe 504 Sub. 2)

Il Valore del diritto di piena proprietà sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	TOTALE
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€
Ingresso (P.t.)	9,80	1.250,00	12.250,00
Pranzo	12,90	1.250,00	16.125,00
Soggiorno	29,50	1.250,00	36.875,00
Terrazzo	7,20	350,00	2.520,00
Cucina	4,80	1.250,00	6.000,00
Disimpegno	6,80	1.250,00	8.500,00
Camera 1	17,40	1.250,00	21.750,00
Vano scala	8,55	1.250,00	10.688,00
Camera 2	13,00	1.250,00	16.250,00
Bagno (ex camera 3)	6,90	1.250,00	8.625,00
W.c.	3,50	1.250,00	4.375,00

Soggiorno (P.1)	23,70	1.000,00	23.700,00
Bagno (P.1)	6,40	1.000,00	6.400,00
Terrazzo 1	8,30	200,00	1.260,00
Terrazzo 2	10,50	200,00	2.100,00
<b>Totale Valori</b>			<b>177.418,00</b>

### 5.1.3 GARAGE ESTERNO

(NCEU foglio 150, part.IIa 505)

Il Valore del diritto di piena proprietà sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella::

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€
Garage esterno	21,00	400,00	8.400,00
Lastrico piastrellato	28,00	50,00	1.400,00
<b>Totale Valori</b>			<b>9.800,00</b>

### 5.1.4 CORTE PERTINENZIALE

(NCT foglio 150, part.IIe 503 - 57)

Il Valore del diritto di piena proprietà sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella::

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€
Superficie Fond. part 57	160	4	640,00



Superficie Fond. part 503	500	10	5.000,00
Superficie Fond. part 503	7.500	4	30.000,00
<b>Totale Valori</b>			<b>35.640,00</b>

### 5.1.5 TERRENI

(NCT foglio 150, part.lla 35-37-48)

Il Valore del diritto di piena proprietà sarà pertanto determinato dalla somma delle superficie fondiaria delle tre particelle (650+3980+400)= Mq 5.030 secondo la seguente tabella::

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	TOTALE
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€
Superficie Fond. totale	5.030	4,00	20.120,00
<b>Totale Valori</b>			<b>20.120,00</b>
<u>VALORE di STIMA IMMOBILI</u>			<u>€ 376.529,00</u>

Al fine dello svolgimento delle formalità di alienazione del complesso immobiliare, o al termine dell'aggiudicazione, entro 120 giorni dalla stessa, sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria presso il Comune di Spoleto e relativa variazione catastale per il cambio d'uso da locale garage a camera nell'appartamento posto al piano seminterrato. Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terra e primo occorrerà procedere alla sola variazione catastale, non costituendo, come in precedenza indicato, una difformità l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare stessa. La spesa prevista per

l'esecuzione della sanatoria, versamento di diritti e oblazioni e delle operazioni catastali indicate è stimata dal sottoscritto in € 6.500,00 comprensiva di onorari tecnici ed imposte.

**VALORE FINALE IMMOBILI € 370.000,00**

Tanto dovevo in ordine all'incarico conferitomi.

Foligno, 07 Maggio 2019

IL PERITO ESTIMATORE

(Geom. RAPONI Andrea)

**Documentazione allegata :**

Allegato 1 Documentazione fotografica Fabbricato;

Allegato 2 Visure catastali e planimetriche;

Allegato 3 Ispezioni ipotecarie;

Allegato 4 Documentazione edilizio/urbanistica.

