

Perugia, 14 febbraio 2025

TRIBUNALE DI SPOLETO  
SEZIONE FALLIMENTARE

## Fallimento n. 20/2020

**Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.**

**e del socio Torti Alessandro**

con sede in Foligno, Via Toscanini, 7

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore Dott. Eros Faina

# **RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Allegati  
e documentazione fotografica

L'Esperto Stimatore  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

## **PREMESSA**

Con comunicazione del 25/01/2020 il Dott. Eros Faina nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni immobili da acquisire alla procedura (Allegato n. 1).

## **CIÒ PREMESSO**

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

Stante la vastità del patrimonio immobiliare afferente alla procedura, si sono rese necessarie complesse indagini ipocatastali per la ricostruzione dello stesso, con conseguente dilatazione dei tempi per la conclusione delle operazioni peritali e quindi per la redazione dell'elaborato di stima.

## **DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEL SOCIO**

Denominazione attuale: "Torti Armando Costruzioni S.a.s. Di Torti Alessandro & C." (già Torti Armando Costruzioni S.r.l)

Sede Sociale: Foligno, Via Toscanini n. 7

Partita Iva: 01713470548

Socio: Torti Alessandro

Codice Fiscale: TRTLSN57C10D653I

## **DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono rappresentati da terreni edificabili, ubicati nei Comuni di Foligno e Trevi, da tre garage e un lastrico solare ubicati in Comune di Marsciano e da un appartamento con garage ubicato in Comune di Foligno.

Lo scrivente ritiene opportuno suddividere i beni in **N. 7 LOTTI** e precisamente:

**Lotto n. 1:** Piena proprietà di terreno edificabile ubicato in Comune di Trevi, Frazione Cannaiola, Via Marsiglia;

**Lotto n. 2:** Piena proprietà di garage ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9/A;

**Lotto n. 3:** Piena proprietà di garage ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9/A;

**Lotto n. 4:** Piena proprietà di garage ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9/A;

**Lotto n. 5:** Piena proprietà di lastrico solare ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9/A;

**Lotto n. 6:** Piena proprietà terreno edificabile ubicato in Comune di Foligno, Via Marco Polo;

**Lotto n. 7:** Piena proprietà di appartamento e garage ubicati in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 28.

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

### **LOTTO N. 1**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di terreno edificabile, ubicato in Comune di Trevi, Frazione Cannaiola, Via Marsiglia (Allegato n. 2 – estratto di mappa e Allegato n. 3 – foto aeree), in zona a destinazione residenziale e agricola, posta a circa tre chilometri dal centro abitato di Trevi.

L'area, di superficie complessiva pari a 5.806 mq, è classificata dal vigente P.R.G. in parte come Zona CP\* (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) ed in parte come Zona FVA\* (attrezzature per i servizi creativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto, designate a svolgere un ruolo nell'organizzazione di protezione civile).

La superficie ricadente in zona CP\* è pari a circa 3.565 mq, mentre quella ricadente in zona FVA\* è pari a circa 2.241 mq.

Ai sensi del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI, il terreno in oggetto ricade in Fascia A.

L'accesso al fondo si ha direttamente da Via Marsiglia.

Il terreno ha giacitura pianeggiante, distribuito su un unico corpo di forma irregolare; attualmente si presenta coltivato a seminativo.

Per tale area era stato approvato un progetto di lottizzazione con Delibera del C.C. n. 28 del 30.06.2003, successivamente oggetto di Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 05.09.2013 al n. 2557 di formalità. La convenzione risulta scaduta e, anche in funzione del vincolo imposto dal PAI, non più attuabile.

### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il terreno confina con proprietà Mattioli Chiara, proprietà Umbria Immobiliare s.r.l., proprietà Pergolari Alessandro, proprietà Gjonoviq Vate, proprietà Istituto delle Suore della Sacra Famiglia, proprietà Lombardi-Stramaccioni, proprietà Busciantella Ricci-Gasparrini, salvo altri.

### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il terreno è risultato libero.

### **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

#### **C.T. del Comune di Trevi**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>R.D. €</b>	<b>R.A. €</b>
39	1136	semin. arbor.	1	390	2,56	2,22
39	1137	semin. arbor.	1	617	4,05	3,51
39	1138	semin. arbor.	1	738	4,84	4,19
39	1140	seminativo	1	300	1,97	1,70
39	1141	seminativo	1	625	4,10	3,55
39	1143	seminativo	1	151	0,99	0,86
39	1145	semin. arbor.	1	533	3,50	3,03
39	1146	semin. arbor.	1	5	0,03	0,03
39	1147	semin. arbor.	1	103	0,68	0,59
39	1148	semin. arbor.	1	836	5,49	4,75
39	1149	semin. arbor.	1	1508	9,90	8,57

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

## FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 41 del 06/05/2024 rilasciato dal Comune di Trevi, in applicazione del disposto di cui all'art. 60 co. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Operativa, approvate con D.C.C. N. 24 del 11/06/2019, il terreno in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

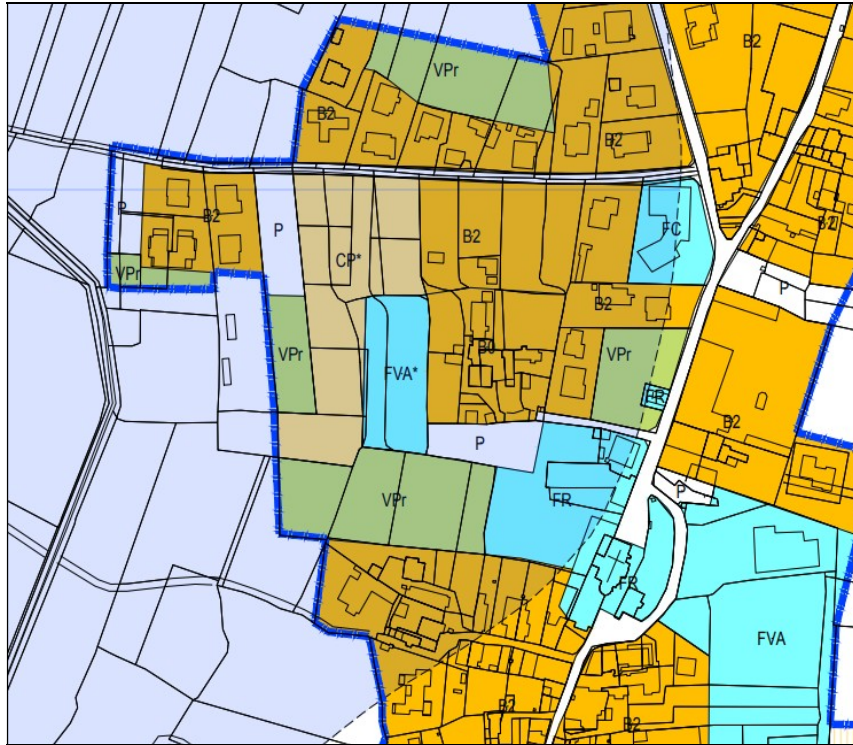
STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

**P.R.G. PARTE STRUTTURALE APPROVATO CON D.C.C. N. 37 DEL 25/10/2016.**

**P.R.G. PARTE OPERATIVA APPROVATO CON D.C.C. N. 24 DEL 11/06/2019.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE URBANISTICA
39	1136-1137- 1138- 1140- 1141-1143- 1145	<b>P.R.G. Parte Operativo:</b> zona CP* - Zone di espansione residenziali soggette a disciplina progressa
39	1146-1149	<b>P.R.G. Parte Operativo:</b> parte in zona FVA* – Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto designate a svolgere un ruolo nell'organizzazione di protezione civile
39	1148	<b>P.R.G. Parte Operativo:</b> gran parte in zona FVA* – Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto designate a svolgere un ruolo nell'organizzazione di protezione civile porzione in zona CP* - Zone di espansione residenziali soggette a disciplina progressa
39	1147	<b>P.R.G. Parte Operativo:</b> parte in zona FVA* – Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto designate a svolgere un ruolo nell'organizzazione di protezione civile parte in zona CP* - Zone di espansione residenziali soggette a disciplina progressa



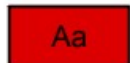
## LEGENDA

AREE DELLA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (ZONE A, AI E B0)



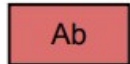
A

CENTRO STORICO DI TREVÌ



Aa

EDIFICI DI VALORE STORICO CULTURALE  
E PAESAGGISTICO



Ab

AMBITO DEL CENTRO STORICO



B0

COMPLESSI INSEDIATIVI MINORI  
DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

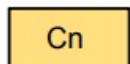
ZONE B: SISTEMA INSEDIATIVO DI CONSOLIDAMENTO



Bn

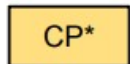
ZONE RESIDENZIALI AMMESSE DI COMPLETAMENTO

ZONE C: SISTEMA INSEDIATIVO DI TRASFORMAZIONE



Cn

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA ATTUARE



CP\*

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI SOGGETTE  
A DISCIPLINA PREGRESSA

#### RISCHIO IDRAULICO



ZONE DI CRITICITA' IDRAULICA  
(art. 43 NTA del PRG/PS - art. 51 NTA del PRG/PO)



AREE DI RISCHIO CON TR=200 ANNI



POSSIBILI LINEE DI DEFLUSSO  
DELLE ACQUE SUPERFICIALI



FASCIA "A" DEL PIANO STRALCIO  
DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PAI



INCROCI TRA VIABILITÀ DA SOTTOPORRE  
A STUDI DI DETTAGLIO

Il terreno ricade in fascia A del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico PAI.

(Allegato n. 6 – Certificato di destinazione urbanistica).

### PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), il terreno in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 4417 del 17/12/2008;
- Trasformazione di Società R.P. n. 3540 del 29/11/2017.

### PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i listini della C.C.I.A.A.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica del terreno;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

Nella valutazione si è tenuto in debito conto del vincolo previsto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI, secondo il quale il terreno in oggetto ricade in Fascia A.

#### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Superficie con destinazione urbanistica CP\* 3565 mq X 10,00 €/mq = € 35.650,00

Superficie con destinazione urbanistica FVA\* 2241 mq X 3,00 €/mq = € 6.723,00

Totale valore lotto € 42.373,00

**L'importo, arrotondato ad € 42.000,00 (Quarantaduemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## **LOTTO N. 2**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un garage sito al piano primo sottostrada di edificio a destinazione residenziale ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n. 9/A (Allegato n. 7 – estratto di mappa e Allegato n. 8 – foto aeree). Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da vano scala e corsie autorimesse.

Trattasi di zona residenziale, posta a breve distanza dal centro città, ben dotata di servizi ed infrastrutture. L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte si eleva su cinque piani fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e facciate rivestite con mattoncini faccia vista.

Il piano interrato ha accesso direttamente da Via Carlo Poerio tramite una rampa che conduce ai garage. L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite porta metallica basculante; ha una superficie pari a 20 mq circa ed un'altezza interna utile pari a 2,50 m. Internamente presenta pavimento industriale con finitura al quarzo e restanti finiture al grezzo (Allegato n. 9 – planimetria catastale).

Il garage si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

## CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il garage confina con: corsia condominiale, part. n. 1630 sub 21, catastalmente intestata alla stessa proprietà, part. n. 1630 sub 19, catastalmente intestata a Facchini Fabrizio e Proietti Chiara, part. n. 1630 sub 12, catastalmente intestata a Bellucci Alessandro, salvo altri.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il garage è risultato libero.

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

### C.F. del Comune di Marsciano

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
151	1630	20	C/6	4	17 mq	20 mq	31,61

I beni comuni sono censiti al C.F. del Comune di Marsciano al Foglio n. 151, part. 1630 sub 41 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 42 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 43 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 47).

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

## FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 5686 del 09/09/2008 - Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 825.000,00 di cui Euro 550.000,00 per sorte, durata anni 5, atto a rogito Notaio Griffi Marcello in data 28/08/2008 rep.59877/18378 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in Terni contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno;
- R.P. n. 1563 del 26/05/2015 - Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 10.326.122,00 di cui Euro 91.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Di Spoleto in data 17/04/2015 rep.460/2015 a favore Basile Gianluca nato a Milano il 25/06/1974 contro Galardini Claudia nata a Foligno il 27/11/1961, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro & C. con sede in Foligno, Torti Alessandro nato a Foligno il 10/03/1957, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro e C. con sede in Foligno.

### ▪ TRASCRIZIONI

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

## **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 5308/2006 del 16/03/2007 per costruzione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 10);
- D.I.A. pratica n. 8422/09, prot. n. 30393 del 31/08/2009, per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5308/2006 (Allegato n. 11);
- Attestazione di agibilità n. 17-72/2012 del 22/11/2012 (Allegato n. 12).

Lo stato di fatto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto approvato.

## **PROVENIENZA**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), il bene immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 15468 del 26/07/2006;
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Superficie commerciale vendibile mq 20 x €/mq 550,00 = € 11.000,00

**L'importo pari ad € 11.000,00 (Undicimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## **LOTTO N. 3**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un garage sito al piano primo sottostrada di edificio a destinazione residenziale ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n. 9/A (Allegato n. 7 – estratto di mappa e Allegato n. 8 – foto aeree).

Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da vano scala e corsie autorimesse.

Trattasi di zona residenziale, posta a breve distanza dal centro città, ben dotata di servizi ed infrastrutture. L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte si eleva su cinque piani fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e facciate rivestite con mattoncini faccia vista.

Il piano interrato ha accesso direttamente da Via Carlo Poerio tramite una rampa che conduce ai garage. L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite porta metallica basculante; ha una superficie pari a 21 mq circa ed un'altezza interna utile pari a 2,50 m. Internamente presenta pavimento industriale con finitura al quarzo e restanti finiture al grezzo (Allegato n. 13 – planimetria catastale).

Il garage si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il garage confina con: corsia condominiale, part. n. 1630 sub 20-22, catastalmente intestate alla stessa proprietà, part. n. 1630 sub 13, catastalmente intestata a Baiocco Chiara, salvo altri.

### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il garage è risultato libero.

### **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**C.F. del Comune di Marsciano**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
151	1630	21	C/6	4	18 mq	21 mq	33,47

I beni comuni sono censiti al C.F. del Comune di Marsciano al Foglio n. 151, part. 1630 sub 41(B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 42 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 43 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 47).

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

**FORMALITÀ**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**
- R.P. n. 5686 del 09/09/2008 - Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 825.000,00 di cui Euro 550.000,00 per sorte, durata anni 5, atto a rogito Notaio Griffi Marcello in data 28/08/2008 rep.59877/18378 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in Terni contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno;
- R.P. n. 1563 del 26/05/2015 - Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 10.326.122,00 di cui Euro 91.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Di Spoleto in data 17/04/2015 rep.460/2015 a favore Basile Gianluca nato a Milano il 25/06/1974 contro Galardini Claudia nata a Foligno il 27/11/1961, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro & C. con sede in Foligno, Torti Alessandro nato a Foligno il 10/03/1957, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro e C. con sede in Foligno.

- **TRASCRIZIONI**

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

### **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 5308/2006 del 16/03/2007 per costruzione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 10);
- D.I.A. pratica n. 8422/09, prot. n. 30393 del 31/08/2009, per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5308/2006 (Allegato n. 11);
- Attestazione di agibilità n. 17-72/2012 del 22/11/2012 (Allegato n. 12).

Lo stato di fatto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto approvato.

### **PROVENIENZA**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), il bene immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 15468 del 26/07/2006;
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

### **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determi-

nazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Superficie commerciale vendibile mq 21 x €/mq 550,00 = € 11.550,00

**L'importo, arrotondato ad € 11.500,00 (Undicimilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## **LOTTO N. 4**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un garage sito al piano primo sottostrada di edificio a destinazione residenziale ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n. 9/A (Allegato n. 7 – estratto di mappa e Allegato n. 8 – foto aeree). Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da vano scala e corsie autorimesse.

Trattasi di zona residenziale, posta a breve distanza dal centro città, ben dotata di servizi ed infrastrutture. L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte si eleva su cinque piani fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e facciate rivestite con mattoncini faccia vista.

Il piano interrato ha accesso direttamente da Via Carlo Poerio tramite una rampa che conduce ai garage. L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite porta metallica basculante; ha una superficie pari a 22 mq circa ed un'altezza interna utile pari a 2,50 m. Internamente presenta pavimento industriale con finitura al quarzo e restanti finiture al grezzo (Allegato n. 14 – planimetria catastale).

Il garage si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il garage confina con: corsia condominiale, part. n. 1630 sub 21, catastalmente intestata alla stessa proprietà, part. n. 1630 sub 14, catastalmente intestata a Boscagli Barbara, salvo altri.

### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il garage è risultato libero.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**C.F. del Comune di Marsciano**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
151	1630	22	C/6	4	19 mq	22 mq	35,33

I beni comuni sono censiti al C.F. del Comune di Marsciano al Foglio n. 151, part. 1630 sub 41 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 42 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) – 43 (B.C.N.C. ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 47).

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

**FORMALITÀ**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- R.P. n. 5686 del 09/09/2008 - Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 825.000,00 di cui Euro 550.000,00 per sorte, durata anni 5, atto a rogito Notaio Griffi Marcello in data 28/08/2008 rep.59877/18378 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in Terni contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno;
- R.P. n. 1563 del 26/05/2015 - Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 10.326.122,00 di cui Euro 91.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Di Spoleto in data 17/04/2015 rep.460/2015 a favore Basile Gianluca nato a Milano il 25/06/1974 contro Galardini Claudia nata a Foligno il 27/11/1961, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro & C. con sede in Foligno, Torti Alessandro nato a Fo-

ligno il 10/03/1957, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro e C. con sede in Foligno.

▪ TRASCRIZIONI

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 5308/2006 del 16/03/2007 per costruzione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 10);
- D.I.A. pratica n. 8422/09, prot. n. 30393 del 31/08/2009, per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5308/2006 (Allegato n. 11);
- Attestazione di agibilità n. 17-72/2012 del 22/11/2012 (Allegato n. 12).

Lo stato di fatto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto approvato.

**PROVENIENZA**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), il bene immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 15468 del 26/07/2006;
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

## **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto Perugia.

## **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Superficie commerciale vendibile mq 22 x €/mq 550,00 = € 12.100,00

**L'importo, arrotondato ad € 12.000,00 (Dodicimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

### **LOTTO N. 5**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un lastrico sito al piano terra di edificio a destinazione residenziale ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n. 9/A (Allegato n. 7 – estratto di mappa e Allegato n. 8 – foto aeree), sovrastante la corsia di accesso ai garage posti al piano primo sottostrada (Allegato n. 15 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni). Trattasi di zona residenziale, posta a breve distanza dal centro città, ben dotata di servizi ed infrastrutture. L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte si eleva su cinque piani fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e facciate rivestite con mattoncini faccia vista.

Il lastrico in oggetto confina con le aree esterne di pertinenza esclusiva degli appartamenti al piano terra ed è delimitato solo parzialmente. Il piano di calpestio si presenta privo di pavimentazione. La superficie complessiva è pari a 190 mq circa.

#### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il lastrico confina con: part. n. 1630 sub 23, catastalmente intestata a Cappello Giuseppe, part. n. 1630 sub 24, catastalmente intestata a Baiocco Chiara, part. n. 1635, catastalmente intestata alla stessa proprietà, salvo altri.

#### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il lastrico è libero.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**C.F. del Comune di Marsciano**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita €</b>
151	1630	44	F/5		101 mq	
151	1630	45	F/5		93 mq	

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

**FORMALITÀ**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- R.P. n. 5686 del 09/09/2008 - Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 825.000,00 di cui Euro 550.000,00 per sorte, durata anni 5, atto a rogito Notaio Griffi Marcello in data 28/08/2008 rep. 59877/18378 a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in Terni contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno.

▪ **TRASCRIZIONI**

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 5308/2006 del 16/03/2007 per costruzione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 10);
- D.I.A. pratica n. 8422/09, prot. n. 30393 del 31/08/2009, per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5308/2006 (Allegato n. 11);

- Attestazione di agibilità n. 17-72/2012 del 22/11/2012 (Allegato n. 12).

Lo stato di fatto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto approvato.

### **PROVENIENZA**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 15468 del 26/07/2006;
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

### **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;

- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie commerciale vendibile mq 190 x €/mq 50,00 = € 9.500,00

**L'importo pari ad € 9.500,00 (Novemilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## LOTTO N. 6

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno edificabile, ubicato in Comune di Foligno, Via Marco Polo (Allegato n. 16 – estratto di mappa e Allegato n. 17 – foto aeree), in zona a destinazione residenziale posta a breve distanza dal centro storico della città.

L'area, di superficie complessiva pari a 1.588 mq, è classificata dal vigente P.R.G. in parte come Zona UC/MRA (edificabile con modalità diretta) ed in parte come Zona UC/MPC (edificabile con modalità diretta).

L'accesso al terreno si ha da Via Marco Polo e successivamente attraverso la particella n. 1568, censita al C.F. come bene comune non censibile a tutti i sub della particella n. 1564 ed a tutte le U.I. di futura edificazione sulle particelle n. 36 e 604 del foglio 175 N.C.T. - corte di passaggio (Allegato n. 18 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni part. 1564).

Il terreno ha giacitura pianeggiante, distribuito su un unico corpo di forma regolare; attualmente si presenta in parte con fondo in stabilizzato di cava ed in parte inerbito spontaneamente.

### CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il lotto confina con: partt. nn. 18-1409-34-1563, catastalmente intestate a Skot S.r.l., part. n. 35, catastalmente intestata a Grechi Danilo, salvo altri.

### DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il terreno è risultato libero.

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### C.F. del Comune di Foligno

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
220	1567		F/1		8 mq		
220	604		F/1		140 mq		
<u>220</u>	<u>595</u>		<u>C/6</u>	<u>3</u>	<u>12 mq</u>	<u>13 mq</u>	<u>10,54</u>

**Si precisa che la particella n. 1567 deriva dalla soppressione della particella n. 595 del foglio n. 175 che ancora risulta intestata al catasto fabbricati (Foglio n. 220 Particella n. 595) in capo alla società.**

**Pertanto, trattandosi di una incongruenza catastale, da regolarizzare tramite la soppressione al catasto fabbricati della particella n. 595, la stessa non dovrà essere indicata nel bando di vendita.**

**C.T. del Comune di Foligno**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
175	36	Orto irriguo	1	1.440	36,74	20,82

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali – Allegato n. 19 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella n. 604).

Oltre alle particelle di cui sopra la società fallita possiede diritti sul B.C.N.C. identificato con la particella n. 1568 del foglio n. 220.

**FORMALITÀ**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
  - R.P. n. 5922 del 23/09/2008 - Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Apertura di Credito per Euro 640.000,00 di cui Euro 320.000,00 per sorte, durata anni 2, atto a rogito Notaio Sartore Andrea di Foligno in data 18/09/2008 rep.11632/2691 a favore Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno (gravante sui beni censiti al C.F. al foglio 220 part. n. 604 e al CT al foglio 175 part. n. 36).

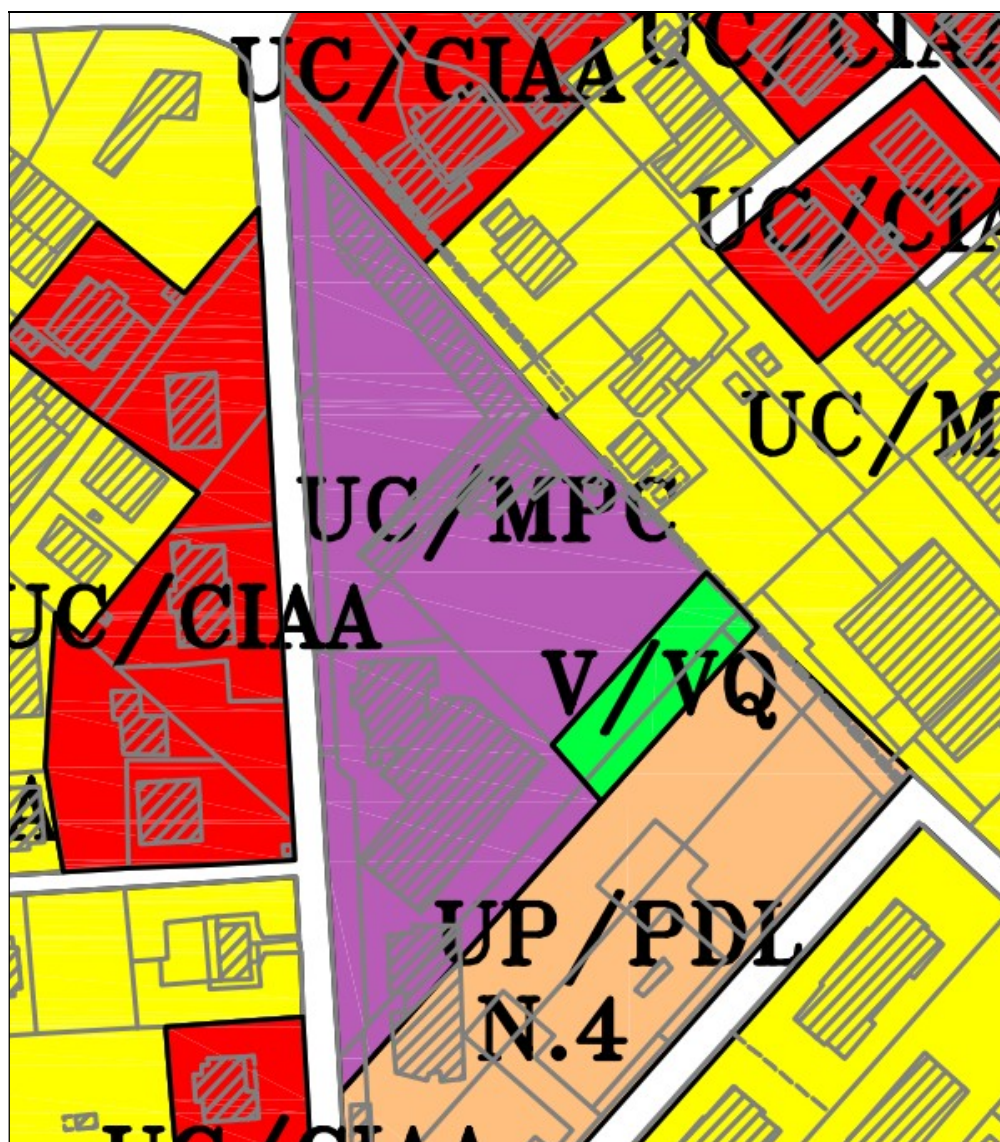
- TRASCRIZIONI

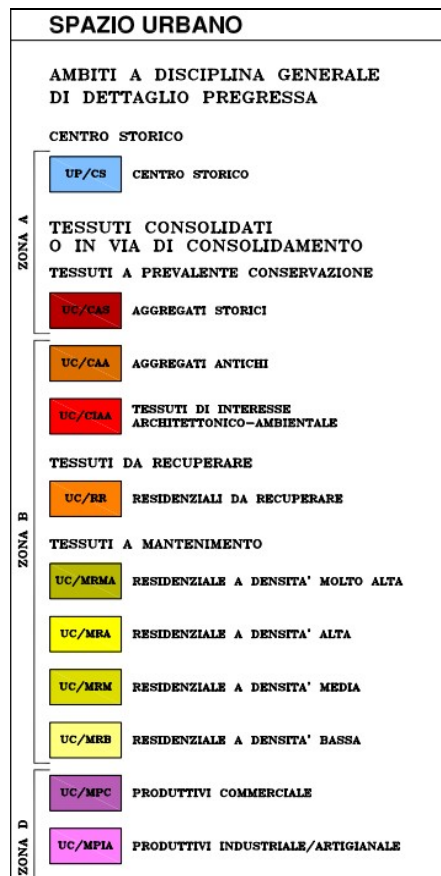
La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica 305/2024, rilasciato in data 06.11.2024, classifica i terreni in oggetto come segue:

- Foglio n. 175 particella n. 1567, Tessuti urbani consolidati a Mantenimento – prevalente destinazione degli edifici Residenziale a densità media UC/MRA;
- Foglio n. 175 particelle nn. 36 e 604, Tessuti urbani consolidati a Mantenimento – prevalente destinazione degli edifici Commerciale UC/MPC.





### Articolo 51 - Articolazione dei tessuti

1. I tessuti dello spazio urbano compongono parti consolidate o in via di consolidamento del centro capoluogo e delle frazioni e si dividono, in riferimento alla loro caratteristica di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG '97 ed alle modalità attuative previste, in:

- a) tessuti a prevalente conservazione;
- b) tessuti da recuperare;
- c) tessuti a mantenimento (residenziali o produttivi);
- d) tessuti a completamento locale (residenziali o produttivi);
- e) tessuti di espansione locale (residenziali o produttivi).

2. Fanno parte dei Tessuti urbani consolidati a prevalente conservazione:

- gli Aggregati Storici (UC/CAS) costituiti da edilizia di interesse storico-artistico e/o documentale, che hanno conservato o raggiunto una conformazione morfotipologica considerata compiuta e/o paesaggisticamente significativa;
- gli Aggregati Antichi (UC/CAA) costituiti da edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza;

- quelli di Interesse Architettonico e Ambientale (UC/CIAA) costituiti da edifici anche recenti e relative aree di pertinenza, che presentano qualità architettoniche ed ambientali da salvaguardare.

3. I Tessuti urbani consolidati da recuperare riguardano porzioni di città da riqualificare attraverso un'azione integrata e sono classificati come Residenziali da Recuperare (UC/RR).

4. Costituiscono i Tessuti urbani consolidati a Mantenimento le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali; detti tessuti sono articolati in riferimento alla densità edilizia che presentano ed alle prevalenti destinazioni degli edifici:

- Residenziali a densità Bassa, Media, Alta, Molto Alta (rispettivamente UC/MRB; UC/MRM; UC/MRA; UC/MRMA);

- Produttivi Industriali-Artigianali, Commerciali, Turistici (rispettivamente UC/MPIA, UC/MPC, UC/MPT).

5. I Tessuti Urbani Consolidati riguardano piccole porzioni incomplete della città consolidata e si suddividono in Completamento locale (soggetti ad attuazione diretta condizionata) ed in Espansione locale (soggetti ad attuazione indiretta); in relazione alle destinazioni d'uso ed alla densità consentite sono definiti:

- a completamento locale del tipo Residenziale a densità Media o Alta (rispettivamente UC/CRM e UC/CRA);

- a completamento locale del tipo Produttivi Commerciali (UC/CPC);

- di espansione locale del tipo Residenziale a densità Media o Alta (rispettivamente UC/ERM e UC/ERA);

- di espansione locale del tipo Produttivi Industriali – Artigianali (UC/EPIA);

- di espansione locale del tipo Produttivo Turistico (UC/EPT).

#### **Articolo 52 - Disciplina dei tessuti**

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua i diversi tessuti dello spazio urbano; in essi gli interventi sono possibili attraverso la modalità diretta, la modalità diretta condizionata, la modalità indiretta (v. Capo 1° Titolo VI), secondo quanto indicato nella seguente Tabella C.

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di tessuto il PRG '97 assume, per i tessuti a prevalente conservazione e per i tessuti a mantenimento, il disegno di suolo dell'esistente, mentre per i tessuti a completamento locale definisce, nell'Elaborato P5, il disegno di suolo di progetto (viabilità, parcheggi).

3. Il disegno di suolo, per i tessuti a completamento locale, ha carattere prescrittivo. In mancanza di indicazioni del PRG '97 relative alla viabilità, ovvero per modeste modifiche di tracciato nella medesima, i permessi di costruire sono condizionati anche all'approvazione di un progetto di sistemazione (viabilità, parcheggi) dell'intera area classificata come tessuto a completamento locale.

4. La disciplina specifica per ogni tessuto è contenuta nella seguente Tabella C "Disciplina dei tessuti dello spazio urbano". Tale disciplina ha per oggetto: le modalità attuative; le categorie di trasformazioni ammesse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d'uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni. Costituiscono parte integrante della tabella le note prescrittive in calce.

5. I Tessuti a prevalente conservazione ed i Tessuti residenziali da recuperare sono dichiarati dal PRG '97 "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 e successive modificazioni. Sono altresì classificate come zone di recupero gli immobili e le aree di pertinenza (VA/PE) di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 42 nonché gli edifici di edilizia sovvenzionata realizzati antecedentemente al 1967 fuori dei Piani di Zona.

**TABELLA C – DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO** (Articolo 52)

Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (G) (I)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)	
					Dc (D)	Ds (E) (H)	De (H)			
CONSERVAZIONE	Aggregati storici (UC/CAS) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, SP2, SP3	esistente	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1, SC6, SC7, AM	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap6
		indiretta	RE1, RE2, RE3 (1), RE4 (4) SP4 (19) SP5 (4)	esistente (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	
	Aggregati antichi (UC/CAA) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
		diretta condizionata	RE2, RE3, RE4 (4), DR, NE	0,65		5	5	10	10	
Interesse architettonico ambientale (UC/CLAA) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1 SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, PE3, PE4, PE5, PE6, PE7 (17), P1, P2, AR1, SC6	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6	
RECUPERO	Residenziali da recuperare (UC/RR)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	esistente, PE4, PE7 (17)	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
		indiretta (5)	RE3, RE4 (4), D, DR, NE, RU1, RU3, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,80 (5)	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, PA, AR1	(6)	(6)	(6)	12,5	
MANTENIMENTO	Residenziali a densità Bassa (UC/MRB)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), D, DR (18), NE, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,20	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17)	6	6	10	7,5	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
	Residenziali a densità Media (UC/MRM)			0,35	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17), PA				9,5	
	Residenziali a densità Alta (UC/MRA)			0,65	R1, R3, C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE4, PE5 (9), PE7 (17), AR1 (10), SC1, SC6, SC7, PA, P1 (20)	5	5	10	12,5	
	Residenziali a densità Molto Alta (UC/MRMA)			1,00				18		
	Produttivi Industriali Artigianali (UC/MPIA)			0,65 (12)	C1 (11), C3 (21), C4 (21), IN1, IN2, IN3, IN4 (13), AR1, AR2, AR3, AR4 (13), PE3, PE7	5	10	10	8 (14)	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6
	Produttivi Commerciali (UC/MPC)				C1, C2 (15), C3, C4, PE3, PE6, PE7, AR1 (10), AR3, AR4 (13), PA					Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6
	Produttivi Turistici (UC/MPT)			0,65 (26)	PE3, PE5, PE7	5	5	10	12,5	Ap1, Ap2, Ap5 Ap6

Per maggiore dettaglio si rimanda al certificato allegato (Allegato n. 20).

## PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 20442 del 25/11/2003;

- Compravendita R.P. n. 20438 del 25/11/2003
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i listini della C.C.I.A.A.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

## **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che

segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

La valutazione espressa tiene conto della destinazione urbanistica prevalente (UC/MPC).

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Superficie lotto 1.588,00 mq X 160,00 €/mq = € 254.080,00

**L'importo, arrotondato ad € 254.000,00 (Duecentocinquantaquattromila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## **LOTTO N. 7**

*Beni di pertinenza della società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C.  
per i diritti di 1/1 della piena proprietà*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un appartamento sito al piano secondo di edificio a destinazione residenziale ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n. 28, oltre a garage al piano primo sottostrada (Allegato n. 21 – estratto di mappa e Allegato n. 22 – foto aeree). Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da spazio di manovra, passaggi pedonali, vano scala, locali tecnici, corsia garage e rampa carrabile (Allegato n. 23 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni). Trattasi di zona periferica residenziale, provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte si eleva su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, facciate parzialmente rivestite con mattoncini faccia vista.

L'accesso ai garage avviene dalla corte condominiale tramite rampa comune mentre l'accesso pedonale al fabbricato si ha tramite portoncino in alluminio e vetro che immette nel vano scala. L'appartamento è raggiungibile tramite scala condominiale; è inoltre presente un ascensore che, secondo quanto dichiarato dall'occupante l'abitazione, non risulta funzionante.

L'appartamento è suddiviso in cucina-soggiorno, disimpegno, studio, camera e bagno; è inoltre presente un terrazzo (Allegato n. 24 – planimetria catastale).

Quanto alle finiture, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e serrande avvolgibili in pvc; le porte sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, impianto citofonico.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Sulla base dell'Attestato di certificazione energetica redatto dal Dott. Arch. Ilenia Santinelli il 06/11/2009, trattasi di edificio di Classe D (Allegato n. 25).

Al garage, posto al piano interrato, si accede tramite la scala condominiale; presenta pavimento in cemento battuto, impianto elettrico e porta metallica basculante (Allegato n. 26 – planimetria catastale).

### **CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

L'appartamento confina con: part. n. 3348 sub 25, catastalmente intestata a Caraboni Manuela, part. n. 3348 sub 27, catastalmente intestata a Tuduran Monica, spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con: part. n. 3348 sub 18, catastalmente intestata a Laureti Viviana e Comune di Foligno, spazi comuni, salvo altri.

### **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dal sig. Tettamante Antonio in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21/08/2011 e registrato a Foligno il 01/09/2011 al n. 2388 vol. 3. Il contratto ha durata di anni 4, rinnovabile tacitamente; il canone annuo di locazione è pari ad € 4.200,00 (Allegato n. 27).

Allo stato attuale il contratto risulta scaduto.

### **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

#### **C.F. del Comune di Foligno**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
238	3348	19	C/6	3	18 mq	20 mq	32,54
238	3348	26	A/2	5	3,5 vani	72 mq	334,41

I beni comuni sono censiti al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 238, part. 3348 sub 1 (B.C.N.C. (SPAZIO DI MANOVRA) A TUTTI I SUB DAL 10 AL 57) – 2 (B.C.N.C. (PASSAGGIO PEDONALE) A TUTTI I SUB DAL 20 AL 27, DAL 36 AL 42, DAL 50 AL 57) - 3 (B.C.N.C. (VANO SCALA, LOCALI TECNICI) A TUTTI I SUB DAL 10 AL 27) – 4 (B.C.N.C. (PASSAGGIO PEDONALE) A TUTTI I SUB DAL 20 AL 27, DAL 36 AL 42, DAL 50 AL 57) – 6 (B.C.N.C. (PASSAGGIO PEDONALE) A TUTTI I SUB DAL 20 AL 27, DAL 36 AL 42, DAL 50 AL 57) – 8 (B.C.N.C. (CORSELLO GARAGE) A TUTTI I SUB DAL 10 AL 19, DAL 29 AL 35) - 58 (B.C.N.C. (CORSELLO GARAGE) A TUTTI I SUB DAL 10 AL 19, DAL 29 AL 35, DAL 43 AL 49 ) – 3356 (B.C.N. C. (RAMPA CARRABILE) A TUTTI I SUB DAL 10 AL 19, DAL 29 AL 35, DAL 43 AL 49).

Intestazione catastale: TORTI ARMANDO COSTRUZIONI S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO & C. (CF 01713470548) sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 4 – visure catastali).

## FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- R.P. n. 1207 del 02/03/2010 - Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio Napolitano Luigi di Foligno in data 25/02/2010 rep.32100/13058 a favore Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona contro Torti Armando Costruzioni S.r.l. con sede in Foligno.
- R.P. n. 1563 del 26/05/2015 - Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 10.326.122,00 di cui Euro 91.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Di Spoleto in data 17/04/2015 rep.460/2015 a favore Basile Gianluca nato a Milano il 25/06/1974 contro Galardini Claudia nata a Foligno il 27/11/1961, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro & C. con sede in Foligno, Torti Alessandro nato a Foligno il 10/03/1957, Torti Armando Costruzioni s.a.s. di Torti Alessandro e C con sede in Foligno.

▪ TRASCRIZIONI

La sentenza di fallimento è in corso di trascrizione.

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 36 del 02/02/2007 per realizzazione di n. 3 edifici residenziali plurifamiliari, nonché la realizzazione di una rampa per l'accesso al piano seminterrato con imbocco dalla strada di lottizzazione e l'apertura di n. 1 accesso carrabile e n. 3 accessi pedonali (Allegato n. 28);
- Permesso di costruire n. 1 del 07/01/2010, per variante al Permesso di costruire n. 36 del 02/02/2007 (Allegato n. 29);
- Certificato di agibilità totale n. 125 del 29/11/2011 (Allegato n. 30).

Lo stato di fatto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto approvato.

**PROVENIENZA**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), i beni immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 2 del 02/01/2006;
- Trasformazione di Società R.P. n. 21041 del 29/11/2017.

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

Il terrazzo è stato ragguagliato al 30%.

La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è pari a mq 71 circa, quella del garage è pari a mq 20 circa.

## **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e Perugia.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Appartamento:

Superficie commerciale vendibile mq 71 x €/mq 1.000,00 = € 71.000,00

Garage:

Superficie commerciale vendibile mq 20 x €/mq 500,00 = € 10.000,00

**Valore totale lotto € 81.000,00**

**L'importo, pari ad € 81.000,00 (Ottantunomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

### **PRECISAZIONI - ULTERIORI BENI**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy, in data 11.11.2024 (Allegato n. 5), oltre ai beni che formano i lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, la società Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro & C. è proprietaria di ulteriori unità immobiliari, censite al catasto come segue:

#### **C.F. Comune di Foligno:**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
180	1387	1	F/1	-	-	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà superficiaria gravata da diritto d'uso a favore di tutti i condomini, Comune di Foligno proprietà per l'area 1/1.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
180	1387	24	F/1	-	-	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà superficiaria gravata da diritto d'uso a favore di Mastrini Maurizio e Cecarelli Anna, Comune di Foligno proprietà per l'area 1/1.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
238	2983	-	F/1	-	3 mq	-	-
238	2985	-	F/1	-	261 mq	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
238	2073	-	F/1				

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
180	1387	23	F/1	-	-	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà superficiaria gravata da diritto d'uso a favore di Berardelli Carlo e Carresi Angela.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita €</b>
180	1387	46	F/1	-	-	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà superficiaria gravata da diritto d'uso a favore di Pelegatti Ilaria.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
180	1387	47	F/1	-	-	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà superficaria gravata da diritto d'uso a favore di Simone e Ramin Mehdi.

**C.T. Comune di Foligno:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Mq	R.D. €	R.A €
193	1289	Sem arb irr	2	12	0,13	0,07
193	3498	Orto irrig	1	131	3,34	1,89
193	3500	Sem arb irr	2	157	1,65	0,89
193	1286	Sem arb irr	2	3	0,03	0,02
193	3499	Orto irrig	1	29	0,74	0,42
193	3501	Sem arb irr	2	8	0,08	0,05
193	1297	Sem arb irr	2	75	0,79	0,43
193	2965	Sem arb irr	2	21	0,22	0,12
193	2969	Sem arb irr	2	47	0,50	0,27
193	1293	Sem arb irr	2	385	4,06	2,19
193	2963	Sem arb irr	2	69	0,73	0,39
193	2968	Sem arb irr	2	140	1,48	0,80
193	2970	Sem arb irr	2	567	5,97	3,22
193	2075	Semin irrig	2	15	0,17	0,09
193	2074	Semin irrig	2	10	0,11	0,06
193	1243	E.U.	-	99	-	-
193	2069	E.U.	-	360	-	-
193	2071	E.U.	-	6	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena proprietà.

**C.F. Comune di Marsciano:**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
151	1392	-	F/1	-	305	-	-
151	1629	-	F/1	-	21	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena.

**C.T. Comune di Marsciano:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Mq	R.D. €	R.A €
151	1394	Semin arbor	2	627	3,56	2,91
15	1399	Semin arbor	2	42	0,24	0,20
151	1694	Semin arbor	2	229	1,30	1,06
151	1700	Semin arbor	2	719	4,08	3,34
151	1702	Semin arbor	2	129	0,73	0,60
151	1397	Semin arbor	2	105	0,60	0,49
151	1692	Semin arbor	2	121	0,69	0,56
151	1695	Semin arbor	2	42	0,24	0,20
151	1701	Semin arbor	2	477	2,71	2,22
151	1705	Semin arbor	2	53	0,30	0,25
151	1689	Area	-	48	-	-
151	1690	Area	-	44	-	-
151	1691	Area	-	883	-	-
151	1711	E.U.	-	135	-	-
151	1716	Area	-	25	-	-
151	1360	E.U.	-	17	-	-

Quote di proprietà, desunte dalla relazione notarile: Torti Armando Costruzioni S.a.s. di Torti Alessandro e C. 1/1 piena.

Lo scrivente precisa quanto segue:

1) le unità immobiliari censite al C.F. del Comune di Foligno con i subalterni nn. 1, 23, 24, 46, 47 della particella n. 1387 del foglio n. 180, sono tutte gravate da diritto d'uso a favore di terzi e detenute dalla società fallita per il diritto superficario; sono rappresentate da aree

pertinenziali dei fabbricati edificati sulla stessa particella, le cui unità immobiliari sono state totalmente alienate (Allegato n. 31 – elaborato planimetrico con evidenziati i subalterni d'interesse e Allegato n. 32 foto aeree).

2) le unità immobiliari censite al C.F. del Comune di Foligno con la particella n. 2073 del foglio n. 238 e al C.T. con le particelle nn. 1243, 2069, 2071, 2074 e 2075 del foglio n. 193, sono rappresentate da aree residuali di lottizzazione (strade, parcheggi, ecc.) (Allegato n. 33 – estratto di mappa con evidenziate le particelle d'interesse e Allegato n. 32 foto aeree).

3) le unità immobiliari censite al C.F. del comune di Foligno con le particelle nn. 2983 e 2985 del foglio n. 238 e al C.T. con le particelle nn. 1289, 3498, 3500, 1286, 3499, 3501, 1297, 2965, 2969, 1293, 2963, 2968 e 2970 del foglio n. 193, sono rappresentate da aree residuali di lottizzazione (strade, marciapiedi, aiuole, parcheggi, ecc.) (Allegato n. 34 – estratto di mappa con evidenziate le particelle d'interesse e Allegato n. 32 foto aeree).

4) tutte le unità immobiliari censite al C.T. e al C.F. del Comune di Marsciano sono oggetto di pignoramento immobiliare e poste in vendita con l'Esecuzione Immobiliare n. 230/2016 del Tribunale di Spoleto, ad eccezione della particella n. 1360 che è rappresentata da una area di mq 17 di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Il valore di stima attribuito dal CTU, Geom. Franco De Angelis, nella sua perizia di stima è pari ad € 306.500,00.

(Allegato n. 35 – estratto di mappa con evidenziate le particelle d'interesse e Allegato n. 32 foto aeree).

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra riportato, ritiene non conveniente l'acquisizione all'attivo fallimentare delle unità immobiliari di cui ai punti nn. 1, 2 e 3, in quanto trattasi di beni difficilmente o per nulla alienabili e quindi privi di valore, lasciando in ultimo, al Curatore le valutazioni in merito.

Il sottoscritto, al fine di individuare l'intero patrimonio immobiliare afferente alla società fallita, precisa che oltre ai beni riportati in precedenza, la stessa era proprietaria dei seguenti immobili, già alienati nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 230/2016:

- Magazzino, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Toscanini n° 7, censito al **C.F. Foglio n. 221 Particella n. 441 Sub. 2;**

- Magazzino, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Toscanini n° 7, censito al **C.F. Foglio n. 221 Particella n. 441 Sub. 3;**

- Ufficio, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Toscanini n° 7, censito al **C.F. Foglio n. 221 Particella n. 441 Sub. 4;**

- Ufficio, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Toscanini n° 7, censito al **C.F. Foglio n. 221 Particella n. 441 Sub. 5;**
- Appartamento, ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9, censito al **C.F. Foglio n. 151 Particella n. 1630 Sub. 32;**
- Garage, ubicato in Comune di Marsciano, Via Carlo Poerio n° 9, censito al **C.F. Foglio n. 151 Particella n. 1630 Sub. 16;**
- Appartamento, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 24;**
- Garage, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 12;**
- Appartamento, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 38;**
- Garage, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 30;**
- Appartamento, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 51 e Particella n. 3350 graffate;**
- Garage, ubicato in Comune di Foligno, Via Umberto Nobile n° 26-26A-28, censito al **C.F. Foglio n. 238 Particella n. 3348 Sub. 46.**

#### **RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- 43 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 35 ALLEGATI
- 41 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza