

**COCCIA Geom. FLAVIO**

Via Villerupt (ex Biancospino), snc  
06023 Gualdo Tadino (PG)

Tel. Studio 075.910299 Cell. 348.8530570 – email: [flavio.coccia@geometri.pg.it](mailto:flavio.coccia@geometri.pg.it) – [flaviococcia@virgilio.it](mailto:flaviococcia@virgilio.it) – P.E.C. [flavio.coccia@geopec.it](mailto:flavio.coccia@geopec.it)

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO - SEZIONE FALLIMENTARE**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 59/2024 SCHEDA**  
**TECNICA SINTETICA**

**Giudice delegato DOTT.SSA SARA TRABALZA**  
**Commissario liquidatore Dott. Rag. Lorena Marcugini**

---

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

---

**DATI DEL TECNICO : GEOM. FLAVIO COCCIA**

Studio in Via Villerupt (già Biancospino), snc

06023 Gualdo Tadino – PG - C.F. - OMISSIS - Tel. Studio 075.910299 - Cell. 348.8530570 E-mail : [flaviococcia@virgilio.it](mailto:flaviococcia@virgilio.it) – [flavio.coccia@geometri.pg.it](mailto:flavio.coccia@geometri.pg.it) - P.E.C. [flavio.coccia@geopec.it](mailto:flavio.coccia@geopec.it)

---

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS -

---

**MOTIVO DELLA STIMA:**

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili

---

Gualdo Tadino lì 11/12/2024

IL TECNICO

## Cap. 1 – PREFERAZIONE

Il sottoscritto Geometra Coccia Flavio nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, con studio in Gualdo Tadino Via Villerupt, snc ed iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n° 4097, su richiesta del Liquidatore relaziona quanto segue al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura in epigrafe.

### Premessa

L'intero compendio immobiliare è catastalmente intestato al Sig. - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS -..

### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA COME DA VISURE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Comune di CONFIGNI – RI

N.	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Z. C.	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
A)	6	195	--	Via Eremita	--	T	C/2	07	92 mq	107 mq	€ 174,77
<b>B)</b>	<b>6</b>	<b>270</b>	<b>2</b>	<b>Località il Colle</b>	<b>--</b>	<b>T</b>	<b>A/3</b>	<b>05</b>	<b>4 vani</b>	<b>103 mq</b>	<b>€ 206,58</b>
C)	6	297	4	Località il Colle	--	T	C/1	05	28 mq	34 mq	€ 342,72
D)	6	297	5	Località il Colle	--	T	C/1	05	48 mq	56 mq	€ 587,52

CATASTO TERRENI Comune di CONFIGNI – RI

N.	Foglio	Part.	Ubicazione	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
E)	3	256	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	3870 mq	€ 6,00	€ 1,00
F)	6	132	CONFIGNI(RI)	FABB. RURALE	--	173 mq	€ 0,00	€ 0,00
G)	6	133	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	03	620 mq	€ 1,12	€ 1,28
H)	6	197	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	10220 mq	€ 15,83	€ 2,64
I)	6	220	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO	03	7390 mq	€ 4,96	€ 13,36

L)	6	227	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	2050 mq	€ 3.18	€ 0.53
M)	6	260	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	01	25 mq	€ 0.11	€ 0.09
N)	10	9	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	01	370 mq	€ 0.96	€ 0.19

I beni, come sopra identificati ai progressivi "A – B – E – F – G – H – I – L – M – N, sono pervenuti al sig. - OMISSIS - per successione legittima in morte del sig. - OMISSIS - n. di repertorio 46/1326 del 28/02/2000 Ufficio del registro di Rieti (Allegato 02).

Per i beni immobili di cui ai punti "C e D" indicati nella tabella questi sono stati realizzati a seguito di acquisto del terreno da parte del sig. - OMISSIS -. Tale terreno è stato acquistato dal Sig. - OMISSIS - con atto di compravendita Notaio Clerico' numero di Repertorio 50646 del 22.03.1990, censito al catasto Terreni del Comune di Configni al Foglio 6 Particella 273 di superficie 890 mq. (Allegato 03). Come si evince dalla visura Catastale Storica (Allegato 04) con tipo mappale n. 1115 del 26/02/1994 il terreno censito al C.T. al foglio 6 particella 276 di superficie 890 mq è diventato "ENTE URBANO" di uguale superficie ma veniva accatastata l'attuale palazzina con il mappale 297 e con i relativi subalterni a partire dal n. 1 al numero 6.

Per maggior chiarezza si invita a visionare l'elaborato planimetrico (Allegati 04 e 05).

### Precisazioni

Da una ricostruzione storica e da quanto verbalmente dichiarato dal Sig. - OMISSIS - in data 03.10.2024, il bene immobile censito catastalmente al Foglio 6 particella 270 subalterno 2 del Comune di Configni, come sopra identificato alla lettera "B", è attualmente intestato catastalmente al sig. - OMISSIS -. Tale immobile è stato oggetto di compravendita con atto stipulato dal notaio Antonino Rando il 05 marzo 2003 numero di repertorio 69841 raccolta 16940 (Allegato 06). All'interno di tale atto nella descrizione dei beni compravenduti alla lettera "a" è stato riportato: **casa di civile abitazione, composta di otto vani e mezzo catastali ai piani terreno e primo; identificata la catasto fabbricati al foglio 6 particella 270 subalterni 1 e 2 categoria A/3, classe 5 vani 8,5 rendita Euro 438.99.....**

Il subalterno n. 2 del foglio 6 particella 270 è stato quindi venduto come il subalterno n. 1. A dimostrazione di quanto appurato ci viene in aiuto le attuali rendite catastali dei subalterni n., 1 e 2. Queste se sommate tra loro restituiscono il valore catastale dichiarato nell'atto di Euro 439,99. A tal proposito si suggerisce, di regolarizzare la reale situazione catastale.

### **CESPITE N.1** INTESTAZIONE

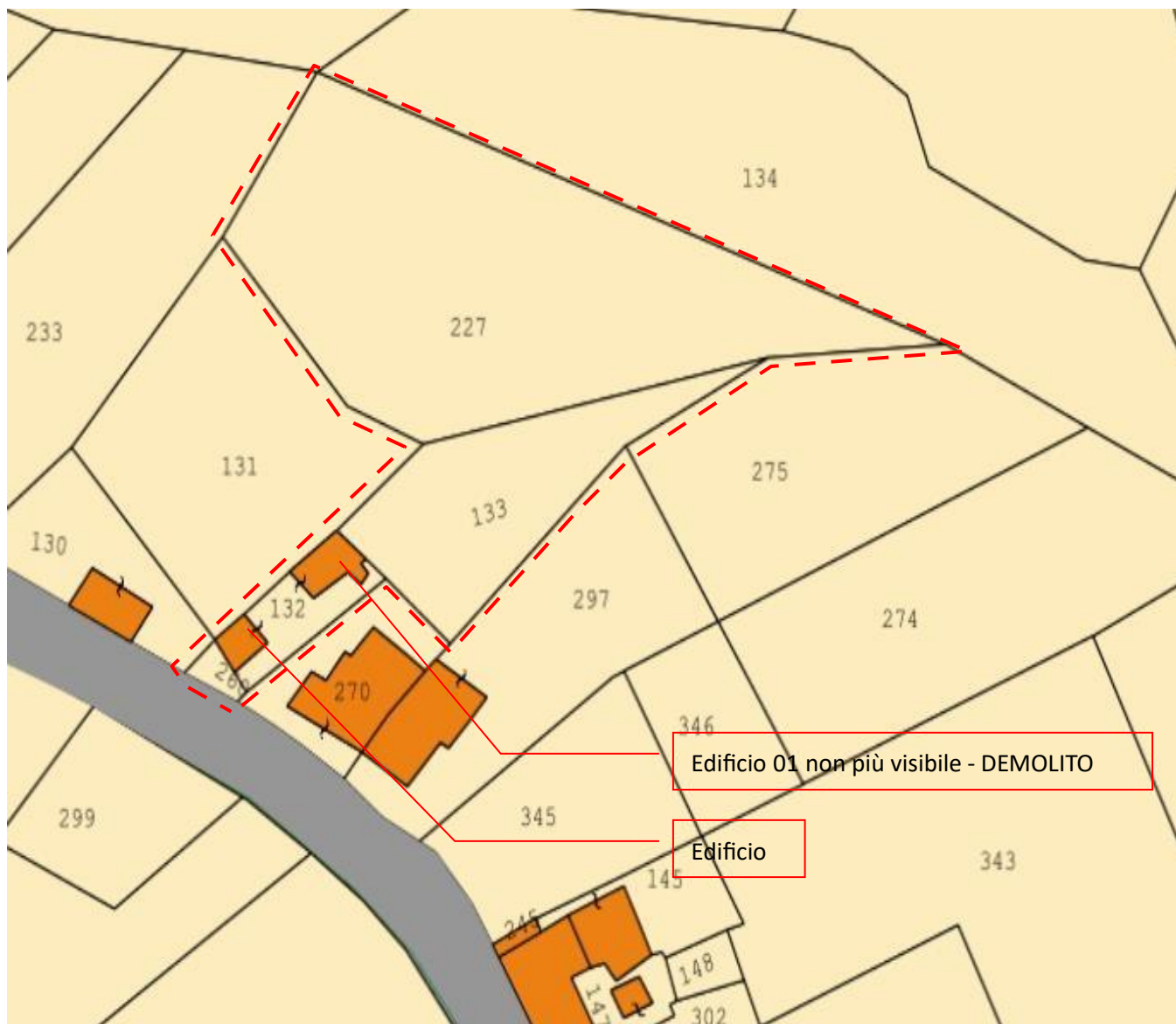
• - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - C.F. - OMISSIS - PROPRIETA' PER 1/1

#### CATASTO TERRENI Comune di CONFIGNI – RI

N.	Foglio	Part.	Ubicazione	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
F)	6	132	CONFIGNI(RI)	FABB. RURALE	--	173 mq	€ 0.00	€ 0.00
G)	6	133	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	03	620 mq	€ 1,12	€ 1.28
L)	6	227	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	2050 mq	€ 3.18	€ 0.53
M)	6	260	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	01	25 mq	€ 0.11	€ 0.09

## Descrizione sintetica

A seguito del sopralluogo il Cespite n\_ 1 è composto da un solo immobile composto da un piano terra e da un piano primo di modeste dimensioni.



Planimetria oggetto di valutazione CESPITE 01(Figura 1) – Comune di Configni foglio 6

Gli edifici che insistono sulla particella 132 risultano censiti al catasto terreni e non sono stati mai accatastati al catasto fabbricati pertanto non è possibile reperire le planimetrie catastali.

L'edificio n. 2 risulta essere costruito anteriormente al 1967 (Figura 2) di modeste dimensioni.



Estratta da Google – immagine ottobre 2011



(Figura 2). Foto alla data della presente perizia Ottobre 2024

Sulla stessa particella sono state riscontrate delle costruzioni realizzate in precario come ricovero mezzi agricoli. Ai fini della valutazione di stima si terrà conto oltre al valore delle costruzioni presenti e dei terreni che compongono il Cespite n. 1 saranno detratti i costi per la regolarizzazione ai fini catastali oltre alle opere in precario da smaltire in quanto non sanabili. Si precisa che l'accesso ai beni che compongono il cespite n. 1 avviene dalla SR313 attraversando la proprietà della particella 270 del foglio 6 del Comune di Configni non oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

**CESPITE N.2 INTESTAZIONE**

• - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - C.F. - OMISSIS - PROPRIETA' PER 1/1

**CATASTO FABBRICATI Comune di CONFIGNI – RI**

N.	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Z. C.	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
C)	6	297	4	Località il Colle	--	T	C/1	05	28 mq	34 mq	€ 342,72
D)	6	297	5	Località il Colle	--	T	C/1	05	48 mq	56 mq	€ 587,52

I locali che compongono il Cespite n. 2 si trovano al piano terra e fanno parte di un complesso immobiliare con più unità immobiliare.



#### Planimetria catastale Foglio 6 Particella 297 – Comune di Configni

Detti locali risultano essere conformi alle planimetrie catastali con l'eccezione che il muro interno che divide i due locali alla data della presente perizia risulta parzialmente demolito nella parte centrale (vedi planimetrie – Allegati 7 e 8). Gli impianti sono in disuso e attualmente risulta essere utilizzato come deposito. Le unità immobiliare con destinazione "negozi" usufruiscono del Bene Comune non Censibile costituito dalla corte esterna oltre dal subalterno n. 2 comune a tutte le U.I. che risulta essere il portico esterno.

Si fa presente che insiste sulla particella di terreno 297 del foglio 6 del Comune di Configni una servitù di passaggio di larghezza di metri lineari 5,00 a favore del fondo agricolo censito con il mappale 275 del Foglio 6. La servitù è stata costituita con atto rep. n. 69841 del 05/03/2003 (Allegato 06)

Documentazione Fotografica interna





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA



Ingresso Negozio  
Sub 4



Ingresso Negozio  
Sub 5

\*\*\*\*\*

### CESPITE N.3 INTESTAZIONE

• - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - -- C.F. - OMISSIS -

PROPRIETA' PER 1/1

CATASTO FABBRICATI Comune di CONFIGNI – RI

N.	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Z. C.	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
A)	6	195	--	Via Eremita	--	T	C/2	07	92 mq	107 mq	€ 174,77

Detti locali risultano essere conformi, per quanto è stato possibile visionare, alle planimetrie catastali e sono utilizzati come magazzini per l'attività agricola (vedi planimetria – Allegato 9). Tutto lo stabile si compone di più locali con accessi anche del tipo carrabile. L'edificio risulta essere inserito all'interno della particella catastale censita al foglio 6 con il numero 196 del Comune di Configli. Dalle ricerche eseguite non è stato possibile reperire informazioni su come arrivare all'immobile dal momento che la particella 196 è di proprietà della Sig.ra - OMISSIS - che ha acquistato il terreno circostante (part. 196) con lo stesso atto di cui sopra stipulato il 05 marzo 2003.



Dall'esame delle rappresentazioni satellitari di "Google Earth" datata luglio 2015 si può notare che esisteva un accesso in cima alla particella 196 (Foto 1) e arrivava agli immobili oggetto della presente perizia per poi uscire e immettersi nella strada comunale.

Al contrario nella mappa catastale rilasciata dalla Direzione Provinciale di Rieti (Allegato 10) non risulta rappresentata nessuna strada interpodereale o di servitù.

Lo stabile versa in condizione pessime dovute all'incuria e alla vetustà. (Foto 02). Lo stesso non presenta impianti.

Documentazione Fotografica

Foto 01



Foto 02



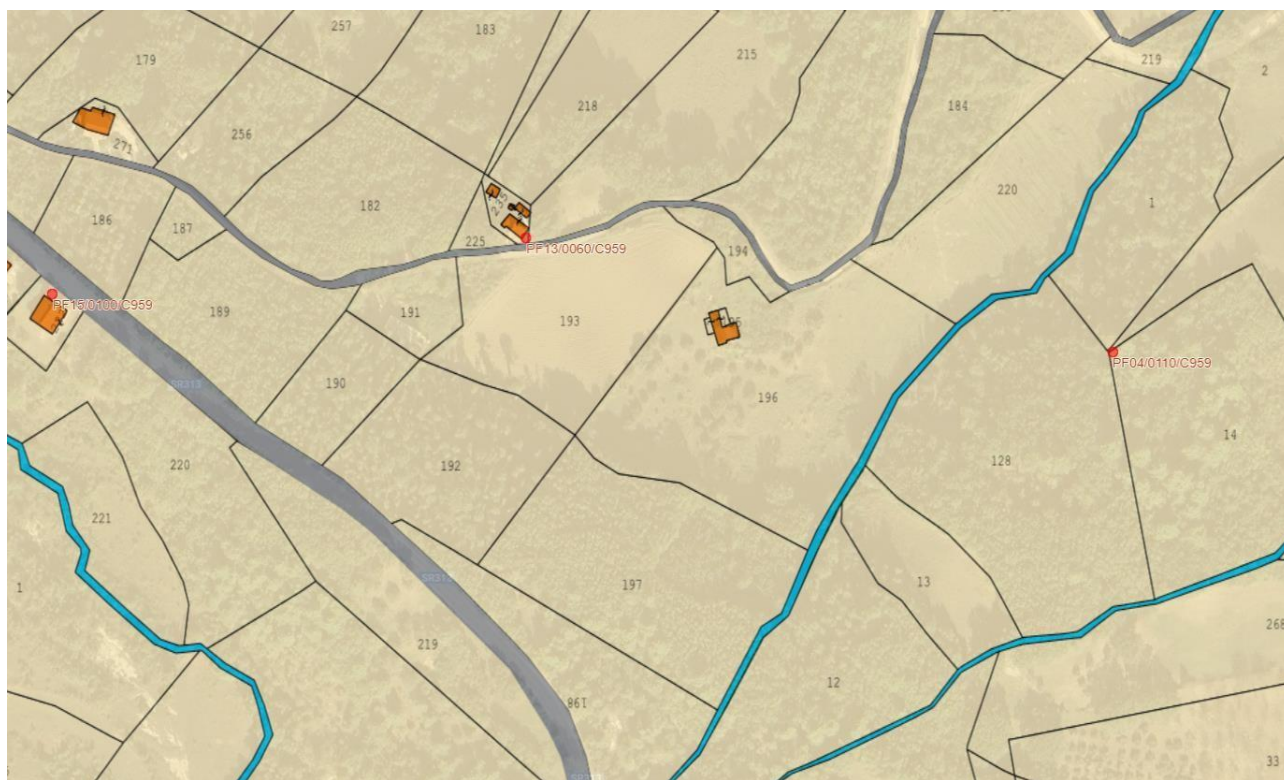
**CESPITE N.4 INTESTAZIONE**

- - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - -- C.F. - OMISSIS - PROPRIETA' PER 1/1

CATASTO TERRENI Comune di CONFIGNI – RI

N.	Foglio	Part.	Ubicazione	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
E)	3	256	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	3870 mq	€ 6.00	€ 1.00
H)	6	197	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	10220 mq	€ 15.83	€ 2,64
I)	6	220	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO	03	7390 mq	€ 4.96	€ 13.36
N)	10	9	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	01	370 mq	€ 0.96	€ 0.19

Terreni agricoli con prevalenza di colture a BOSCO



Foglio 6 particella 197 e 220

Documentazione Fotografica Terreno Seminativo Fg. 6 Part. 220



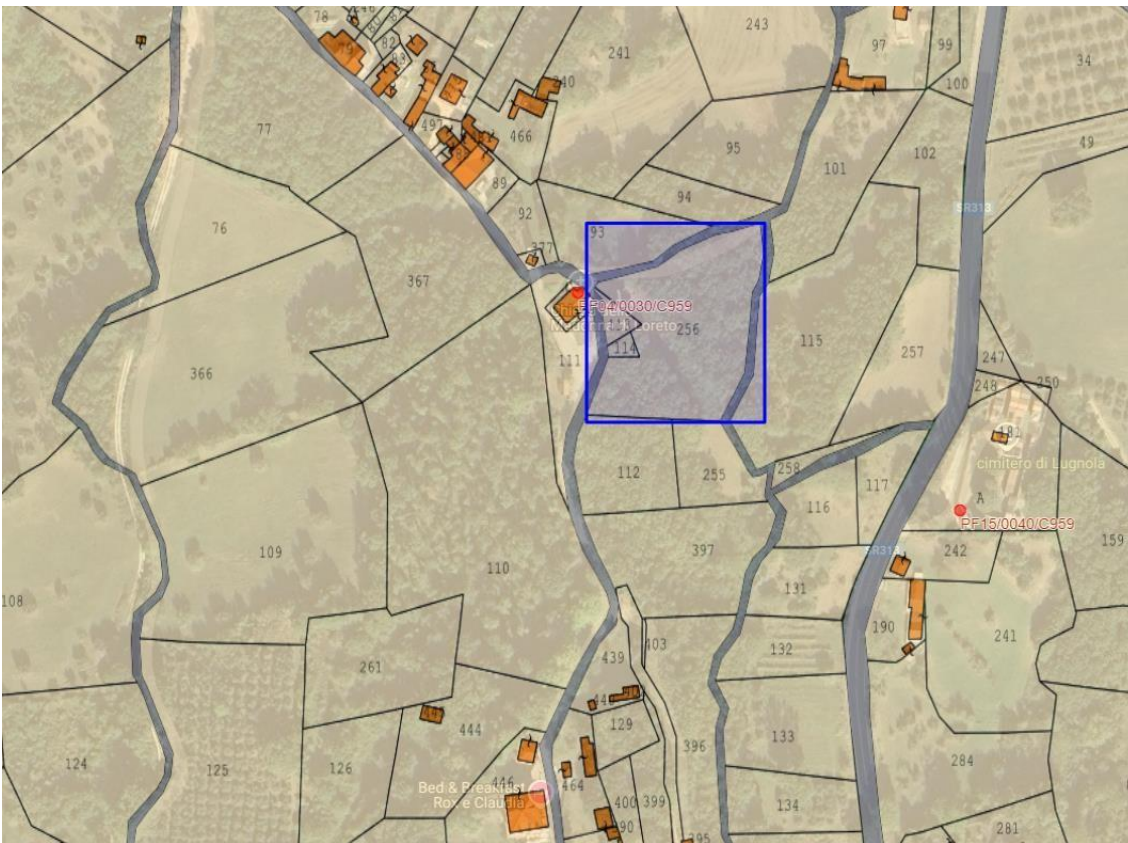
Foto 01



Foto 02



Foto 03 - Particolare Accesso al terreno seminativo.



Foglio 3 – Part. 256 – Chiesa madonna di Loreto



Foglio 10 – Part. 9 Bosco Ceduo

### **CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo operando nel seguente modo:

sono state utilizzate, dopo aver eseguito alcuni controlli a campione, le superfici utili coperte inserite nelle visure catastali delle due unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha eseguito un'indagine su immobili compravenduti nella zona con caratteristiche simili alle U.I. oggetto della presente stima, utilizzando anche fonti indirette basate su informazioni assunte dagli operatori immobiliari della zona.

- Categoria Negozio

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al Comune di Configli non sono presenti dati per i beni compravenduto quali negozi. Ai fini di redigere la stima si prende cautelativamente come parametro di riferimento di prezzi al metro quadrato il valore di Euro 450,00.

- Categoria Magazzini e Stalle

Per detta Categoria di immobili considerato lo stato di abbandono e le problematiche riscontrate per accedere allo stesso il più probabile valore di mercato risulta essere di Euro 150,00/mq

- Categoria Terreni

Da un'analisi di mercato eseguita presso gli annunci pubblici di vendita si può stabilire che la vendita dei terreni agricoli con le caratteristiche di bosco è di circa 1,30 €/mq; mentre per i seminativi è di 2,50 €/mq

### **VALORE DI STIMA – CESPITE N. 1**

N.	Foglio	Part.	Ubicazione	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
F)	6	132	CONFIGNI(RI)	FABB. RURALE	--	173 mq	€ 0.00	€ 0.00
G)	6	133	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	03	620 mq	€ 1,12	€ 1.28
L)	6	227	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	2050 mq	€ 3.18	€ 0.53
M)	6	260	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO ARBOR.	01	25 mq	€ 0.11	€ 0.09

Edificio e corte di pertinenza – Foglio 6 Particelle 132 e 260 = € 7.900,00

Terreno agricolo Foglio 6 Particelle 133 e 227 = € 1.500,00

A detrarre costi per tipo mappale e accatastamento = € 1.800,00

A detrarre costi per oneri di demolizione = € 2.500,00

**TOTALE VALUTAZIONE CESPITE N. 1 = € 5.100,00**

#### VALORE DI STIMA – CESPITE N. 2

N.	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Z. C.	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
C)	6	297	4	Località il Colle	--	T	C/1	05	28 mq	34 mq	€ 342,72
D)	6	297	5	Località il Colle	--	T	C/1	05	48 mq	48 mq	€ 587,52

Superficie catastale totale Negozi Foglio 6 Part. 297 subalterni 4 e 5 = 90,00 mq x 450,00 €/mq = € 40.500,00

**TOTALE VALUTAZIONE CESPITE N. 2 = € 40.500,00**

#### VALORE DI STIMA – CESPITE N. 3

N.	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Z. C.	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
A)	6	195	--	Via Eremita	--	T	C/2	07	92 mq	107 mq	€ 174,77

Superficie catastale Magazzino = 107,00 mq x 150,00 €/mq = € 16.050,00

**TOTALE VALUTAZIONE CESPITE N. 3 = € 16.050,00**

## VALORE DI STIMA – CESPITE N. 4

N.	Foglio	Part.	Ubicazione	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
E)	3	256	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	3870 mq	€ 6.00	€ 1.00
H)	6	197	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	02	10220 mq	€ 15.83	€ 2,64
I)	6	220	CONFIGNI(RI)	SEMINATIVO	03	7390 mq	€ 4.96	€ 13.36
N)	10	9	CONFIGNI(RI)	BOSCO CEDUO	01	370 mq	€ 0.96	€ 0.19

Superficie catastale BOSCO CEDUO = 14.460 mq x 1,30 €/mq = € 18798,00 arrotondato a € 18.750,00  
 Superficie catastale SEMINATIVO = 7390 mq x 2,50 €/mq = € 18475,00 arrotondato a € 18.450,00

**TOTALE VALUTAZIONE CESPITE N. 4 = € 37.200,00**

**Totale complessivo dei cespiti dal n.1 al n. 4 € 98.850,00**

\*\*\*\*\*

### INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI

Si riportano di seguito i gravami relativi agli immobili oggetto di valutazione Come rilevato dalla stampa dell'elenco delle formalità datato 10/12/2024 (Allegato 01) Iscrizione pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2019 - Registro Particolare 55 Registro Generale 733 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1006/9619 del 01/02/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Immobili siti in CONFIGNI (RI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2023 - Registro Particolare 566 Registro Generale 8341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 190896 del 15/09/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CONFIGNI (RI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2024 - Registro Particolare 6712 Registro Generale 7823 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 44/2024 del 31/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Immobili siti in CONFIGNI (RI)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

IL TECNICO

Geom. Flavio Coccia

Allegati:

- 01 Elenco Ispezioni - - OMISSIS - Aggiornata

- 02 Allegato Ispezione Successione
- 03 Atto di acquisto terreno dove insiste i due negozio - FG 6 Part\_ 297 sub 4 e 5
- 04 Visura Storica part\_ 297 ex 273
- 05 Elaborato planimetrico Foglio 6 particella 297
- 06 Atto di compravendita abitazione Fg 6 Part\_ 270 sub 1 e 2
- 07 Allegato Planimetria catastale Negozio sub\_4
- 08 Allegato Planimetria catastale Negozio sub\_5
- 09 Allegato Planimetria catastale Magazzini
- 10 Allegato - Planimetria Terreni Fg\_6 - Part\_195
- 11 Visure catastali Aggiornata