

Perugia, 16/11/2017

Egr.<sup>gio</sup>

**Curatore Fallimentare  
Dr. Matteo FORTUNA RISTORI**

OGGETTO: **FALL. 5-2017**

- parere di massima congruità

Premesso che \_\_\_\_\_ era proprietario, tra gli altri, di porzione di fabbricato per civile abitazione con annessa corte esclusiva pertinenziale situato in Comune di Gubbio, frazione Semonte e più precisamente trattasi di un appartamento al piano secondo composto da cucina, tinello, sala, bagno e tre camere; soffitta al piano terzo; cantina e lavanderia pertinenziale al piano terra; il tutto è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 162, particella:

- 163 sub 6 graffata alla 163 sub 7, Frazione Semonte, piano T-1-2/3, categ. A/2, cl 2, vani 10,5, Rendita Catastale Euro 813,42;

la corte pertinenziale è distinta in catasto terreni al foglio 162, particella:

- 164, semin. arbor., cl 4, Ha 0.02.00, Reddito Dominicale Euro 0,46 ed Agrario Euro 0,72.

Tale porzione veniva venduta dal Sig. \_\_\_\_\_, riservandosi il diritto di abitazione sua vita natural durante, alla sig.ra \_\_\_\_\_ con Atto di Compravendita a firma del Notaio Fabi in Gualdo Tadino del 16/01/2015 regolarmente trascritto a Perugia il 06/02/2015 al n. 1968 di formalità.

Le parti si accordavano per una vendita a corpo della porzione appena descritta per un importo di Euro 72.000,00.

Pochi mesi prima di procedere con la vendita, il Sig. \_\_\_\_\_ faceva redigere Relazione di Stima proprio della porzione oggetto di vendita, dal Geom. Giancarlo Mattiacci, il quale, Asseverando tale elaborato avanti al Giudice di Pace di Gubbio in data 20/08/2014, determinava come valore di stima del bene un complessivo importo di Euro 206.550,00.

Prendendo come inalterato il valore del bene tra l'agosto 2014 (periodo di riferimento per la stima) e gennaio 2015 (periodo di vendita del bene), si procede nel seguito a determinare il conseguente valore dell'immobile venduto, considerando il diritto di abitazione riservatosi dal Sig. \_\_\_\_\_ al momento della stipula.

Per fare ciò si equipara, ai fini estimativi, il diritto di abitazione all'usufrutto in quanto l'acquirente del bene non ne potrà godere ed entrare in disponibilità fino alla morte (o rinuncia) del beneficiario del diritto.

Per determinare il valore si considerano i seguenti dati:

- Valore del bene per la piena proprietà: **206.550,00€**
- Età dell'usufruttuario e/o beneficiario del diritto di abitazione al momento della vendita:  
**anni 76 compiuti** (                    nato a                    il                    )
- Tasso di interesse legale in vigore dal 1 gennaio 2015: **0,50%**

Da cui:

- Valore Usufrutto, abitazione e uso (in percentuale): **30%**
- Valore nuda proprietà (in percentuale): **70%**

E cioè:

**Valore nuda proprietà come venduta: 206.550,00€ x 70% = 144.585,00€.**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Pietro Barberini



Allegati:

- Perizia Giurata Geom. Giancarlo Mattiacci del 19/08/2014
- Atto vendita Notaio Fabi del 26/01/2015

REG. AFFARI AMM  
STRAGIUDIZIALI E  
NON CONTENZIOSI  
n. 158/2014

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI GUBBIO

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE  
DI PERIZIA CON GIURAMENTO**

CRON. 725/20

L' anno duemilaquattordici il giorno 20 del mese di Agosto  
in Gubbio avanti il **CANCELLIERE ES**  
*(Francesco Cruciani)*

è comparso il Geometra Giancarlo Mattiacci, nato a Gubbio il  
18/07/1955 ed ivi residente in Via N. Machiavelli n. 33, il quale  
chiede di asseverare con giuramento la perizia da lui redatta in  
incarico di:

Ammonito dell' importanza morale e religiosa del giuramento  
e delle pene stabilite dalla Legge per le dichiarazioni false e  
reticenti, il Geometra Giancarlo Mattiacci presta giuramento  
ripetendo la formula:

**" Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni  
affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.**

Del che si è redatto il presente verbale che letto e confermato  
viene scritto".

Il Cancelliere

Il Tecnico

**CANCELLIERE ES**  
*(Francesco Cruciani)*  
*Francesco Cruciani*

**GEOM. GIANCARLO MATTIACCI**  
COLLEGO DEI GEOMETRI E GEOMETRI  
ALFABETTI  
DELLA  
PROVINCIA  
DI PERUGIA  
n. 1919  
GUBBIO

Ministero dell' Economia  
e delle Finanze  
GUBBIO  
SEDE/CL/00  
MARCHA DA BOLLO  
€16,00  
00071230  
00061121  
4578-00088  
08/08/2014 10:49:49  
13A4939AC0E51CFE  
01121768614319  
01121768614319



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Giancarlo Mattiacci**, libero professionista, con studio in Gubbio P.zza 40 Martiri n. 50, iscritto all' Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 248, ed al N. 1919 del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia, è stato incaricato dal Sig. \_\_\_\_\_ a redigere una perizia di stima di alcuni immobili siti in Comune di Gubbio **Fraz. Semonte**.

Ad evasione all' incarico lo scrivente, ai fini di effettuare gli opportuni accertamenti ed acquisire la documentazione necessaria alla valutazione, si è recato presso l' Agenzia del Territorio di Perugia per estrarre copia della documentazione catastale, successivamente ha effettuato un sopralluogo sul posto per prendere visione degli immobili e della loro consistenza.

Tutto ciò premesso, acquisite le notizie ritenute utili, ed effettuate le opportune indagini, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DELLA PROPRIETA':

#### Il fabbricato è censito al NCEU del Comune di Gubbio:

- Foglio 162, part. 163 sub.6, e sub 7 graffate, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 10,5 vani, Rendita Euro 813,42, Frazione Semonte piano: T-1-2/3.

INTESTATI:

#### Il terreno è censito al NCT di detto Comune:

- Foglio 162, part. 164, Semin Arbor, classe 4, superficie are 02 ca 00, R.D. €. 0,46, R.A. €. 0,72.

INTESTATI:

## 2) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Trattasi di appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza sito in Gubbio Fraz. Semonte. Esso risulta costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, bagno, terrazzi, soffitta, ed annesso fondo e lavanderia al piano terra ed altro manufatto distaccato dal fabbricato principale.

L'edificio, di cui è parte la porzione in oggetto, è realizzato con struttura portante in muratura, i solai di piano sono in latero cemento quello di copertura con struttura in metallo, manto di copertura in tegole di cemento.

I paramenti esterni sono in pietra lasciati a vista.

## 3) RIFINITURE

L'appartamento è rifinito con pavimenti in marmo nella zona giorno e parquet nelle camere, porte interne in legno di noce nazionale, infissi esterni in legno di castagno dotati di controfinestre in alluminio e tapparelle in PVC.

Il bagno ha una pavimentazione in ceramica così come il rivestimento, ed è completo di tutti gli accessori.

## 4) IMPIANTI

L'immobile è allacciato alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, Telecom, acquedotto e fognatura.

Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici, elettrico ed idrico, quello di riscaldamento risulta autonomo ed alimentato a metano.

## 5) VALUTAZIONE

La presente stima, viene eseguita e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali, generali e particolari in cui gli immobili si trovano, al loro stato di fatto e di diritto, come goduti e posseduti.

Si è provveduto ad eseguire una accurata indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli descritti, che sono stati oggetto di recenti contratti di compravendita e da ciò si è giunti a stabilire il prezzo medio di mercato.

Le superfici e consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali acquisite, che lo scrivente ha ritenuto essere veritiere e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse. Va tenuto presente che il calcolo delle superfici è solo di mero riferimento in quanto il valore determinato si intende a forfait (a corpo).

**Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ha redatto la presente stima ritenendo equi i seguenti valori:**

DESCRIZIONE	m <sup>2</sup>	Prezzo	Importo
- Appartamento al piano secondo = m <sup>2</sup>	99,00		
Terrazzi m <sup>2</sup> 5,90 x 0,30 = m <sup>2</sup>	2,40		
Cantina m <sup>2</sup> 12,60 x 0,25 = m <sup>2</sup>	3,00		
Cucina rustica m <sup>2</sup> 32,90 x 0,50 = m <sup>2</sup>	16,00		
Soffitta m <sup>2</sup> 43,80 x 0,30 = m <sup>2</sup>	14,00		
Lavanderia e mag. m <sup>2</sup> 16,30 x 0,25 = m <sup>2</sup>	4,00		
Terreno m <sup>2</sup> 100 x 0,10 = m <sup>2</sup>	10,00		
Terreno m <sup>2</sup> 100 x 0,05 = m <sup>2</sup>	5,00		
<b>TOTALE m<sup>2</sup></b>	<b>153,00</b>	<b>€. 1.350,00</b>	<b>€. 206.550,00</b>

<b>TOTALE</b>	<b>STIMA</b>	<b>€. 206.550,00</b>
---------------	--------------	----------------------

Il sottoscritto tanto presenta ad evasione dell' incarico ricevuto, ed in fede si sottoscrive.

Gubbio 19 Agosto 2014



Pag. 2/3