

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**UFFICIO FALLIMENTARE**

**Relazione di CTU nel procedimento n. 33/2023 RG Fall.**

Liquidazione Giudiziale:

Curatore: avv. Eleonora Magnanini

\*\*\*\*\*

**FASCICOLO A**  
**relativo al solo lotto n. 1 (immobile A)**

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato**

**dr.ssa Sara TRABALZA,**

con istanza indirizzata alla SVI, il Curatore dr.ssa avv. Eleonora Magnanini ha nominato il sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla Via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929, e iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e dei Periti c/o il Ministero della Giustizia rispettivamente ai nn. 302 e 190, perito stimatore nel procedura in epigrafe.

Successivamente, con nota PEC del 23 gennaio 2024, il Curatore ha comunicato formalmente allo scrivente di averlo designato quale “[...] perito stimatore dei beni immobili e mobili registrati dalla società

o comunicata al G.D., nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale RG n. 33/2023 Tribunale di Spoleto. [...]”

Con istanza depositata in data 1° febbraio 2024, il sottoscritto ha comunicato alla SVI l'accettazione dell'incarico, dichiarando di non trovarsi in alcuna delle situazioni di incompatibilità e, quindi, prestando il giuramento di rito con modalità telematica.

Con nota PEC del 24 maggio 2024, avente ad oggetto “Integrazione a conferimento di incarico peritale per la stima di beni immobili (art. 216, c.1 CCII e art. 173 bis disp. att. c.p.c.)”, il Curatore ha formulato allo scrivente il seguente mandato:

*“Lo scrivente Curatore, con la presente, ad integrazione e specificazione dell’incarico conferito con PEC del 23.01.2024, accettato in data 01.02.2024, precisa l’oggetto e il quesito cui il perito dovrà rispondere nell’esecuzione dell’incarico, conformemente alla Circolare emessa dal GD in data 28.05.2024.*

*Oggetto dell’incarico.*

**Il perito dovrà dunque provvedere a:**

- a) individuare specificamente i beni di proprietà del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari; descrivere i confini e procedere all’identificazione catastale dell’immobile/degli immobili, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza;**
- b) elencare e descrivere i beni, specificando:**
- **tipologia di ciascun immobile;**
  - **ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno);**
  - **contesto in cui ciascun immobile si trova (es. se facente parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.);**
  - **caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;**
  - **accessi, confini e dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni;**
- c) identificare ciascun immobile con una lettera dell’alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;**

d) verificare il titolo di proprietà di ciascun immobile e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali anche relativi a terzi estranei alla procedura;

e) descrivere lo stato del bene, chiarendosi se lo stesso sia nella detenzione/possesso da parte del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale, ovvero di terzi e con l'indicazione, se occupato, dai dati identificativi dell'occupante, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al decreto di liquidazione giudiziale e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata.

Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

f) individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, specificando:

- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico);
- gravami che potranno formare oggetto di cancellazione a seguito di aggiudicazione derivante da procedura competitiva ovvero regolarizzati dalla procedura;

- vincoli e/o gravami non opponibili all'acquirente, specificando le ragioni della non opponibilità (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);
- g) fornire altre eventuali informazioni utili all'aggiudicatario e concernenti:
  - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. Spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - eventuali cause in corso e relative ai medesimi beni;
- h) individuare i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- i) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, in caso di esistenza di opere abusive, si dovrà:

- chiarire se sia possibile la sanatoria, ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, stimando gli eventuali costi, che potranno essere considerati nella valutazione del prezzo;
- verificare se siano già state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- verificare, ove non siano già state presentate istanze di condono e vi sia possibilità di presentazione da parte dell'aggiudicatario, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

j) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione dei medesimi lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni).

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati; in tal caso, potrà chiedere autorizzazione al Curatore, per procedere al frazionamento necessario per formare più lotti e dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

k) descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nei lotti di cui alla lettera j), indicando un paragrafo per ciascun immobile, intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.)";

l) indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicare, altresì, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale,

la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.).

Per ciascuno di tali ultimi elementi, dovrà essere precisato l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.);

m) verificare se i beni pignorati siano o meno gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificare, altresì, che il diritto sul bene del soggetto sottoposto alla liquidazione giudiziale (ovvero ammesso a concordato) sia di piena proprietà ovvero se lo stesso sia gravato da alcuno dei suddetti titoli;

n) verificare quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, quali siano e se vi siano eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

o) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, tenuto conto anche della possibile incidenza della condizione di regolarità/irregolarità amministrativa, ovvero dello stato libero o meno del bene, esponendo altresì i conseguenti adeguamenti e correzioni.

Tali adeguamenti dovranno essere indicati in maniera distinta, avuto riguardo: allo stato d'uso e di manutenzione del bene, allo stato di occupazione da parte

di taluno, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, oltre che in considerazione della assenza di garanzia per vizi occulti, nonché in considerazione di eventuali spese condominiali insolute, della necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, di altri oneri o pesi; dovranno altresì prefigurarsi le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti:

- 1) siano assunti dalla procedura;
- 2) siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale;
- 3) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

p) identificare, nel caso di quota indivisa, i comproprietari e valutare la sola quota di proprietà, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, come potrebbe essere separato in favore della procedura; indicare i titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente l'apertura della procedura;

q) allegare almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione;

r) depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni dell'eventuale terzo occupante;

- s) procedere ad accesso forzoso, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale e/o procedura concordataria e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al liquidatore della intenzione di procedere all'accesso forzoso; il medesimo liquidatore/curatore/commissario, a sua volta, formulerà istanza al G.D. per la relativa autorizzazione;
- t) in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima, motivandone specificamente le ragioni e non con generici riferimenti a difficoltà di reperire la documentazione necessaria alla stima.

**ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:**

1. documentazione fotografica del bene;
2. planimetria dello stesso;
3. visura catastale attuale;
4. copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

**Ogni impedimento dovrà essere immediatamente segnalato allo scrivente, ai fini dell'adozione delle iniziative del caso. [...]"**

Nel corso delle operazioni di consulenza, si è reso necessario depositare un'istanza di CTU finalizzata ad ottenere dalla SVI l'autorizzazione alla proroga del termine di deposito della perizia. Le motivazioni che hanno indotto lo scrivente a formulare tale istanza ha attenuto principalmente: al tempo resosi necessario alla conclusione delle

indagini presso il Comune di Foligno, in quanto i beni oggetti di stima risultano gravati da un procedimento di contenzioso rubricato presso il Comune di Foligno con il RG n. R3653 e, conseguentemente, al tempo resosi necessario al completamento delle indagini ed all'elaborazione di tutti i dati raccolti.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto in relazione alla natura ed alla destinazione dei beni sottoposti a liquidazione giudiziale, ha verificato la possibilità di acquisire tutta la documentazione tecnica, catastale, ipotecaria, ecc., ritenuta *pertinente ed essenziale* a formulare una risposta compiuta al mandato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio – come trascritto nella “istanza di accettazione dell'incarico e giuramento del CTU” – in data 6 febbraio 2024 presso lo studio dello scrivente, sono proseguite presso i luoghi in data 25 giugno 2024, 18 luglio 2024, 20 agosto 2024, 2 ottobre 2024, 14 e 19 novembre 2024, 13 dicembre 2024, e si sono concluse, sul posto, in data 19 dicembre 2024.

All'avvio delle operazioni di consulenza, lo scrivente ha incaricato la dr.ssa Sara Brugnoni, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Perugia, al fine di predisporre la Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 cpc.; tale relazione è stata ottenuta dal sottoscritto in data 26 luglio 2024 (Cfr. All. n. 1).

Nel corso delle operazioni peritali venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Perugia per acquisire la documentazione catastale aggiornata e per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc., presso l'Archivio Notarile di Perugia e presso l'Associazione Notarile Fino-Napolitano per l'acquisizione degli atti di provenienza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno (PG) per verificare la regolarità edilizio-urbanistica degli

immobili, presso la Regione Umbria (Ex Genio Civile) per controllare la situazione strutturale degli immobili, presso gli Uffici dell'ACI di Perugia e di Gubbio al fine di acquisire le informazioni necessarie alla stima dei mezzi (autoveicoli) sottoposti a liquidazione g., nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le relative ricerche di mercato, infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico della ditta sottoposta a liquidazione g.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

#### RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

1. Identificazione dei beni, dati catastali e attuale proprietà;
2. Descrizione dei beni;
3. Indagini urbanistiche;
4. Vincoli e gravami;
5. Posizione condominiale;
6. Criteri estimativi e giudizio di stima;
7. Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
8. Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
9. Certificazioni ipotecarie.

\* \* \*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E ATTUALE PROPRIETÀ.

Oggetto di liquidazione g. nel procedimento n. 33/2023 RG fall. risultano:

##### 1.1 Beni immobili.

##### Immobili A.

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a:

..... i diritti indivisi di 1/2  
ciascuno, sui seguenti beni posti in Comune di Foligno (PG), Viale Firenze n. 138,  
censiti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 115, part. 1015, sub. 2, Piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 98 mq., rend. € 151,84;
- b) fgl. 115, part. 1015, sub. 3, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 1, cons. 14 vani, rend. € 1084,56;

Catasto terreni:

- c) fgl. 115, part. 1015, ente urbano, sup. 918 mq., senza rendita.

In riferimento agli “immobili A” si produce la documentazione catastale aggiornata  
(Cfr. All. n. 2/a).

**Immobili B.**

Omissis.

All'attualità ed al momento dell'apertura della liquidazione giudiziale, dichiarata dal  
Tribunale Ord. di Spoleto con sentenza rep. n. 73 del 5/12/2023, per i beni oggetto di  
valutazione risultano le seguenti provenienze:

**Immobili A.**

Quanto ad .....

- atto di donazione accettata a rogito del notaio dr. Angelo Frillici in Foligno (PG) del  
23/11/1995, repertorio n. 104259, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Perugia in data 6/12/1995 ai nn. 23780/16531 di formalità (Cfr. All. n.  
3/a).

**Immobili B.**

Omissis

## 1.2 Beni mobili.

Omissis.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

### 2.1 Beni immobili.

#### Immobili A.

Trattasi di porzioni immobiliari costituenti un edificio ad uso abitativo di tipo isolato (villa di pregio) la cui edificazione ha avuto origine in vetusta epoca (ante 1967), con circostante area cortilizia (parco), il tutto posto nel Comune di Foligno, Viale Firenze n. 138, e precisamente:

- un fabbricato da cielo a terra composto da un appartamento che si sviluppa principalmente ai piani: terra (zona giorno), primo (zona notte) e secondo (loggia), con un sottostante piano seminterrato collegato internamente all'appartamento (garage, taverna, stineria, ecc.), il tutto con annessa corte di pertinenza esclusiva e parzialmente recintata (parco) della superficie lorda (tra coperto e scoperto) di circa 918 mq.

I beni immobili in questione, formanti nell'insieme un'elegante villa di pregio con parco, sorgono a ridosso della S.S. n. 75 "Centrale Umbra", nella periferia nord di Foligno.

La struttura portante del fabbricato, che si eleva complessivamente su quattro livelli (di cui tre fuori terra), dalla documentazione tecnica acquisita e per quanto potuto accertare visivamente, è costituita da muratura di tipo misto tipica dell'epoca di costruzione. La finitura esterna è in intonaco con colorazione sulla scala delle terre; i canali di gronda ed i discendenti di sezione circolare sono in rame).

Gli ingressi principali – un cancello carrabile meccanizzato ed automatico ed un altro cancello per l'accesso pedonale – avvengono dal lato strada Viale Firenze. Sul retro del fabbricato (lato est) è presente un ulteriore accesso carrabile/pedonale (Cfr. All. n.

8/a-a bis: documentazione fotografica).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piani terra, primo e secondo: part. 1015, sub. 3/parte).

Composto da: (al piano terra) ingresso, cucina, w.c., studio, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, scala interna, tre portici; (al piano primo) due camere, due bagni, guardaroba, due disimpegni, scala interna, due ripostigli, terrazzo, loggia; (al piano secondo): loggia, w.c. e scala interna.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, alcuni (al piano seminterrato) protetti da grate in ferro, con doppi vetri e persiane esterne il legno di colore grigio; le porte interne sono in legno tipo massello. I pavimenti sono di vario tipo, prevalentemente in piastrelle trattate a lucido nelle zone giorno e parquet nelle zone notte, ceramica nei bagni e nei w.c. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale; l'acqua calda sanitaria è alimentata da due caldaie, una installata al piano seminterrato e l'altra al piano primo. La derivazione dell'acqua è da acquedotto comunale con contatore posto esternamente (lato strada). Gli ambienti sono riscaldati da termosifoni a parete in ghisa o alluminio (foto da n. 57 a n. 86).

Locali complementari strettamente funzionali all'appartamento (piano primo sottostrada: part. 1015, sub. 3/parte e part. 1015, sub. 2/parte).

Composti da: (sub. 3/parte) magazzino (realizzato e adibito a soggiorno-cucina), w.c., disimpegno, lavanderia, centrale termica e scala interna; (sub. 2/parte) garage/parte (realizzato e adibito a sala).

Si tratta degli ambienti posti al livello seminterrato e di pertinenza dell'appartamento, dotati pressoché delle stesse finiture di pregio dei piani superiori, ai quale si accede sia (internamente) dalla scala di collegamento al piano terra (foto n. 45) che (esternamente)

dalla rampa di accesso carrabile che collega la zona giardino al garage (foto nn. 12, 13 e 15). Il locale magazzino (realizzato e adibito a soggiorno-cucina, foto n. 49) è dotato di una parete lineare con camino – e due passaggi ai lati (foto n. 48) – che funge quindi (tale parete) da parziale divisorio tra gli ambienti soggiorno e cucina (foto nn. 50 e 51). Una parte del locale garage contrassegnato sulle planimetrie dalla lettera “a” grande (Cfr. All. n. 8/a bis, pianta piano interrato), che risulta ricadente nel sub. 2 (Cfr. All. n. 2/a, pag. 20), è realizzato e adibito a sala; quest’ultima comunicante – attraverso una parete con arco – al soggiorno sopra descritto (foto n. 52). Sull’altra parte del locale garage identificato sulle planimetrie con lettera “a”, cioè quella che confina a nord-est con la rampa esterna, vi è un vano realizzato e adibito a locale palestra (foto n. 41); quest’ultimo unisce il locale garage contrassegnato sulle planimetrie dalle lettere “b-c” grandi (Cfr. All. n. 8/a bis, pianta piano interrato, foto n. 40) al prolungato disimpegno. La gran parte dei vani del piano primo sottostrada sono finestrati (foto da n. 44 a n. 56).

Locali accessori: garage e cantina (piano primo sottostrada: part. 1015, sub. 3/parte).

Si tratta di locali accessori all’appartamento effettivamente realizzati ed utilizzati a garage e cantina (foto da n. 36 a n. 40).

Corte esterna (part. 1015).

Trattasi del parco che circonda la villa. La particella in questione è, come detto, di proprietà esclusiva e parzialmente recintata, cioè è recintata su tre lati, mentre sul lato sud-est è affacciante verso un’altra proprietà (part. 1016) (foto da n. 1 a n. 35).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *buono* stato conservativo, caratterizzati nel complesso da finiture di pregio.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

**Caratteristiche descrittive degli impianti:**

Appartamento (piani T, 1, 2 e 1S/parte):

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero adeguato; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Termico *Tipologia: autonomo, alimentato con due caldaie a metano, elementi radianti: radiatori in ghisa e altri in alluminio; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Gas *Tipologia: sottotraccia, alimentato con due caldaie a metano, elementi radianti: radiatori in ghisa e altri in alluminio; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Telefonico *Tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Citofonico *Tipologia: video tradizionale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

*Altri impianti* *Climatizzazione e allarme.*

Locali accessori (piano 1S/parte):

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero adeguato; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale;  
condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

*Altri impianti Assenti.*

Corte (parco: viali/giardino):

Elettrico *Impianto di illuminazione esterna; condizioni: funzionante; conformità  
dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Impianto di irrigazione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto:  
da verificare.*

*Altri impianti Assenti.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, da un esame prettamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari (appartamento, locali accessori e corte) si presentavano utilizzati e con gli impianti funzionanti, considerati tuttavia quei molteplici aspetti che, allo stato attuale, appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- (porzioni interne al fabbricato) costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico e gas, idonei per uso abitativo (escluse le opere murarie connesse): € 8.500,00.
- (porzioni esterne: corte) costi per la revisione e messa a norma di impianto di

distribuzione elettrico per illuminazione esterna e forza motrice, di impianto idrico di irrigazione, di tipo tradizionale, idonei per uso abitativo (escluse le opere murarie connesse): € 3.500,00.

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari circa ad € 12.000,00, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima delle porzioni immobiliari, essendosi di ciò comunque tenuto conto nella valutazione finale dei beni.

#### Difformità.

Le difformità riscontrate, rispetto a quanto indicato nei documenti di progetto e catastali (planimetrie e visure), sono principalmente le seguenti:

- oltre quanto fin qui relazionato, si segnalano difformità nella realizzazione di alcuni tramezzi divisorii (principalmente al piano primo sottostada) con conseguente diversa: distribuzione degli spazi, realizzazione di manufatti/finiture/impianti e utilizzo; quindi, il tutto difforme a quanto assentito e da sanare sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale;
- si segnala infine che il locale ripostiglio del piano terra posto all'estremo sud-est dell'appartamento (sup. calpestabile = 8,68 mq. (Cfr. All. n. 8/a bis, foto n. 86), è attualmente comunicante con l'adiacente locale cucina; perciò, tale ripostiglio risulta accorpato all'appartamento oggetto di stima; quindi, di fatto, è utilizzato dal soggetto sottoposto a liquidazione g.; ciò accade nonostante tale locale ripostiglio sembri appartenere alla particella n. 1016 di altra proprietà, come risulta analizzando la posizione, rispetto agli spigoli del fabbricato, della linea di separazione (confine) tra le particelle 1015 e 1016 (Cfr. All. n. 2/a: mappa catastale, pagg. 6 e 7). Pertanto,

cautelativamente, tale ripostiglio ed analogamente il portico ad esso allineato (sup. calpestabile = 5,22 mq.) non verranno ricompresi nella stima e, quindi, nel lotto vendita, poichè entrambi presumibilmente ricadenti all'interno della part. 1016.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e s.m.i., elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) il 25% dei balconi e delle terrazze scoperti;
- e) il 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- f) il 35% dei patii e dei porticati;
- g) il 10% dei giardini di ville e villini.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di liquidazione g., come qui di seguito:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Scv (mq.)</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condiz.</b>
<b><u>Appartamento (piano terra, sub. 3/parte).</u></b>					
Ingresso	4,32	1	4,32	sud-ovest	buone
Cucina	19,39	1	19,39	nord-est	buone

W.c.	4,44	1	4,44	nord-est	buone
Studio	13,45	1	13,45	nord-est	buone
Soggiorno	53,10	1	53,10	n-o/s-o/s-e	buone
Disimpegno	3,12	1	3,12	nord-est	buone
Ripostiglio	2,40	1	2,40	nord-ovest	buone
Scala interna	5,52	1	5,52	nord-ovest	buone
Portico	10,40	0,35	3,64	n-o/s-o	buone
Portico	14,30	0,35	5,00	n-o/s-o/s-e	buone
Portico	9,92	0,35	3,47	s-o/s-e	buone
<b>Tot. Sup. calpestabile</b>	<b>140,36</b>		<b>117,85</b>		
Muri divisori int.	2,85	1	2,85	-	-
Muri divisori perim.	15,45	1	15,45	-	-
Muri perim. conf.	1,74	0,5	0,87	-	-
<b>Totale P.T</b>			<b>137,02</b>		

Appartamento (piano primo, sub. 3/parte).

Camera	15,12	1	15,12	n-e/s-e	buone
Camera	11,07	1	11,07	s-o/s-e	buone
Bagno	6,38	1	6,38	sud-est	buone
Bagno	4,59	1	4,59	nord-ovest	buone
Guardaroba	11,31	1	11,31	int.	buone
Disimpegno	4,16	1	4,16	nord-est	buone
Disimpegno	11,86	1	11,86	nord-ovest	buone
Scala interna	5,52	0	0,00	nord-ovest	buone
Ripost. (camera armadi)	5,44	1	5,44	int.	buone
Ripostiglio	2,10	1	2,10	sud-ovest	buone

Terrazzo	7,22	0,25	1,80	n-e/s-e/s-o	buone
Loggia	10,54	0,35	3,69	n-o/s-o	buone
<b><i>Tot. Sup. calpestabile</i></b>	<b><i>95,31</i></b>		<b><i>77,52</i></b>		
Muri divisori int.	3,26	1	3,26	-	-
Muri divisori perim.	12,69	1	12,69	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
<b>Totale P.1</b>			<b>93,47</b>		
<b><u>Appartamento (piano secondo, sub. 3/parte).</u></b>					
Loggia	33,63	1	33,63	s-o/s-e	buone
W.c.	2,10	1	2,10	sud-ovest	buone
Scala interna	5,52	0	0,00	nord-ovest	buone
<b><i>Tot. Sup. calpestabile</i></b>	<b><i>41,25</i></b>		<b><i>35,73</i></b>		
Muri divisori int.	0,31	1	0,31	-	-
Muri divisori perim.	8,55	1	8,55	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
<b>Totale P.2</b>			<b>44,59</b>		
<b><u>Locali accessori strettamente funzionali all'app. (piano 1S, sub. 3/parte).</u></b>					
Magazzino (sogg.-cucina)	39,53	0,80	31,62	-	buone
Disimpegno	9,00	0,80	7,20	-	buone
Lavanderia	7,29	0,80	5,83	-	buone
W.c.	3,60	0,80	2,88	-	buone
Centrale termica	6,39	0,5	3,19	-	discrete
<b>Totale P.1S/s.3/parte</b>	<b><i>65,81</i></b>		<b><i>50,72</i></b>		
<b><u>Locali accessori (piano 1S, sub. 2).</u></b>					
Garage (parte palestra-sala)	39,10	0,5	19,55	-	buone

Garage	33,39	0,5	16,69	-	discrete
Cantina	20,58	0,5	10,29	-	discrete
Disimpegno	5,04	0,5	2,52	-	discrete
Scala interna	4,20	0,5	2,10	int.	discrete
<b>Tot. Sup. calpestabile</b>	<b>102,31</b>		<b>51,15</b>		
Muri divisori int.	5,00	1	5,00	-	-
Muri divisori perim.	14,73	1	14,73	-	-
Muri perim. conf.	3,09	0,5	1,54	-	-
<b>Totale P.1S/s.2/parte</b>			<b>72,42</b>		

Si precisa che le misure sopra riportate, distintamente dettagliate per ciascun locale, tipologia di muri, ecc., sono da intendersi indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci anche alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva con presenza di arredi e ingombranti, acquisizione da elaborati grafici, ecc.), e che, comunque, dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi influenti.

#### **Immobili B.**

Omissis.

#### **2.2 Beni mobili.**

Omissis.

#### **3. INDAGINI URBANISTICHE.**

Dalle verifiche svolte presso l'UTC di Foligno e presso la Regione Umbria – Servizio Rischio Sismico (ex Genio Civile) è emersa, per gli immobili in oggetto, l'esistenza dei seguenti provvedimenti tecnico-amministrativi.

#### **Immobili A.**

Documentazione acquisita presso il Comune:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2713 rilasciata il 14/06/1995, relativa a:  
“Realizzazione di tre accessori e chiusura pianerottolo scala esterna in assenza di titolo” (rif. pratica edilizia n. 2182/1995) (Cfr. All. n. 4/a);
- Concessione Edilizia n. 309 rilasciata il 14/06/1995, relativa a: “Demolizione accessori condonati – Ampliamento e ristrutturazione edificio residenziale trifamiliare” (rif. pratica edilizia n. 105/1995) (Cfr. All. n. 4/b);
- Concessione per attività Urbanistica o Edilizia n. 276 rilasciata il 10/04/1978, relativa a: “Costruzione recinzione” (rif. pratica edilizia n. 97/1978) (Cfr. All. n. 4/c).

#### **Immobili B.**

Omissis.

#### **4. VINCOLI E GRAVAMI.**

Le ricerche effettuate presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate, di competenza territoriale per il comune di Foligno (PG), non hanno rilevato l’esistenza di contratti di locazione o comodato riferibili alle porzioni immobiliari sottoposte a liquidazione.

Si producono l’istanza del CTU di accesso agli atti del 23 febbraio 2024 e la relativa attestazione rilasciata dall’Ag. delle Entrate il 29 febbraio 2024 (Cfr. All.ti nn. 6/a-b).

Omissis.

Lo stato di occupazione dei beni, riscontrato nei vari accessi, è il seguente.

#### **Immobili A.**

All’atto delle visite presso i luoghi e dalle dichiarazioni rilasciate dal soggetto sottoposto a liquidazione g. è stato riscontrato che i beni di che trattasi risultano abitati dagli attuali proprietari e coniugi sigg.ri

i.

#### **Immobili B.**

Omissis.

**Beni mobili.**

Omissis.

**5. POSIZIONE CONDOMINIALE.**

Data la natura dei beni immobili di cui trattasi non è presente alcun Condominio.

**6. CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.**

**6.1 Beni immobili.**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di liquidazione giudiziale e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe alle zone rispettivamente di Viale Firenze e Via Lago di Polverina in Comune di Foligno (PG), nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i

beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

**Immobili A.**

- trattasi di immobili di pregio caratterizzati da buona qualità architettonica e delle finiture;
- nell'insieme di consistenza elevata, quindi dispongono di ampie zone accessorie che ne rendono più agevole e comodo l'utilizzo;
- vanno in vendita diritti di piena proprietà;

**Immobili B.**

Omissis.

Tra le detrazioni:

**Immobili A.**

- unità immobiliare di consistenza elevata, non è tra le più richieste dal mercato;
- esistono difformità di tipo edilizio da sanare.

**Immobili B.**

- Omissis.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Nei valori unitari espressi è incluso quello dei diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

**Immobili A.**

Descrizione	Rif. catast.	Sup. comm.	Val. unit.	Valore totale
Appartamento piani T-1-2 + 1S/parte	part. 1015. sub. 3	325,80	1.600,00	521.280,00
Locali accessori piano 1S/parte	part. 1015 sub. 2	72,42	530,00	38.382,60
Corte	part. 1015	757,60	160,00	121.216,00
Valore di stima				<b>€ 680.876,60</b>

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà (1/1) sugli immobili sopra descritti risulta quindi pari ad **€ 680.000,00** (arrotondato).

**Immobili B.**

Omissis.

**6.2 Beni mobili.**

Omissis.

**7. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.**



(realizzato e adibito a soggiorno-cucina), w.c., disimpegno, lavanderia, centrale termica, scala interna, garage/parte (realizzato e adibito a sala); con locali accessori (al piano primo sottostrada): garage cantina; oltre corte di pertinenza (parco) di superficie complessiva pari a circa 918 mq.; il tutto in buono stato di manutenzione; con alcune difformità segnalate; tutte le porzioni immobiliari sono utilizzate dagli attuali proprietari che abitano l'appartamento; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 127, mappale 140, mappale 500, mappale 1016, strada, s.a.

Valore: € 680.000,00.

#### LOTTO n. 2 (NON vendibile)

Omissis.

#### 7.2 Beni mobili.

Omissis.

#### 9. CERTIFICAZIONI IPOTECARIE.

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 4/07/2024, relativamente ai beni oggetto liquidazione giudiziale, lo scrivente riferisce che risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (Cfr. All.ti nn. 7/a-b-c):

Nei confronti della ditta

illimitatamente responsabili e contro

- 1) ipoteca giudiziale iscritta Perugia in data 27 agosto 2015 ai nn. 18119/2716 di formalità, a favore de. \_\_\_\_\_ per i diritti indivisi di 1/2 sugli immobili di cui la lettera A oltre a maggior consistenza, per la somma di € 48.678,97 di cui € 37.231,43 in linea capitale, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni del 21 ottobre 2013, rep. n. 1710/2013;
- 2) ipoteca iscritta Perugia in data 1° dicembre 2015 ai nn. 25984/3993 di formalità, a

favore di ..... per i diritti indivisi di 1/2  
sugli immobili di cui alla lettera A oltre a maggior consistenza, per la somma di €  
294.483,62 di cui € 147.241,81 in linea capitale, giusta atto ..... di  
Firenze (FI) del 27 novembre 2015, rep. n. 1597/8015;

3) fondo patrimoniale costituito con atto rogito notaio Marcello Grifi di Foligno (PG)  
del 1° aprile 2014, rep. n. 62262/19917, registrato e trascritto a Perugia in data 4 aprile  
2014 ai nn. 7142/5390 di formalità, gravante gli immobili di cui alla lettera B;

4) pignoramento trascritto a Perugia in data 10 luglio 2019 ai nn. 17147/12133 di  
formalità, a favore dell:  
giusta decreto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 30 maggio 2019, rep. n.  
622, registrato, gravante gli immobili di cui alla lettera B;

5) sentenza di apertura liquidazione giudiziale del Tribunale di Spoleto del 5 dicembre  
2023, rep. n. 73, trascritta a Perugia in data 19 gennaio 2024 ai nn. 1994/1552 di  
formalità, a favore della Mass: dei Creditori della liquidazione giudiziale della  
.....  
contro i soci illimitatamente responsabili  
contro .....

\*\*\*\*\*

Allegati:

- All. 1: Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- All. 2/a: documentazione catastale (Immobile A);
- All. 3/a: atto di donazione accettata, rep. 104259 del 23/11/1995 (Immobile A);
- All. 4/a-b-c: documentazione urbanistico-edilizia Immobile A;
- All. ti 6/a-b: documentazione Agenzia delle Entrate;
- All. 7/a: elenco sintetico delle formalità;
- All. 7/b: elenco sintetico delle formalità: .

- All. 7/c: elenco sintetico delle formalità;
- All. 8/a: servizio fotografico illustrativo (immobile A);
- All. 8/a-bis: punti di vista fotografici e schema grafico (immobile A);

\*\*\*\*\*

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 19 gennaio 2025

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

