

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**Supplemento alla relazione di CTU nel proc. n. 33/2023 RG Fall.**

Liquidazione Giudiziale:

Curatore:

avv. Eleonora Magnanini

\*\*\*\*\*

**Supplemento alla relazione di CTU  
relativo al solo lotto n. 1 (immobile A)**

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato**

**dr.ssa Sara TRABALZA,**

Con provvedimento del 24 luglio 2025, notificato allo scrivente in data 25 luglio 2026, la SVI autorizzava l'istanza del Curatore avv. Eleonora Magnanini, disponendo l'integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 19 gennaio 2025, limitatamente alla verifica della **comodità della divisibilità** del lotto n. 1 (immobile A).

In particolare, veniva richiesto al sottoscritto CTU di accertare se il bene possa essere suddiviso in due distinte porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà, senza determinare una diminuzione apprezzabile del valore complessivo, né comportare la realizzazione di opere rilevanti, l'imposizione di servitù reciproche ovvero significative limitazioni di godimento; in caso contrario, di darne motivata evidenza ai fini della valutazione di indivisibilità del cespite.

Ciò indicato, in risposta al richiamo che precede, il sottoscritto rassegna il presente

**SUPPLEMENTO DI RELAZIONE**

distinto nei seguenti capitoli:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Stato attuale dei luoghi e descrizione sintetica del bene;
4. Verifica della comoda divisibilità del bene;
5. Note conclusive.

\*\*\*\*\*

#### **1. PREMESSA.**

Come già indicato in epigrafe, il presente elaborato è redatto in adempimento al provvedimento della SVI con cui è stata disposta l'integrazione della relazione di CTU depositata in data 19 gennaio 2025.

Il presente scritto costituisce, pertanto, supplemento alla relazione peritale originaria, i cui contenuti, accertamenti e valutazioni devono intendersi qui integralmente richiamati per quanto non espressamente modificato o integrato.

L'attività peritale viene limitata esclusivamente all'approfondimento richiesto, concernente la verifica della comoda divisibilità del lotto n. 1 (immobile A), già identificato e descritto nella relazione originaria, sito nel Comune di Foligno, Viale Firenze n. 138.

Restano invariati, in quanto non oggetto del presente incarico integrativo, tutti gli ulteriori elementi descrittivi, urbanistici, catastali ed estimativi già esposti nella CTU depositata.

#### **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

A seguito della formalizzazione dell'incarico, lo scrivente procedeva ad una prima disamina della documentazione già in atti e della relazione peritale depositata, avviando una fase preliminare di studio e sviluppando, su base teorica, alcune preliminari ipotesi

di possibile suddivisione del compendio immobiliare, in funzione degli elementi tecnici già disponibili.

Nel medesimo periodo, coincidente con la fase a ridosso del mese di agosto 2025 e del periodo feriale di Ferragosto, venivano presi contatti con il sig.

soggetto sottoposto alla procedura, al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile per la ripresa dei sopralluoghi. In tale fase veniva rappresentata una temporanea indisponibilità a consentire l'accesso, legata a motivazioni personali e organizzative, con conseguente differimento delle operazioni peritali.

Con comunicazione a mezzo PEC del 14 settembre 2025, lo scrivente informava il Curatore delle difficoltà riscontrate, circoscritte alla fase iniziale delle operazioni peritali di supplemento, nell'organizzazione degli accessi, rappresentando al contempo la programmazione delle successive attività peritali.

Nel periodo intercorrente tra la nomina e la ripresa delle operazioni presso i luoghi, lo scrivente proseguiva comunque le attività istruttorie, sia mediante approfondimenti tecnici e studio delle possibili soluzioni divisionali, sia attraverso sopralluoghi esterni e ricognizioni dello stato dei luoghi. In tale contesto venivano effettuati anche alcuni accessi esterni non previamente concordati, nel corso dei quali non si riscontrava la presenza di occupanti all'interno dell'immobile.

Successivamente, pur permanendo iniziali difficoltà nella concreta organizzazione degli accessi, lo scrivente ha sempre privilegiato modalità operative improntate alla collaborazione, evitando il ricorso a strumenti coercitivi.

In data 4 novembre 2025 il Curatore richiedeva aggiornamenti sullo stato delle operazioni peritali; nello stesso giorno lo scrivente forniva riscontro, comunicando l'avvenuta esecuzione di primi sopralluoghi di carattere preliminare e la programmazione di un ulteriore accesso.

Con comunicazione e-mail del 4 novembre 2025 veniva quindi formalizzato al sig. Moreno Alessi l'accesso presso l'immobile, fissato per il giorno 18 novembre 2025 alle ore 14.30, finalizzato allo svolgimento di ulteriori verifiche sulla configurazione impiantistica, già oggetto di precedenti indagini, resesi necessarie ai fini dell'individuazione di una soluzione di divisione.

Successivamente, le attività di sopralluogo venivano svolte con cadenza periodica; l'ultimo accesso presso l'immobile si è svolto in data 13 marzo 2026.

Nel corso dei vari sopralluoghi, il nucleo principale dell'attività è stato costituito principalmente dalle verifiche di natura impiantistica e strutturale, ritenute determinanti ai fini della valutazione della divisibilità del bene. Tali verifiche sono state eseguite nei limiti del mandato conferito e senza ricorso a indagini di tipo distruttivo, mediante ispezione diretta delle parti accessibili e delle componenti impiantistiche visibili o comunque ispezionabili.

Nel corso di tali accessi, lo scrivente ha quindi proceduto agli approfondimenti tecnici necessari, con particolare riferimento agli aspetti distributivi, funzionali ed impiantistici dell'immobile, nonché alla verifica in concreto delle ipotesi divisionali precedentemente elaborate.

### **3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE.**

Per quanto attiene alla descrizione sintetica del compendio immobiliare oggetto di supplemento (immobile A), si richiamano integralmente le risultanze contenute nella precedente relazione peritale depositata in atti, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio tecnico e descrittivo.

In tale sede si conferma che le porzioni immobiliari oggetto di stima consistono in un edificio ad uso residenziale di tipo isolato (villa di pregio), con annessa ampia corte pertinenziale a parco, sito nel Comune di Foligno (PG), già ampiamente descritto e

identificato catastalmente nella precedente elaborazione.

Con riferimento allo stato attuale dei luoghi, all'esito degli ulteriori sopralluoghi effettuati nel corso dell'incarico integrativo, si rappresenta che non si sono riscontrate modifiche rispetto a quanto già rilevato e descritto nella precedente perizia. In particolare, il compendio immobiliare si presenta sostanzialmente invariato sotto il profilo edilizio e distributivo, non risultando eseguiti interventi o lavori di natura edilizia o impiantistica successivi.

Le unità immobiliari si confermano in buono stato conservativo generale, risultando il bene complessivamente ben mantenuto e costantemente curato sotto il profilo manutentivo. Anche le aree esterne, costituenti il parco di pertinenza, appaiono ordinate e adeguatamente conservate.

Non è stata inoltre riscontrata la presenza di cantieri, opere in corso o segni di recenti attività edilizie, né alterazioni dello stato dei luoghi rispetto a quanto già rappresentato nella relazione originaria.

In sintesi, il compendio immobiliare mantiene le medesime caratteristiche qualitative e conservative già descritte, senza apprezzabili variazioni dello stato materiale e funzionale dei beni.

#### **4. VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE.**

Si ritiene opportuno articolare il presente capitolo in distinti paragrafi al fine di esaminare in modo ordinato e sistematico gli elementi tecnici e funzionali che conducono alla valutazione della comoda divisibilità del compendio immobiliare. In particolare, l'analisi verterà sulle caratteristiche distributive dell'edificio, sulle criticità impiantistiche e sulle implicazioni economiche degli interventi necessari ad un eventuale frazionamento.

In dettaglio:

#### **4.1 Criteri tecnici di valutazione della divisibilità.**

La verifica della comoda divisibilità del compendio immobiliare è stata condotta secondo i consolidati criteri tecnico-estimativi di settore, valutando in particolare la possibilità di ottenere due porzioni autonome e funzionalmente indipendenti, senza incorrere in opere eccessivamente onerose, nella costituzione di servitù reciproche o in significative limitazioni del godimento dei beni.

In tale valutazione sono stati considerati, in via principale, i seguenti elementi: autonomia degli accessi, indipendenza funzionale delle unità, adeguatezza distributiva interna, possibilità di separazione degli impianti tecnologici, incidenza di eventuali opere edilizie e strutturali, nonché mantenimento dell'ordinario valore di mercato delle porzioni risultanti.

Nel corso delle operazioni peritali, tali criteri sono stati progressivamente confrontati con lo stato reale dei luoghi, emerso solo a seguito degli accessi tecnici e delle verifiche impiantistiche eseguite in sito, che hanno consentito di superare una valutazione meramente teorica iniziale.

#### **4.2 Consistenza e conformazione del compendio immobiliare.**

Il compendio immobiliare oggetto di verifica è costituito da un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa da cielo a terra, composto da:

- piano terra destinato prevalentemente a zona giorno;
- piano primo destinato a zona notte;
- piano secondo costituito da loggia;
- piano seminterrato collegato internamente, attualmente destinato a locali accessori (garage, taverna, stileria, ambienti multiuso);

il tutto, con ampia corte pertinenziale esclusiva, parzialmente recintata, a parco, della superficie complessiva di circa 918 mq.

La configurazione attuale dell'immobile evidenzia un'unitarietà funzionale e distributiva, con collegamenti interni verticali mediante unica scala e con impianti centralizzati o comunque originariamente concepiti per il servizio dell'intero organismo edilizio.

Solo a seguito dei sopralluoghi tecnici approfonditi è stato possibile rilevare la reale complessità dell'organizzazione impiantistica e la non immediata leggibilità delle dorsali tecnologiche, in particolare per quanto riguarda le distribuzioni interne nei diversi livelli del fabbricato.

#### **4.3 Ipotesi teoriche di frazionamento.**

Sotto un profilo meramente teorico, è stata ipotizzata una possibile suddivisione del compendio in due unità immobiliari autonome (lotto n. 1 e lotto n. 2), sulla base di una ripartizione per livelli e porzioni funzionali.

In particolare, la separazione dovrebbe necessariamente riguardare:

- la divisione verticale dei piani abitativi;
- la ripartizione del piano seminterrato, che tuttavia presenta attuale destinazione promiscua e non pienamente autonoma sotto il profilo residenziale;
- la separazione della scala interna, attualmente unica e baricentrica rispetto all'intero fabbricato;
- la suddivisione e duplicazione degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, gas, dati e citofonico);
- la creazione di accessi indipendenti e percorsi funzionalmente separati.

Pur astrattamente configurabili, le suddette soluzioni risultano tuttavia condizionate dalla conformazione originaria dell'edificio, concepito come un'unica unità abitativa di pregio. Tali ipotesi, inoltre, inizialmente elaborate su base documentale e planimetrica, hanno successivamente richiesto una revisione critica alla luce delle risultanze emerse in sede di sopralluogo, che hanno evidenziato una maggiore complessità rispetto a quanto

desumibile dalla sola documentazione catastale e progettuale.

#### **4.4 Interventi necessari alla realizzazione della divisione.**

La concreta attuazione di una divisione comporterebbe un insieme di interventi edilizi e impiantistici rilevanti, tra cui:

- realizzazione di nuove separazioni murarie e chiusura di collegamenti interni;
- modifiche sostanziali alla distribuzione interna degli ambienti;
- realizzazione di nuove dorsali impiantistiche e completa duplicazione dei sistemi tecnologici;
- adeguamento dei punti di consegna delle utenze e installazione di contatori autonomi;
- opere di ripristino delle finiture interne ed esterne;
- interventi su porzioni strutturali e distributive (in particolare sulla scala interna unica);
- necessaria ridefinizione degli accessi e dei percorsi di ingresso alle due unità.

In particolare, il piano seminterrato risulta difficilmente autonomizzabile quale unità abitativa indipendente, in quanto privo di una chiara e naturale vocazione residenziale autonoma e strettamente collegato alle funzioni accessorie dell'abitazione principale.

Nel corso delle verifiche impiantistiche eseguite in sito è emerso che la rete impiantistica (idrico-sanitario, termico, elettrico e dati) presenta in più punti tracciati non immediatamente riconducibili a schemi univoci, con dorsali parzialmente incassate e non completamente ispezionabili senza interventi invasivi. Tale circostanza incide in modo significativo sulla possibilità di una separazione semplice e non onerosa degli impianti stessi.

Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla presenza di finiture interne di pregio (pavimentazioni, rivestimenti e dettagli architettonici), la cui eventuale rimozione e

successivo ripristino comporterebbe non solo un aggravio economico rilevante, ma anche la concreta difficoltà di garantire una ricostituzione omogenea delle medesime caratteristiche estetiche e qualitative originarie.

Le predette criticità non risultavano pienamente desumibili in fase preliminare sulla base della sola documentazione disponibile, ma sono emerse progressivamente nel corso delle operazioni peritali, a seguito di sopralluoghi ripetuti e verifiche dirette sugli impianti e sulle stratigrafie edilizie. Tale circostanza ha determinato un significativo incremento del livello conoscitivo dello stato reale del bene, orientando la valutazione finale verso una maggiore prudenza tecnica in ordine alla concreta possibilità di frazionamento.

#### **4.5 Incidenza tecnica ed economica della divisione.**

Sulla base delle valutazioni tecniche già svolte in casi analoghi e dell'esperienza dello scrivente, gli interventi necessari alla divisione comporterebbero un'incidenza economica rilevante, derivante principalmente dalla complessità del frazionamento impiantistico e dalla necessità di opere edilizie diffuse su più livelli.

A ciò si aggiunge la significativa incidenza delle opere accessorie (ripristini, finiture, adeguamenti normativi e progettazione tecnica), che nel loro complesso determinano un costo non trascurabile rispetto al valore complessivo del bene.

Tali interventi, inoltre, determinerebbero inevitabilmente una modifica sostanziale dell'assetto originario dell'immobile, con possibile riduzione della qualità architettonica e della percezione commerciale dell'unità originaria.

#### **4.6 Conclusioni sulla comoda divisibilità.**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, pur essendo il compendio immobiliare caratterizzato da ampia consistenza e potenzialmente suscettibile di frazionamento sotto un profilo meramente teorico, si ritiene che la divisione in due unità immobiliari

autonome non sia tecnicamente configurabile come “comoda”.

La necessità di rilevanti opere edilizie e impiantistiche, la presenza di un'unica scala di collegamento, la natura non autonoma del piano seminterrato e la complessità degli interventi richiesti determinano infatti una condizione di evidente alterazione dell'assetto originario del bene, con significativa incidenza sia sotto il profilo economico che funzionale.

Pertanto, si esprime **giudizio tecnico di non comoda divisibilità del compendio immobiliare.**

Il giudizio di non comoda divisibilità discende pertanto non da una valutazione astratta o meramente teorica, bensì dall'esito delle indagini tecniche svolte in loco, le quali hanno evidenziato una complessità impiantistica e costruttiva superiore rispetto a quanto inizialmente ipotizzabile, nonché criticità operative legate alla conservazione delle finiture esistenti in caso di intervento di frazionamento.

##### 5. NOTE CONCLUSIVE.

All'esito dell'attività svolta, delle verifiche documentali e, soprattutto, dei sopralluoghi tecnici eseguiti in sito, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un giudizio tecnico complessivo sulla comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto di indagine.

Le risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali hanno evidenziato che il bene, pur presentando una consistenza fisica rilevante e una distribuzione articolata su più livelli, è stato concepito e realizzato quale organismo edilizio unitario, con caratteristiche funzionali, impiantistiche e distributive tra loro strettamente integrate.

In particolare, le verifiche eseguite sugli impianti tecnologici e sulla configurazione interna dell'edificio hanno messo in luce una complessità esecutiva e una non immediata separabilità delle reti (idrico-sanitario, termico, elettrico e dati), nonché la presenza di elementi architettonici e finiture che risulterebbero significativamente incisi

da un intervento di frazionamento.

Sotto il profilo tecnico-estimativo, gli interventi necessari alla realizzazione di due unità autonome comporterebbero opere diffuse, rilevanti modifiche distributive e una complessa riorganizzazione impiantistica, tali da incidere in maniera non trascurabile sia sui costi complessivi dell'intervento, sia sull'assetto originario del bene.

Si evidenzia altresì che il compendio immobiliare oggetto di verifica presenta caratteristiche architettoniche e distributive di particolare pregio, risultando connotato da un'elevata qualità compositiva, da una notevole armonia degli spazi e da una coerente integrazione tra fabbricato e aree esterne.

Nel corso dell'incarico lo scrivente ha inizialmente approfondito anche ipotesi divisionali alternative, nell'ottica di verificare ogni possibile soluzione tecnicamente percorribile; tuttavia, tali ipotesi hanno progressivamente evidenziato limiti oggettivi di realizzabilità sotto il profilo impiantistico, funzionale ed economico.

Alla luce delle risultanze complessivamente acquisite, si ritiene che la conservazione dell'unitarietà del bene consenta di preservarne integralmente le qualità architettoniche e funzionali, mentre una eventuale suddivisione, pur teoricamente ipotizzabile, comporterebbe inevitabilmente una significativa alterazione dell'equilibrio distributivo originario.

Sotto tale profilo, la soluzione della permanenza del compendio nella sua configurazione unitaria risulta, anche sotto il profilo estimativo, maggiormente coerente con la valorizzazione complessiva del bene, trattandosi di immobile che esprime una qualità tipologica e architettonica tale da risultare penalizzata da interventi di frazionamento non fisiologico.

Pertanto, sulla base delle considerazioni tecniche sopra esposte, il sottoscritto CTU esprime **giudizio tecnico di non comoda divisibilità del compendio immobiliare,**

in quanto la realizzazione di due unità autonome comporterebbe interventi di rilevante entità, con incidenza significativa sia sotto il profilo economico che funzionale, nonché con alterazione sostanziale dell'assetto originario del bene.

\*\*\*\*\*

La presente relazione, che si compone di n. 12 (dodici) pagine dattiloscritte, viene trasmessa al Curatore e depositata a mezzo PEC all'indirizzo della procedura.

Con Perfetta Osservanza.

**Gubbio, 3 maggio 2026.**

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

