
TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO

R.G. 9/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA

Commissario Giudiziale: Dott. Marco LOCCI

Commissario Liquidatore: Dott. Claudio MONTINI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa Sara Tralza in data 29/03/2025, relativo all'esecuzione della stima dell'immobile sito nel Comune di Gualdo Cattaneo, Località San Terenziano, quale bene immobile conferito dai soci nella massa del Concordato Preventivo ed identificato al Lotto 5 della perizia di stima redatta dal C.T.U. nominato nella medesima procedura, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 29/03/2025, il sottoscritto riceveva l'incarico ed in data 01/04/2025 provvedeva alla accettazione ed al giuramento di rito eseguito in modalità telematica. Nel contempo in sottoscritto eseguiva le visure ed ispezioni ipocatastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia e S.P.I di Spoleto. Il sottoscritto formulava richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Gualdo Cattaneo al fine di reperire tutta la documentazione edilizia ed urbanistica necessaria alle successive valutazioni di conformità. In data 23/05/2025 eseguiva sopralluogo sull'immobile oggetto di valutazione alla presenza della

. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione



utile per redigere l'elaborato peritale, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in un unico plesso, posto nel Comune di Gualdo Cattaneo, Frazione San Terenziano, Via dell'Acquedotto 29.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il Complesso oggetto di valutazione è rappresentato da un'abitazione unifamiliare in villino dotata di pertinenze esclusive e da un secondo corpo di fabbrica ospitante una seconda unità immobiliare a destinazione residenziale non ancora terminata, entrambe poste all'interno di un singolo lotto recintato. Lo stesso lotto fa parte di una più ampia zona lottizzata in corso di completamento, sita nel Comune di Gualdo Cattaneo, Frazione San Terenziano, Via dell'Acquedotto n. 29-31. L'edificio terminato (abitazione in villino) abitabile è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Gualdo Cattaneo, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
65	2201	1	BCNC	-	-	-	-
65	2201	2	C/6	2°		57 Mq	€ 111,86
65	2201	3	A/8	U	10 vani	-	€ 1.213,67



Completa la proprietà una rata di terreno posta all'esterno della recinzione del lotto e catastalmente identificata al C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo come di seguito:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
65	2200	-	Seminativo	2°	-	Mq 25	€ 0,12 R.D

Il secondo corpo di fabbrica a destinazione residenziale ma non ancora terminato, inserito anch'esso nel medesimo lotto oggetto di valutazione non è stato mai censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo e l'area di sedime, seppure in mappa risulta graficizzata, risulta censita al C.T. come di seguito:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
65	2203	-	Ente Urbano	-	-	Mq 584	-

Le particelle 2200, 2201 e 2203 derivano dal frazionamento delle precedenti particelle 1812 e 1813 del Foglio 65 del C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo. La presente precisazione è necessaria per la comprensione di valutazioni che saranno formulate nei paragrafi che seguono.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso immobiliare risulta realizzato in un contesto urbano semicollinare, in zona di espansione edilizia, nel centro frazionale di San Terenziano nel Comune di Gualdo Cattaneo. L'area in esame risulta infatti inserita all'interno di un più ampio piano di lottizzazione



in via di saturazione, lottizzazione che si caratterizza per la presenza di villette unifamiliari e bifamiliari di pregevole fattura.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.F. FG 65 PART. 2201 SUB 1-2-3)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio unifamiliare oggetto di valutazione si caratterizza per la tipologia costruttiva, per lo stile progettuale, per l'utilizzo di materiali pregiati di rivestimenti sia all'interno che all'esterno, per la qualità delle dotazioni impiantistiche e per la presenza di pertinenze dirette quali ampio garage e piscina scoperta. Il corpo di fabbrica oggetto di analisi risulta strutturalmente collegato con il secondo edificio residenziale (non terminato e non censito al catasto fabbricati), tuttavia le rispettive corti di pertinenza esclusiva sono suddivise, indipendenti e recintate con muretto in c.a. e ringhiera in acciaio inox e dotate di due accessi carrabili e pedonali distinti. Prima di passare alla descrizione degli ambienti interni risulta opportuno, anche ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato, evidenziare la presenza di elementi costruttivi ed estetici di particolare pregio e valore, quali la qualità delle ringhiere e dei cancelli (in acciaio inox), dei rivestimenti in pietra delle pareti esterne, la presenza di oscuranti in lamelle orientabili di alluminio e la presenza di copertura ventilata. Anche all'interno si possono apprezzare dotazioni impiantistiche di notevole qualità quali gli impianti di riscaldamento e raffrescamento estivo con



pompa di calore; l'impianto fotovoltaico posto in copertura finalizzato all'autoconsumo, la presenza di sistema di allarme interno e perimetrale, la presenza di piscina con acqua salata riscaldata e dotata di sistema di impianto per la generazione di flusso per nuoto contro corrente. Il garage posto al piano primo sottostrada (livello inferiore rispetto all'accesso all'appartamento posto al piano terra), tuttavia accessibile dalla corte esclusiva risulta molto ampio e dotato di porta sezionale motorizzata. L'appartamento in analisi si compone di un ampio soggiorno con cucina a vista con terrazzo, antibagno e bagno di servizio. Il successivo locale disimpegna il vano scala interno (che collega al livello inferiore) dalla zona notte dell'appartamento che si costituisce di una camera matrimoniale con cabina armadio e servizio igienico esclusivo, di due ulteriori camere, locale bagno e cavedio predisposto per la realizzazione dell'impianto di ascensore. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa Mq 180. La camera matrimoniale si completa di un ampio terrazzo scoperto di superficie pari a Mq 33. La piscina misura una superficie pari a Mq 40. L'ingresso dall'esterno è costituito dal terrazzo di superficie pari a Mq 115 (terrazzo ove è posta anche la piscina), terrazzo che ospita anche un locale ripostiglio ed una scala interna di superficie pari a circa Mq 20 che collega alla cantina sottostante. Al piano sottostrada è posto il locale garage di Mq 70, un locale tecnico accessibile solo dal garage di Mq 34 ospitante gli accessori tecnici dell'impianto fotovoltaico (posto al livello sottostante il terrazzo della camera matrimoniale), un locale disimpegno (contenente anche il cavedio per l'ascensore) un ampio



locale ad uso taverna ed il vano scala il tutto per una superficie di Mq 110. Tutti i locali appena descritti risultano finiti e rifiniti. Dalla taverna si può accedere ad altro ulteriore con destinazione cantina di superficie pari a circa Mq 100 totalmente privo di finiture (mancano massetti, pavimenti ed intonaci). Il locale in questione è posto sotto al terrazzo di ingresso ed a confine della vasca di recupero acque meteoriche (collocata in corrispondenza della superiore piscina) della superficie di Mq 40 ed utilizzata per la raccolta delle acque, quindi valutabile alla stregua di un locale tecnico intercluso. Completa l'edificio la corte esterna recintata di circa Mq 920.

A.3.2. ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.T. FG 65 PART. 2203)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio unifamiliare oggetto di valutazione risulta completamente realizzato nelle sue componenti strutturali e nelle finiture esterne, compresi gli infissi, tuttavia mancante delle finiture interne e di buona parte degli impianti. L'accesso all'appartamento è garantito dalla corte esclusiva scoperta. Lo stesso si compone di ampio soggiorno con cucina abitabile, di camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivo, di servizio igienico afferente la zona giorno e vano scala interno. La superficie commerciale delle porzioni residenziali è pari a circa Mq 95. Al medesimo livello è presente un terrazzo scoperto di Mq 22 con annesso locale ripostiglio di circa Mq 4. Al livello sottostante sono ricavati dei vani pertinenziali ad uso taverna, cantine, dispensa e



disimpegno di superficie commerciale pari a Mq 89 oltre al garage di Mq 41 circa. Al piano primo sono ricavate due camere matrimoniali entrambe con guardaroba interno esclusivo e bagno comune della superficie totale pari a Mq 53. Corona l'edificio un ampio terrazzo con parapetti in cristallo della superficie complessiva di circa Mq 50. Il Esternamente il corpo di fabbrica risulta finito e rifinito con le medesime caratteristiche dell'edificio di cui al punto precedente. Completa l'appartamento la corte esclusiva e recintata con superficie scoperta pari a circa Mq 450, dotata di accessi carrabili e pedonali delle medesime caratteristiche costruttive ed estetiche dell'abitazione di cui al punto precedente.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

A.4.1. INTERO LOTTO

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano in **proprietà per quota pari ad 1/1 in capo alla Sig.ra**

..... v) coniugata in regime di comunione dei beni con il

n forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita rogato dal Notaio Fabio Arrivi in Todi (PG) Rep. 30056/9329 del 09/05/2008, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto in data 26/05/2008 al numero 1789 di R.P.;



A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A.5.1.1 ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.F. FG 65 PART. 2201 SUB 1-2-3)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di SPOLETO, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria contro (*) n. 275 R.P. del 23/03/2010 per concessione di Mutuo condizionato a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. accesa con atto del Notaio Salvatore Clericò in Todi (PG) del 19/03/2010 Rep. 1077/795 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto per € 500.000 di quota capitale e € 1.000.000,00 di garanzia ipotecaria, con piano di rientro in 30 anni;
- Trascrizione contro n. 2394 R.P. del 12/07/2018 Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (Art. 2645-ter c.c.) rogato dal Notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi (PG) il giorno 27/06/2018 Rep. 267490/61865 a favore della massa dei creditori della procedura di Concordato Preventivo della Società

"

"

A.5.1.2 ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.T. FG 65 PART. 2203)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di SPOLETO,



risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria (*) contro n. 275 R.P. del 23/03/2010 per concessione di Mutuo condizionato a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. accesa con atto del Notaio Salvatore Clericò in Todi (PG) del 19/03/2010 Rep. 1077/795 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto per € 500.000 di quota capitale e € 1.000.000,00 di garanzia ipotecaria, con piano di rientro in 30 anni;

(*) Si precisa che l'Ipoteca accesa con Atto Clericò ed iscritta il 23/03/2010 al numero 275 di R.P. colpiva le particelle 1812 e 1813 del foglio 65 del Comune di Gualdo Cattaneo. Le particelle originarie sono poi state sottoposte a procedura di Frazionamento Prot. PG0275723 del 13/07/2011, frazionamento che ha provocato la soppressione dalla originaria particella 1812 e la costituzione della odierna particella 2203, e la soppressione della originaria particella 1813 e la costituzione delle odierne particelle 2200 e 2201. Per tale motivo entrambi gli immobili sopra descritti sono gravati da ipoteca di primo grado.

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

INTERO LOTTO

Il compendio immobiliare in analisi si compone, come già descritto, di un edificio per civile abitazione finito e rifinito e di un secondo edificio



con medesima destinazione non terminato. L'intero compendio di recente realizzazione è stato realizzato sulla base di un titolo edilizio unitario. Nello specifico i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gualdo Cattaneo per il compendio oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 86 del 24/09/2009
- Premesso in Sanatoria n. 72 del 26/10/2012
- Istanza per agibilità parziale Prot. 1776/A del 03/03/2015 presentata ai sensi dell'Art. 137 della L.R. 1/2015 alla quale non sono seguiti atti di diniego e/o inefficacia da parte del Comune di Gualdo Cattaneo.

Dal riscontro tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio in sanatoria (acquisiti mediante richiesta di accesso atti dal Comune di Gualdo Cattaneo) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'edificio di maggiore consistenza, ovvero quello terminato, abitabile e censito alla particella 2201 Sub 2 e 3, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Il sottoscritto attesta al contempo la piena conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali prelevate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Perugia. Per quanto riguarda l'analisi di conformità edilizia del secondo corpo di fabbrica il sottoscritto dichiara di non essere entrato all'interno dei locali, tuttavia ha potuto riscontrare dall'esterno la corrispondenza ai grafici allegati al provvedimento di sanatoria che comunque interessava anche il secondo corpo di fabbrica. Non essendo censito al Catasto fabbricati il secondo corpo di fabbrica, non è stata mai deposita nessuna planimetria. Tale condizione rende di fatto inalienabile la porzione



immobiliare non terminata la quale dovrebbe quantomeno essere
 oggetto di accatastamento nella categoria speciale F/3 (Edifici in corso
 di costruzione).

A.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione principale e le relative pertinenze dirette risultano
 attualmente occupate dalla famiglia della proprietaria.

A.8 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.8.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più
 probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i
 singoli elementi, identificati e descritti nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la
 presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella
 medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio
 dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche
 dei beni;
- acquisizione di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per
 beni appartenenti al medesimo segmento;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene
 da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio unitario, riferito ai prezzi di vendita di
 beni similari acquisiti;



- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato sull'acquisizione di dati di compravendite recenti desunti dal servizio "Comparabilia" il quale acquisisce tali dati dai flussi generati dall'Agenzia delle Entrate riferiti ai soli atti di compravendita (con esclusione di atti di donazione, cessione quote, permuta, ecc.). Una volta acquisiti i dati comparabili, il sottoscritto mediante metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) ha, previo scarto dei valori non ricompresi all'interno delle tolleranze ammesse, confrontato i dati acquisiti e ponderato i valori unitari acquisiti sulla base delle caratteristiche degli immobili compravenduti (descritti negli atti acquisiti) con le caratteristiche del proprio "subject" ovvero con le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente valutazione. Nel caso di specie vista l'appartenenza dei due corpi di fabbrica al medesimo segmento di mercato, l'individuazione del prezzo unitario è univoca e la discriminazione delle differenti caratteristiche avverrà mediante calcolo ponderato delle superfici equivalenti dei due immobili.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, il soggetto ha assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, rilevata ai sensi delle vigenti norme UN TS-10750.

La campionatura di mercato è stata eseguita nel territorio della



frazione di San Terenziano ove sono state desunte sei compravendite recenti; delle sei sono state scartate tre ovvero quelle con caratteristiche di superficie e classe catastale non compatibili con quella in esame. Sono state quindi selezionate le seguenti compravendite:

1) Abitazione in villino (Cat. A/7) sita in Via Roma 9 compravenduta nel mese di aprile 2024 al prezzo di € 290.000,00 ed una superficie catastale misurata ai sensi dell'All. C del D.p.r. 138/1998) pari a Mq 219,20 (valore unitario €1.322,99);

2) Abitazione in villino (Cat. A/7) sita in Via Tagliamento 5 compravenduta nel mese di ottobre 2022 al prezzo di € 225.000,00 ed una superficie catastale misurata ai sensi dell'All. C del D.p.r. 138/1998) pari a Mq 214,90 (valore unitario €1.047,00);

3) Abitazione civile 8 Cat. A/3) sita in Via Isonzo 6 compravenduta nel mese di settembre 2022 al prezzo di € 145.000,00 ed una superficie catastale misurata ai sensi dell'All. C del D.p.r. 138/1998) pari a Mq 137,46 (valore unitario €1.054,73);

Appare evidente che dei tre comparabili di mercato acquisiti nessuno sia perfettamente applicabile all'immobile oggetto di analisi in considerazione della sua unicità e dell'epoca di realizzazione molto recente. Come già spiegato e dettagliato l'immobile oggetto della presente valutazione possiede caratteristiche di design, di dotazioni impiantistiche e di finiture in genere molto superiori alla media delle abitazioni presenti nel Comune; tuttavia mediante metodo MCA il sottoscritto ha potuto, con l'ausilio di idonei coefficienti di



omogenizzazione, comparare le caratteristiche dei singoli immobili compravenduti al proprio subiet, estrapolando il valore unitario che rappresenta la media dei valori dei singoli comparabili acquisiti, riferiti alle caratteristiche dell'edificio in stima.

Il valore unitario ponderato dal sottoscritto quale più probabile valore, per il mercato corrente, risulta quindi essere:

Abitazione € 1.550,00/Mq

Nella definizione del valore unitario il sottoscritto ha valutato anche ulteriori elementi che di fatto possono influenzare in modo evidente le scelte dell'utente medio. In effetti lo stile architettonico proprio dell'edificio, le scelte geometriche e l'utilizzo massivo dei materiali di rivestimento quali pietra naturale, al netto del reale valore costruttivo dell'immobile, potrebbe ingenerare un minore interesse di mercato. In più altro elemento fortemente discriminante è rappresentato dalla classificazione catastale del primo edificio. Infatti lo stesso è catastalmente censito in categoria A/8 Abitazione in villa, condizione che non consentirebbe la richiesta di benefici fiscali al momento dell'acquisto ed al contempo l'obbligo del pagamento pieno dell'Imposta Comunale sugli Immobili anche in condizione di utilizzo come prima casa.



A.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**A.9.1 ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.F. FG 65 PART. 2201 SUB 1-2-3)

Il più probabile valore immobiliare dell'appartamento con pertinenze descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE TOTALE €
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	
				€ / m ²	
Appartamento P.T.	180	100%	180 Mq	€ 1.550	€ 279.000,00
Terrazzo camera P.T.	33	10%	3,3 Mq	€ 1.550	€ 5.115,00
Terrazzo di ingresso	115	15%	17,25 Mq	€ 1.550	€ 27.737,50
Piscina	40	-	-	-	€ 40.000,00
Ripostiglio e scala	20	20%	4,00 Mq	€ 1.550	€ 6.200,00
Garage	70	50%	35 Mq	€ 1.550	€ 54.250,00
Loc. tecnico	34	40%	13,6 Mq	€ 1.550	€ 21.080,00
Taverna	110	40%	44 Mq	€ 1.550	€ 68.200,00
Cantina	100	20%	20 Mq	€ 1.550	€ 31.000,00
Corte scoperta	920	5%	46 Mq	1.550	€ 71.300,00
VALORE DI MERCATO PRIMA ABITAZIONE				€ 603.882,50	



A.9.2 ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.T. FG 65 PART. 2203)

Il più probabile valore immobiliare dell'appartamento con pertinenze descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE TOTALE	
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO		
					€	
					€ / m ²	
Appartamento P.T.	95	60%	57 Mq	€ 1.550	€ 88.350,00	
Terrazzo camera P.T.	22	10%	2,2 Mq	€ 1.550	€ 3.410,00	
Appartamento P.1°	53	60%	31,8 Mq	€ 1.550	€ 49.290,00	
Garage	41	30%	12,3 Mq	€ 1.550	€ 19.065,00	
Pertinenza P.S.1	89	24%	21,36 Mq	€ 1.550	€ 33.108,00	
Corte	450	5%	22,5 Mq	€ 1.550	€ 34.875,00	
VALORE DI MERCATO SECONDA ABITAZIONE					€ 228.098,00	

CRITICITA' RILEVATE

Dalla lettura degli atti presenti nel fascicolo telematico riferibili sia alla fase del ricorso per C.P. che nei successivi atti prodotti e per ultimo l'istanza di sospensione delle operazioni di vendita, si palesano delle criticità molto marcate. In effetti la mancata aggiudicazione dei beni di cui al lotto 5 nei diversi esperimenti di vendita, seppur non ha prodotto gli introiti economici previsti nel piano di Concordato ha di fatto paradossalmente evitato maggiori problematiche potenzialmente insorgenti. Nello specifico si vuole rimarcare che al momento



dell'acquisto del terreno, e soprattutto al momento dell'iscrizione dell'ipoteca a favore della Banca Monte Paschi Siena S.p.a. il comparto edificabile era costituito da due particelle catastali, la particella 1812 e la particella 1813 del Foglio 65.

Successivamente con le operazioni di frazionamento ed inserimento in mappa delle aree di sedime dei due distinti fabbricati (distinti ancorché posti in adiacenza) il numero delle particelle è cambiato, così come è anche cambiata la qualità delle particelle stesse. Le originarie particelle con tipologia colturale "seminativo" intestate alla Sig.ra

(proprietaria per 1/1 in regime di Comunione dei Beni), sono correttamente mutate in Ente Urbano, ovvero nella classificazione prodromica all'iscrizione degli immobili al catasto fabbricati. La classificazione ente urbano è priva di intestazione proprio per il motivo appena espresso. Solo uno dei due edifici, seppure entrambe rappresentati nella mappa del catasto terreni, è stato poi censito al Catasto fabbricati, mentre il secondo edificio, quello non terminato è rimasto nel limbo catastale compreso tra le due entità catastali, e dello stesso si è evidentemente persa la cognizione. Per lo stesso si doveva procedere all'accatastamento nella categoria speciale F/3, ovvero immobile in corso di costruzione. In verità sia nella prima perizia redatta dal Geom. Zinni (allegata al ricorso per C.P.) che nel piano di Concordato Preventivo si dà atto che gli immobili sono due, tanto che le stime sono separate per ciascun immobile e si dà correttamente atto che entrambe le porzioni sono gravate dall'ipoteca iscritta al R.P. 275 del 23/03/2010 a favore del credito ipotecario Banca Monte Paschi



Siena S.p.a. Successivamente però già dall'atto rogato dal Notaio Paolo Maria Pettinacci e finalizzato alla trascrizione del vincolo di destinazione per fini meritevoli, la porzione immobiliare non censita, ancorché realizzata sulla particella 2203 del C.T. e che peraltro doveva necessariamente essere menzionata, non compare. Successivamente nella perizia del C.T.U. nominato nella procedura di Concordato Preventivo Geom. Fabi, lo stesso procede alla stima del solo fabbricato terminato e censito alla particella 2201 sub 1-2-3 ed alla particella 2200, non considerando l'altra porzione immobiliare che comunque è stata di fatto conferita a favore della massa dei creditori del C.P. Successivamente anche nei bandi di vendita il comparto oggetto di futura aggiudicazione è stato identificato con i soli dati catastali dell'edificio effettivamente censito e mai si contempla la vendita anche del secondo corpo di fabbrica (non terminato). Appare evidente che nel caso l'immobile fosse stato effettivamente aggiudicato all'asta, sarebbe stato alienato solo l'immobile accatastato (in quanto indicato nel bando di vendita). Il secondo fabbricato sarebbe invece rimasto nella disponibilità del proprietario; peraltro il debito residuo da ultimo quantificato in € 391.000,00 e gravante sull'intero comparto sarebbe stato versato al creditore ipotecario liberando di fatto dall'ipoteca la porzione immobiliare non posta in vendita. Alla luce di tutto quanto sopra esposto appare evidente che risulta immediatamente necessario procedere all'accatastamento del secondo edificio al fine di chiedere all'istituto mutuante un frazionamento dell'ipoteca, così da chiarire la quota di debito residuo associabile alle due distinte costruzioni.



L'accatastamento consentirebbe anche l'immediata alienabilità della seconda porzione immobiliare, opportunamente stimata in modo separato dalla prima nella presente perizia. Una volta ultimate le operazioni suddette, si potranno riprendere le operazioni di vendita sospese, previa formulazione di un nuovo bando di vendita recante i dati catastali corretti per ogni singolo edificio. Per quanto attiene alla verifica delle perizie prodotte, divergenti tra loro nei valori finali per circa 100.000 euro, occorre evidenziare che la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabi contempla solo le porzioni immobiliari accatastate (Particella 2201 Sub 1-2-3), quindi fornisce un valore non utile alla collocazione dell'intero asset, mentre la perizia allegata all'istanza di sospensione redatta dal Geom. Pandolfi Elmi risulta di difficile lettura, sia per quanto attiene al calcolo delle superfici che per quanto riguarda l'individuazione del valore unitario. Il sottoscritto ritiene che le stesse, per i motivi sopra indicati, non siano utilizzabili.

CONCLUSIONI

Premesso che la stima del più probabile valore di mercato del compendio in analisi sia stata eseguita sulla base di dati di scambi reali e circostanziati avvenuti nel territorio ristretto della Frazione di San Terenziano nel Comune di Gualdo Cattaneo ed in tempi molto recenti, occorre però chiarire che le peculiarità e caratteristiche del compendio osservato risultano tanto uniche e specifiche da farlo appartenere di fatto ad altro segmento di mercato rispetto a quello dei dati comparabili acquisiti ed acquisibili. Il sottoscritto ritiene tuttavia che il confronto tra



e caratteristiche proprie del soggetto in studio e quelle degli altri immobili scambiati di recente, ferma restando la collocazione geografica (lo stesso immobile stimato in altro contesto sarebbe valutabile anche al doppio del valore dell'odierna analisi), abbia prodotto un valore di stima apprezzabile. Il sottoscritto ritiene inoltre che l'alienazione del compendio in due distinti lotti, al netto della sistemazione delle criticità appena trattate, possa portare ad un maggior valore di collocazione degli immobili nelle rispettive procedure competitive. Una volta acquisito il valore di debito residuo associabile alle due distinte porzioni immobiliari, potrebbe essere valutato con serenità il limite inferiore di prezzo di collocazione sotto il quale non scendere. Dalla lettura delle statistiche accreditate fornite dalle società private che gestiscono le aste competitive nelle procedure esecutive dei tribunali umbri, si può desumere che il valore di collocazione immobiliare finale (aggiudicazione) sia statisticamente pari circa al 60-50% del valore di perizia iniziale. Appare quindi chiaro che l'elemento discriminante per poter valutare l'opportunità di vendita ad un prezzo più basso di quello di stima sia rappresentato dal valore reale del debito residuo per ciascuna delle porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione. Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 19/06/2025



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobile;



- 2) Documentazione urbanistica;
- 3) Documentazione Ipo-Catastale Immobile;
- 4) Osservazioni alla bozza di perizia

Controdeduzioni alle osservazioni formulate dalle parti

La presente relazione in bozza è stata inviata mezzo pec del 19/06/2025 alle parti individuate nel provvedimento di incarico, ovvero al ricorrente (Avv. Alessio Mazzoli), al Commissario Giudiziale (Dott. Marco Locci) ed al Commissario Liquidatore (Dott. Claudio Montini) e per completezza anche all'indirizzo pec della procedura di Concordato. In data 27/06/2025 il sottoscritto ha ricevuto solamente l'elaborato redatto dal Geom. Simone Pandolfi Elmi in qualità di C.T. della parte ricorrente il quale in estrema sintesi osserva la perizia secondo tre distinti punti che si riportano integralmente.

- 1) Il sottoscritto osserva che le superfici sono state calcolate al lordo delle murature e sono utilizzati dei coefficienti al fine di ricavare una superficie convenzionale. Alla luce di quanto sopra si conferma che il valore immobiliare è di Euro 734.550,00. In ogni caso l'immobile di cui al presente punto è un immobile di pregio con finiture di pregio che non può essere paragonato ad immobili presenti nei territori limitrofi.*
- 2) Il sottoscritto osserva che il valore stimato dal CTU, per questo immobile è estremamente basso in quanto lo stesso immobile si trova in un contesto particolare per la sua ubicazione e tipologie costruttive*



e pertanto ritiene che il valore stimato debba subire incremento di valore pari al 20%, quindi il valore finale dell'immobile risulterebbe di Euro 273.717,60.

3) Il sottoscritto ritiene non applicabile la sopradetta riduzione non trovando nessun riscontro giuridico/tecnico che possa allineare un valore di aggiudicazione con il debito residuo. Si precisa che tale metodologia sarebbe penalizzante per le operazioni di Concordato Preventivo.

Si chiede quindi al CTU di correggere il suo elaborato peritale in modo da far conoscere la verità dei fatti senza che chi leggerà la CTU possa avere una falsa visione dei fatti.

Risposte alle osservazioni

Sulla base di quanto esposto dal C.T. di parte ricorrente, il sottoscritto al solo fine di chiarire, qualora ce ne fosse la reale necessità, i concetti già esposti già nella bozza di perizia, elabora le seguenti valutazioni.

1) In relazione al concetto di "difficile lettura" dell'elaborato originariamente redatto dal collega, si vuole precisare che le superfici riportate nell'elaborato sono di difficile interpretazione, almeno agli occhi del sottoscritto, in quanto riferite tutte ad ambienti del piano terra (l'edificio si sviluppa su due livelli). La seconda criticità che di fatto ne limita la corretta interpretazione è relativa all'uso dei coefficienti (per ricavare una superficie convenzionale) ritenuti dal sottoscritto non idonei. Ancorché le superfici residenziali del piano



terra risulterebbero corrette e sovrapponibili a quelle misurate dal sottoscritto (ed è corretto il coefficiente applicato pari ad 100%), le superfici dei terrazzi scoperti sono state erroneamente classificate con coefficiente pari al 30% in luogo di un più corretto 10-20% e le superfici poste al livello interrato sono state valutate con coefficiente pari al 70%, in luogo dei corretti coefficienti da utilizzare per l'autorimessa (valutabili dal 40 al 50%) e quelli relativi ai locali pertinenziali valutabili al 40% in condizioni di piena fruibilità. Nel caso di specie oltretutto i locali non risultano tutti finiti e rifiniti, motivo per il quale all'abbattimento percentuale già indicato, occorre necessariamente eseguire un ulteriore abbattimento delle superfici virtuali di tali ambienti che tenga conto dei costi per l'esecuzione delle finiture mancanti. Si vuole inoltre far sommessamente notare, in relazione alla definizione del valore unitario assunto dal C.T.U. e criticato dal C.T. di parte poichè ritenuto non applicabile per macroscopica differenza qualitativa tra l'immobile in stima e gli immobili di cui sono stati desunti i reali valori di compravendita, che il valore unitario assunto per l'esecuzione della stima dal sottoscritto è pari ad € 1.550,00, mentre quello assunto dallo stesso C.T. è pari ad € 1.500,00.

2) In relazione all'assunto secondo il quale il valore del secondo immobile sarebbe troppo basso rispetto al reale valore di mercato si vuole far notare che seppure il C.T. di parte nella sua originaria perizia non ha neanche esaminato la porzione immobiliare oggetto di analisi, lo stesso non ha eseguito alcuna valutazione analitica e/o



numerica neanche in fase di osservazioni. Lo stesso, con un criterio procedurale discutibile e non supportato da elementi oggettivi ha ritenuto che il valore espresso sia inferiore di circa il 20% al reale valore di mercato. Il secondo appartamento è stato valutato dal sottoscritto secondo il medesimo approccio estimativo utilizzato per la stima della porzione adiacente con la differenza che, limitatamente ai soli ambienti interni (i terrazzi esterni e le finiture esterne in generale sono già presenti) è stata applicata alla superficie commerciale misurata un abbattimento percentuale che tiene conto delle spese necessarie all'esecuzione delle finiture e degli impianti dei quali l'appartamento in stima risulta totalmente sprovvisto.

3) Il sottoscritto rispondendo ad un preciso quesito del G.D. ha dichiarato e con la presente reitera con convinzione quanto già asserito, che la valutazione del prezzo minimo e dell'opportunità di collocazione sul mercato secondo il canale della procedura competitiva è strettamente legata sia alla nuova definizione del debito residuo ricadente sulle due distinte unità immobiliari (una volta frazionata l'ipoteca) che al prezzo di effettiva collocazione. Tale valore di collocazione in ambito di procedura competitiva, al netto del caso di offerta irrevocabile di acquisto promossa da terzi (la quale esprimerebbe un valore economico certo), è chiaramente sconosciuto sia il sottoscritto che a tutte le altre componenti della Procedura e ad i relativi C.T. Non potendo conoscere con certezza tale valore, lo si può comunque ipotizzare (con un basso grado di approssimazione) applicando ai valori di stima già espressi, le percentuali di ribasso



medie di collocamento dei beni immobili nelle aste immobiliari,
pubblicate dalle principali società operanti nel settore

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di non
modificare o meglio di non dover correggere il proprio elaborato
peritale già prodotto in bozza in quanto le osservazioni elaborate dal
C.T. di parte ricorrente non forniscono utili e validi elementi per una
migliore visione dei fatti.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 30/06/2025

