TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Procedura: Liquidazione controllata di A. [REDACTED]

Rep. 19/2024

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Commissario Giudiziale: Dott.ssa [REDACTED]

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Lucca al n.674 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lucca al n.315, veniva incaricato dalla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] con studio in [REDACTED] Porcari (LU), al fine di redigere la perizia di stima dei beni immobili di proprietà del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito alla Sentenza n.69/2024 pubblicata il 23 luglio 2024 Rep. 102/2024 del 23 luglio 2024 emessa dal Tribunale di Lucca, Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, come da istanza di apertura della procedura di liquidazione controllata n.115-1/2024 proposta dal Sig. [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Accettato l'incarico, al fine di identificare i beni da valutare, venivano eseguite le visure pres-

so l'Agazia delle Entrate-Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali Comune di Orvieto e Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Terni. Esperite tali ricerche, venivano eseguite le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto (TR), per la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

Effettuati tutti gli accertamenti, le operazioni peritali continuavano con il sopralluogo all'appartamento e accessori, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

Relazione

Diritti di piena proprietà per la quota pari a 1/4 su appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, lato est di un fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, con la **superficie commerciale di circa mq.147,00**, corredato da garage e ripostiglio al piano terreno, oltre centrale termica comune al piano interrato e resede comune su quattro lati, posto in Comune di Orvieto (TR), con viabilità di accesso da Via Postierla,

n.c.12/D (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Documentazione fotografica).

Il quartiere, posto al piano secondo, con la S.I.L. di circa mq.143,00 ed altezza di circa ml.2,95, è composto da: ingresso, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno e sala con balcone, due camere singole, di cui una con balcone, camera matrimoniale e bagno.

I locali accessori, situati al piano terreno, con la S.I.L. di circa mq.37,55, costituiti da locale deposito, con altezza di circa ml.2,40 e autorimessa con ripostiglio con altezza di circa ml.2,30.

L'immobile è corredato inoltre dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni interne (vano scala pianerottoli, disimpegni etc.) ed esterne (resede, viabilità, centrale termica interrata, vano scala di accesso etc.) e su tutte le opere ed impianti condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato si eleva con struttura portante in pilastri in cemento armato con blocchi di tamponamento in tufo e/o mattoni pieni rivestiti in porfido al piano terreno o lasciati a faccia vista sui muri d'angolo ed intonacati e tinteggiati sulle restanti

parti, con solai intermedi in latero-cemento, falde di copertura a capanna, manto in laterizio, gronde e discendenti in rame

All'appartamento si accede mediante scala interna in muratura rivestita in marmo e si presenta con porta d'ingresso in legno, pavimenti in graniglia, disimpegno rivestito con mattonelle in ceramica, porte in legno tamburato e finestre in pino con vetro unico, protetto da avvolgibili in plastica colore bianco. Il bagno, con pavimento in gres e rivestimento in ceramica, con sanitari, doccia e vasca. L'impianto elettrico e televisivo sono sottotraccia sfilabili e l'impianto idro-termo-sanitario con caldaia comune condominiale, alimentata a gas-metano i corpi radiati in ghisa. La superficie interna lorda del quartiere è di mq.123,16 e del balcone e delle logge di circa mq.19,90. Il garage, posto sull'angolo nord est del fabbricato, ha una superficie interna lorda di circa mq.21,30 ed è dotato di saracinesca metallica con apertura elettrica e piccolo ripostiglio, pavimento in cemento; il locale deposito antistante, posto a sud est, ha una superficie interna lorda di circa mq.16,25, con pavimento in graniglia, entrambi dotati di impianto elettrico esterno in canaletta e di piccole fine-

strature.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica, elettrica e gas, gli scarichi convogliati alla rete fognaria pubblica. Il contatore del metano per uso domestico è posto sul balcone della cucina mentre gli atri sono alloggiati all'interno del vano scala comune. Nel complesso l'appartamento è in buone condizioni di uso e conservazione.

Confini

- L'appartamento, con aria su resede comune sui lati nord, sud ed est, vano scala comune ad ovest, beni Miani (piano superiore) e beni Conticelli (piano inferiore), salvo se altri o come meglio di fatto.

- Il garage e il locale di deposito confinano su lati nord, est e sud con resede comune e ad ovest beni Miani-Brunori, salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Terni, al Catasto Fabbricati, del Comune di Orvieto, al giusto conto, nel foglio

184 come segue:

- particella **316** subalterno **11** (Allegato n°2), Via Postierla n.12/d, piano T-2, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale to-

tale mq.166, totale escluse aree scoperte mq.159, con la rendita di €. 503,55 (l'abitazione e il locale deposito).

-particella **316** subalterno **1** (Allegato n°3), Via Postierla n.12/c - 12/d, piano T, categoria C/6, classe 14, consistenza mq.20, superficie catastale totale mq.20, con la rendita €. 48,55 (l'autorimessa).

Elaborato planimetrico

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni, Comune di Orvieto, relativamente all'elenco immobili di cui alla particella 316, del foglio 184 (Allegato n°4), non risulta nessun elaborato planimetrico in atti.

Stato di possesso

L'appartamento, da quanto riferito, è detenuto dai comproprietari.

Provenienza e storia nel ventennio

La piena proprietà, per la quota di 3/12 (pari ad **1/4**) sugli immobili della presente relazione, è pervenuta nel Signor [REDACTED] nato ad Orvieto, il 25 maggio 1946, residente nel comune di Arezzo, [REDACTED] (Allegato n°5), codice fiscale [REDACTED] come segue:

-Quanto ai diritti di 1/6 (2/12) della piena proprietà, per acquisto fattone dalla "[REDACTED] [REDACTED]

████████ Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" iscritta al numero 198 del Tribunale di Orvieto del Registro delle Imprese di Terni con sede in Orvieto, ██████████ codice fiscale ██████████ con "ATTO DI ASSEGNAZIONE" ai rogiti del Notaio ██████████ in Orvieto, del 24 gennaio 1997 Repertorio n.27353, registrato presso l'Ufficio del Territorio di Terni il 15 febbraio 1997 al n.4 ed ivi trascritto all'Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15 febbraio 1997 al n.1265 di formalità (Allegato n°6).

- Quanto ai diritti di 1/12 della piena proprietà, per successione della madre Signora ██████████ nata a Todi (PG), il 25 giugno 1917, codice fiscale ██████████ apertasi in data 27 marzo 2003, come da Denuncia di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto, (TR) in data 18 luglio 2003 al n.76/338, trascritta all'Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 settembre 2003 al n.7023 di formalità (Allegato n°7).

Regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Firenze il

24 settembre 2024^(Allegato n°8), risulta che il Signor

██████████ nato a Orvieto (TR) il 25 maggio 1946, in data 12 giugno 2014 ha contratto matrimonio con la Signora ██████████ nata a Firenze il 17 marzo 1974, in regime di comunione dei beni.

Con atto del Notaio ██████████ di Lucca, del 29 maggio 2020 repertorio n.2402/1970, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime di separazione dei beni.

Servitù

Nel sopra citato "ATTO DI ASSEGNAZIONE" ai rogiti del Notaio ██████████ in Orvieto, del 24 gennaio 1997 repertorio n.27353/2724, è riportato quanto segue:

omissis "Art. 2 - L'assegnazione viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto assegnato, si trova, si possiede e si ha diritto di possedere, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, parti comuni ivi comprese:

- le servitù attive costituite con atti del Notaio ██████████ di Orvieto, in data 4 novembre 1957 ed in data 31 dicembre 1959, entrambi trascritti all'Ufficio del Territorio di Terni rispettivamente il 13 novembre 1957 al n.944 di formalità

ed il 13 novembre 1959 al n.1030 di formalità; e

-la servitù passiva costituita con atto Notaio
[REDACTED] di Orvieto, del 19 dicembre 1986
repertorio n.96319, trascritto al predetto Ufficio
il 9 maggio 1986 al n.2726 di formalità." Omissis.

Si segnala

♦ Servitù di passaggio condotta gas metano gravante
in fregio all'edificio a favore dell'unità immo-
biliare posta al piano superiore.

♦ Servitù di passaggio tubazioni per forniture e
scarichi ed impianti idro-termo-sanitari gravante
all'interno del locale autorimessa e locale di de-
posito a favore delle restanti unità immobiliari.

Pratiche edilizie

Lo scrivente, con i tempi concessi per lo svolgi-
mento dell'incarico, non potendo fare presso il Co-
mune di Orvieto la ricerca per nominativo/dati ca-
tastali dei titoli edilizi, in data 18 ottobre 2024
ha chiesto all'Ufficio Edilizia di detto Comune co-
pia degli atti amministrativi edilizi dichiarati
nell'atto di provenienza e precisamente:

-Licenza Edilizia n.19/133 del 26 Ottobre 1956;

-Concessione Edilizia n.5/305 del 1985, rilasciata
dal Comune di Orvieto alla Cooperativa "[REDACTED]
[REDACTED] in data 5 ottobre 1985, di cui alla Do-

manda presentata il 9 aprile 1985 per "Lavori di ampliamento del locale ad uso Centrale Termica al piano interrato del fabbricato in Via Postierla, 12/d", previo **Parere Favorevole** emesso dall'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale **Vigili del Fuoco** di Terni, in data 9 gennaio 1985 Prot.n.0758/3 e successiva Autorizzazione ad Eseguire i lavori rilasciata dall'**Ufficio Beni Ambientali** Prot.n.2059 del 3 settembre 1985 a seguito Istanza presentata il 27 luglio 1985, pervenuta al Comune di Orvieto il 18 settembre 1985 con Protocollo n.6.

Situazione edilizia

Si evidenzia che, relativamente alla Licenza Edilizia n.19/133 del 26 ottobre 1956, l'Ufficio non ha reperito gli elaborati progettuali, come da comunicazione a mezzo PEC del 18 ottobre 2024, dall'istruttore tecnico del Comune di Orvieto (Allegato n°9).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici, allegati alla Concessione Edilizia n.5/305 del 1985, limitatamente alla centrale termica, sono emerse lievi difformità nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo

198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Circa la conformità edilizia dell'appartamento, del garage e del locale di deposito/sgombero, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, per mancanza degli elaborati progettuali non prodotti dal Comune di Orvieto e dagli Enti preposti, come sopra riferito. Per quanto sopra, è stato possibile effettuare il confronto solo tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nell'appartamento, diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento di alcune pareti;
- nel garage, realizzazione di un piccolo ripostiglio in muratura.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato

può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Costi per sanatoria edilizia e variazione catastale

Le difformità rilevate, se corrispondono urbanisticamente a quelle individuate nella planimetria catastale, non essendoci incremento di volume e/o variazioni prospettiche, possono essere sanate mediante S.C.IA. rilasciata dal Comune in Sanatoria, come previsto dalla Legge Regione Umbria 21 gennaio 2015 n.1 e s.m.i. "Testo Unico Governo del Territorio e materie correlate" art.154 "Accertamento di Conformità" comma 1) in cui *"Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Comma 2) "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura **doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella*

prevista dagli articoli 130, 131 e 132. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo.

L'adeguamento del piano attuativo approvato ai fini di cui al comma 1 comporta il pagamento al comune di una somma da parte dei proprietari degli immobili interessati da euro mille (1.000,00) ad euro seimila (6.000,00) in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento. Nell'ipotesi di intervento per il quale la normativa non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila (4.000,00) e non inferiore ad euro seicento, (600,00) stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

Tale autorizzazione prevede il rilascio del "Nulla Osta" come previsto dal Decreto Ministeriale 26 Novembre 1957 **"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente l'abitato comunale di Orvieto e terreni circostanti"** ad oggi "Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali della Provincia di Terni". Come previsto

dall'art.139) comma 2) della Legge Regione Umbria del 21.01.2015 n.1 e s.m.i. "Determinazione delle variazioni essenziali" si precisa che "Non costituiscono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici e sul numero e la distribuzione interna delle unità abitative dell'edificio, nonché sulle opere pertinenziali".

Per le difformità riscontrate sulle unità immobiliari l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spese, pratica edilizia in sanatoria, con presumibile costo di **euro settemila (7.000,00)**, compreso sanzione, diritti e spese tecniche.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sulla base dei documenti rintracciati, si ritiene che l'immobile sia commerciabile.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'11 aprile 1964, dell'appartamento (Allegato n°10) e dell'autorimessa (Allegato n°11), **non** rappresentano le unità immobiliari nell'attuale distribuzione, come descritto al punto "Situazione edilizia".

Per l'aggiornamento delle stesse, dovrà essere presentata, a cura e spesa dell'aggiudicatario, denun-

cia di variazione con procedura DOCFA, con presumibile costo di **euro duemila (2.000,00)** compreso sanzione, diritti e spese tecniche.

Impianti e certificazioni

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica oltre ad essere provvisto di allaccio al gas metano ed energia elettrica.

Da quanto potuto accertare, il quartiere è privo delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti, del certificato di agibilità e non è dotato dell'Attestato di prestazione Energetica. La regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni necessari, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vincoli od oneri condominiali

All'unità immobiliare, costituente porzione del fabbricato condominiale denominato "ROCCA POSTIERLA", sono state attribuite le seguenti quote:

▪ Quota di PROPRIETA' GENERALE

-l'appartamento pari a **108,45%**

-l'autorimessa pari a **6,75%**

▪ Quota di PROPRIETA' SCALE E INGRESSO CIVICO 12/D

-l'appartamento pari a **329,69%**

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLA-
MENTO DI CONDOMINIO" (Allegato n°12).

Spese condominiali

Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del "██████████" il Signor Alberto Durante risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali fino alla data del 31 dicembre 2024 e non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (Allegato n°13).

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 marzo 1942, n°318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento delle quote, nel caso in specie relative all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli

immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vi-

genti in materia.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non è stata effettuata la verifica delle parti comuni dell'edificio.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in

ordine al rispetto dei dettami in materia di
rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in
zona sismica dei fabbricati.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione ove
siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed
indagini.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Va-
lutazione e in conformità al Codice delle Valuta-
zioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore di-
chiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente docu-
mento è corretta al meglio delle conoscenze dello
stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unica-
mente dalle assunzioni e dalle condizioni ripor-
tate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene
in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard
etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti for-
mativi previsti per lo svolgimento della profes-
sione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la compe-

tenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Terni**, aggiornate **al 28 febbraio 2025**, i beni sopra descritti risultano gravati

dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizione n°521 del 7 maggio 2024

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di euro 44.340,16 a garanzia della somma di euro 22.170,08, in forza di ruolo, con atto del 6 maggio 2024, repertorio n.1845/6224, a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" con sede in Roma, Codice Fiscale [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in Via Provinciale di Sottomonte n. 5 Capanori (Lucca), contro [REDACTED] nato a Orvieto (TR) il 25 maggio 1946, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] gravante i diritti di 2/8 della piena proprietà, sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, nel foglio 184, dalla particella 316 subalterno 11.

2. Trascrizione n°7466 del 12 settembre 2024

Atto Giudiziario derivante da Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata, emessa dal Tribunale di Lucca, in data 23 luglio 2024 Rep.69/2024 a favore "MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Orvieto (TR) il 25 maggio 1946, codice fiscale [REDACTED] gravante i diritti di 1/4 della piena proprietà, sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del

Comune di Orvieto, nel foglio 184, dalla particella 316 subalterni 1 e 11.

Metodologia per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione, la "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.), raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

La "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.) è stata determinata come definito nella sezione I del Codice delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo 18, Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.3 intesa come area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato con incluse le pareti divisorie.

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Appartamento	mq.123,16	100%	mq.123,16
-Balconi	mq. 19,90	25%	mq. 4,98

zato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato, che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Ricerca comparabili

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accesso ai dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito più riscontri, non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare solo il seguente comparabile:

-Atto ai rogiti Notaio ██████████ in Orvieto, del 5 febbraio 2024 repertorio n.715, tra-

scritto a Terni in data 8 febbraio 2024 al numero 1147 di formalità.

Appartamento posto al piano terzo, censito al catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, foglio 184, particella 316 subalterno 17, categoria A/2, classe 6^, vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, con la rendita di euro 503,55, via Postierla n.12/C, piano T-3 (l'appartamento); foglio 184, particella 316 subalterno 6, categoria C/6, classe 14^, mq.20, superficie catastale totale mq.20, con la rendita di euro 48,55, via Postierla n.12/C, piano T (l'autorimessa).

Per mero tuziorismo, si riportano anche i dati pubblicati dalla fonte specializzata dell'Agenzia delle Entrate:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari"

Comune di Orvieto ((TR)

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico

Codice di Zona: "B1"

Microzona catastale: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia - Stato conservativo

-“Abitazioni civili”	“Scadente”	
	Valore a mq.	
	minimo €1.000,00 - massimo €1.400,00	
	<u>Tipologia</u> - <u>Stato conservativo</u>	
-“Abitazioni civili”	“Normale”	
	Valore a mq.	
	minimo €1.500,00 - massimo €2.300,00	
	<u>Tipologia</u> - <u>Stato conservativo</u>	
-“Box”	“Normale”	
	Valore a mq.	
	minimo €1.200,00 - massimo €2.400,00	
<p>In base al dettato dell’art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) “si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.</p>		
<p>Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l’appetibilità del bene, è stato accertato che <u>il più probabile valore di mercato</u> “a</p>		

Signor [REDACTED]

$$€. 263.000,00 : 4 = €. 65.750,00=$$

diconsì (euro sessantacinquemilasettecentocinquanta/00).

Valutazione in sede di vendita forzata

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20% sul valore stimato, pertanto si ha:

$$€.263.000,00 \times 0,80 = €.210.400,00=$$

che possono essere arrotondati ad **€.210.000,00=** (diconsì euro duecentodiecimila/00).

Diritti di 1/4 della piena proprietà spettanti al Signor [REDACTED]

$$€. 210.000,00 : 4 = €. 52.500,00=$$

diconsì (euro cinquantaduemilacinquecento/00).

In detto valore pro-quota, è ricompresa l'incidenza della Centrale Termica, vano scala, androne e di

tutte le parti e/o aree comuni condominiali, destinate a parcheggio, viabilità, installazioni impianti, allacci ed ogni altra opera non descritta nella presente relazione, destinata all'uso comune come meglio disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di ventotto (28) pagine e parte della ventinovesima (29), con una (1) ripresa satellitare, documentazione fotografica e numero tredici (13) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto, con trasmissione al Commissario Giudiziale Dott.ssa [REDACTED]

Lucca, 3 marzo 2025

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi