

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato [REDACTED]

Fallimento n. 30/2017

[REDACTED]
Curatore fallimentare [REDACTED]

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria istanza datata 22 gennaio 2018 (allegato n. 1),
il Curatore fallimentare, [REDACTED] chiedeva al Signor
G.D. del Tribunale di Spoleto, [REDACTED], la
nomina, a Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura
fallimentare in epigrafe, del sottoscritto [REDACTED],
agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori
Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero
[REDACTED].

Il Curatore fallimentare assegnava al C.T.U. l'incarico di
*“stimare il valore dei beni immobili e mobili della ditta
fallita”*.

Ricevuto l'incarico il tecnico esperiva più accessi
telematici presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi catastali, al fine
di individuare tutti i beni immobili catastalmente intestati alla
[REDACTED]. Il tecnico eseguiva poi diversi accessi
presso i beni immobili individuati, esperendo i necessari rilievi
tecnici e fotografici dei medesimi, e provvedendo ad

20	56/13	C/2	11	41 m ²	€	103,76
20	56/14	C/3	2	36 m ²	€	74,37
20	56/16	C/2	5	9 m ²	€	8,37
21	1438/8	A/2	3	4,5 vani	€	429,95
21	1438/14	C/6	6	17 m ²	€	33,36

N.B. La categoria catastale relativa alla particella 56 sub. 13 non risulta aggiornata con l'attuale destinazione urbanistica della medesima che è laboratorio artigiano.

COMUNE DI TERRICCIOLA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO

- [REDACTED] – proprietà

per 1/2;

- [REDACTED] – proprietà

per 1/2.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-----	-------	-----------	--------	-------------	---------

26	275	C/2	2	12 m ²	€ 41,52
----	-----	-----	---	-------------------	---------

CATASTO TERRENI

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-----	-------	----------	--------	------------	------	------

26	192	vigneto	2	0.13.20	€ 9,20	€ 7,84
----	-----	---------	---	---------	--------	--------

26	193	uliveto	2	0.04.90	€ 2,15	€ 1,14
----	-----	---------	---	---------	--------	--------

26	276	vigneto	2	0.11.70	€ 8,16	€ 6,95
----	-----	---------	---	---------	--------	--------

26	455	vigneto	2	0.10.55	€ 7,36	€ 6,27
----	-----	---------	---	---------	--------	--------

NEGOZIO E MAGAZZINI

Si procede di seguito ad analizzare e descrivere gli

planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 3), e

planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 4).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Deruta, via Tiberina sud e sono rappresentati da un negozio e da locali destinati a laboratorio, rispettivamente ubicati ai piani terra e primo sottostrada del suddetto fabbricato. Il negozio presenta ingresso che si affaccia sulla corte comune del fabbricato (civico n. 220/B di via Tiberina sud), la quale è prospiciente via Tiberina, mentre l'accesso ai laboratori è posto sulla corte pertinenziale comune, ubicata sul retro del fabbricato, ed accessibile da via G. Amendola (civici n. 5/A-5/B).

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte si presenta dislocato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante con elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature in laterizio intonacato, tetto a più spioventi con manto in coppi.

Negozi PT – fg. 20 part. 56 sub. 1

Come detto in precedenza al negozio si accede attraverso la corte comune anche alle altre unità immobiliari del fabbricato e l'ingresso è rappresentato da una vetrina con struttura in alluminio anodizzato. Internamente troviamo un unico locale con conformazione in pianta ad "L", dotato di un piccolo wc. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico alimentato da caldaia installata all'interno del wc e dotato di termoconvettori;
- impianto di condizionamento con split a parete;
- wc dotato degli usuali accessori;
- finestre in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno in PVC;
- impianto montacarichi collegato con il sottostante laboratorio.

Laboratorio P1S – fg. 20 part. 56 subb. 13-14-16

Ai locali del piano seminterrato si accede percorrendo via Amendola, attraverso la corte comune posta sul retro del fabbricato. Entrambi i locali (sub. 13 e sub. 14) presentano vetrina con struttura in alluminio anodizzato, prospiciente detta corte comune. Il subalterno 16 è destinato a wc.. Attualmente l'ingresso alle varie unità catastali avviene attraverso la vetrina del subalterno 13; da questo attraverso un disimpegno comune anche ad altri subalterni, si accede al wc ed all'altro laboratorio.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei vari locali sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico su canalina;
- impianto di riscaldamento assente;

- porte in legno tamburato pitturato;
- wc dotato degli usuali accessori;
- altezza utile interna di m. 2,30 circa;
- impianto montacarichi di comunicazione con il sovrastante negozio, ubicato all'interno del sub. 13.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito più accessi presso il Comune di Deruta al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata per l'immobile oggetto di valutazione. Alla luce delle indagini svolte, per il fabbricato di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Concessione edilizia n. 203 del 29.07.1977 per esecuzione di un fabbricato di civile abitazione (allegato n. 5);
2. Concessione edilizia n. 204 del 21.07.1982 per variante ed esecuzione di un fabbricato di civile abitazione (allegato n. 6);
3. Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 19.07.1988 (allegato n. 7);
4. Concessione Edilizia n. 34/96 del 29.09.1997 (allegato n. 8) per completamento piano secondo del fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte;
5. Concessione Edilizia in sanatoria n. 867 del 29.09.1997 per cambio di destinazione d'uso a laboratorio dei due locali al piano seminterrato (allegato n. 9).

Si precisa che il piccolo wc (sub. 16) è stato realizzato senza autorizzazione urbanistica ma risulta essere sanabile.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla

██████████, con i seguenti atti:

- i diritti di $\frac{1}{2}$ con atto di divisione e vendita a rogito notaio

██████████, del 7/08/1981, rep. 53215;

- i diritti di $\frac{1}{6}$ per successione per causa di morte di

██████████, registrata a Perugia il 19.11.2015 al n.

3052, volume 9990.

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili relativi al laboratorio, con relativi accessori, posti al piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza, di cui fanno parte, sono attualmente condotti dalla ditta ██████████

██████████, in forza di contratto di locazione dell'1.07.2016 (allegato n. 10), con scadenza al 30.06.2022 e

canone annuo pari ad € 2.400,00. Si precisa inoltre che con lettera datata 12.05.2016 (allegato n. 11), ██████████

ha pignorato le somme relative al pagamento del canone di locazione da parte della ditta conduttrice.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e comuni limitrofi e consultato anche i principali listini immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

- le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- il valore degli immobili tiene debitamente conto dello stato di

manutenzione generale degli stessi ivi compresi impianti,

infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;

➤ nel valore espresso per ciascun immobile è compreso il valore delle porzioni comuni anche alle altre unità immobiliari non oggetto della presente valutazione;

➤ nel valore di ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;

➤ il valore espresso per ciascun immobile tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i diritti di 4/6 pro-indiviso, in capo al soggetto fallito;

➤ il valore dei laboratori al piano seminterrato tiene debitamente conto del fatto che il piccolo wc è stato realizzato abusivamente ma risulta essere sanabile;

➤ per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

✓ il negozio, da un punto di vista logistico, è situato lungo la via principale di Deruta (via Tiberina) e ben visibile da questa;

✓ il negozio presenta una consistenza non troppo elevata che ne facilita la commerciabilità;

✓ il negozio ed i locali destinati a laboratorio sono collegati tramite un montacarichi.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

✓ il negozio non possiede una corte esclusiva a servizio degli eventuali avventori;

✓ oggetto di vendita saranno i soli diritti di 4/6 pro-indiviso in capo al soggetto fallito;

✓ l'attuale mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole difficoltà a causa della grave crisi economica che negli anni passati ha colpito anche il settore commerciale.

Tali premesse deprimono significativamente la commerciabilità dell'immobile.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

laboratorio-P1°S

mq. 75 x €/mq. 400,00 = € 30.000,00

Negozi PT

mq. 80 x €/mq. 900,00 = € 72.000,00

Totale € 102.000,00

Valore dei diritti di 4/6: € 102.000,00 x 4/6 = € **68.000,00**

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (allegato n. 12).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 15/12/2018, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n. 3104 del 13.04.2006 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta (PG), foglio 20, particelle 56 sub. 1 – 56 sub. 13 – 56 sub. 14 - 56 sub. 16, per il diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero;

- iscrizione n. 2174 del 13.06.2016 - ipoteca legale a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta (PG), foglio 20, particelle 56 sub. 1 – 56 sub. 13 – 56 sub. 14 - 56 sub. 16, per il diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero;

- iscrizione n. 863 del 8.03.2017 - ipoteca legale a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta (PG), foglio 20, particelle 56 sub. 1 – 56 sub. 13 – 56 sub. 14

- 56 sub. 16, per il diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero;

- trascrizione n. 3972 del 5.03.2018 - sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Spoleto (PG) del 27 dicembre 2017, rep. n. 30, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED].

- iscrizione n. 985 del 15.03.2018 - ipoteca legale a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta (PG), foglio 20, particelle 56 sub. 1 – 56 sub. 13 – 56 sub. 14 - 56 sub. 16, per il diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero.

UNITA' ABITATIVA IN DERUTA

Si procede di seguito alla individuazione, descrizione e valutazione degli immobili afferenti detto cespite immobiliare di proprietà della [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI DERUTA

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- [REDACTED] – proprietà

per 4/6;

- [REDACTED] -

proprietà per 1/6;

- [REDACTED] - proprietà per
1/6.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	1438/8	A/2	3	4,5 vani	€ 429,95
21	1438/14	C/6	6	17 m ²	€ 33,36

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata
identificazione, si vedano visure catastali (vedi allegato n. 2),
planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 13) e
planimetrie urbane scala 1:200 (allegato n. 14).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili afferenti tale cespite consistono in un
appartamento ed un garage, ubicati rispettivamente ai piani
primo ed interrato di una palazzina di civile abitazione, di
maggior consistenza, ubicata in Deruta via della Zaffera n. 48.

La palazzina si presenta con struttura in elementi verticali ed
orizzontali in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponatura
in laterizio intonacato e tinteggiato, tetto con manto in coppi.

L'ingresso alla palazzina è rappresentata da una porta con
struttura in alluminio ed inserti in vetro che affaccia direttamente
nel vano scala ed ascensore. Questo presenta pareti intonacate e
tinteggiate, ad eccezione della parete posta sul versante ovest che
presenta una vetrata con struttura in alluminio, gradini rivestiti in

granito e ringhiera in metallo e corrimano in legno.

Appartamento P1° - fig. 21 part. 1438 sub. 8

L'appartamento presenta porta di ingresso in legno, dotata di blindatura, e lo stesso si articola in ingresso-soggiorno, cucinotto, corridoio, due camere da letto un bagno ed un balcone coperto. Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità abitativa:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura per la zona giorno ed il bagno ed in listelli di parquet per la zona notte;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno, rivestite in piastrelle di ceramica;
- il soggiorno è suddiviso in due zone da un camino in muratura realizzato al centro del locale;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico alimentato da caldaia ubicata nel balcone e dotato da radiatori in lega leggera;
- finestre in legno con vetro camera ed avvolgibile esterno in PVC;
- porte in legno laccato bianco;
- bagno dotato degli usuali accessori e di vasca da bagno con cabina doccia incorporata ed idromassaggio.

Il cucinotto dell'appartamento è stato realizzato attraverso la chiusura del balcone coperto con vetrate con struttura in alluminio. Di tale modifica, che è risultata essere abusiva e non sanabile, si dirà dettagliatamente in seguito.

Garage P1°S - fg. 21 part. 1438 sub. 14

Il garage si raggiunge internamente tramite il vano scala ed ascensore ed esternamente tramite la rampa di accesso condominiale. Lo stesso presenta porta di ingresso metallica, carrabile e basculante ed internamente si presenta completamente al grezzo e con impianto elettrico su canalina.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito più accessi presso il Comune di Deruta al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata per l'immobile oggetto di valutazione. Alla luce delle indagini svolte, per la palazzina di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Concessione edilizia n. 52/99 del 9.08.2001 per costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale (allegato n. 15);
2. Concessione edilizia n. 64/2002 del 26.09.2002 per variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale (allegato n. 16);
3. Certificato di Agibilità del 18.02.2010 (allegato n. 17).

L'appartamento sopra descritto, alla data del sopralluogo esperito, si presentava con il cucinotto realizzato tramite un intervento di tamponatura di una porzione del balcone coperto, tramite vetrate con struttura in alluminio. All'interno di detta struttura realizzata è stata poi installata la cucina vera e propria.

Dalle verifiche urbanistiche effettuate si è appurato che la suddetta chiusura di parte del balcone è avvenuta in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Deruta. Inoltre detto intervento abusivamente realizzato non è sanabile dalle vigenti normative. Di tale circostanza si terrà conto in sede estimativa.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla

████████████████████ con i seguenti atti:

- i diritti di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita a rogito notaio ██████████, del 6/12/2002, rep. 63651;
- i diritti di $\frac{1}{6}$ per successione per causa di morte di ██████████ registrata a Perugia il 19.11.2015 al n. 3052, volume 9990.

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo effettuato l'appartamento era nel possesso della ██████████.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;

➤ si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;

➤ si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;

➤ si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha esaminato atti di compravendita di beni compravenduti di recente e con caratteristiche assimilabili a quelli oggetto di stima, assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e comuni limitrofi e consultato anche i principali listini immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

➤ le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

➤ il valore delle varie unità immobiliari tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei

beni;

- nel valore degli immobili è compreso il valore delle porzioni condominiali comuni della palazzina di cui gli stessi fanno parte;
- il valore espresso per l'appartamento tiene conto del costo di smantellamento della finestratura di chiusura e della cucina, realizzate abusivamente e non sanabili;
- il valore espresso per gli immobili tiene debitamente conto che saranno posti in vendita i soli diritti di 4/6 in capo al soggetto fallito;
- per la valutazione dell'immobile il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

- ✓ l'appartamento ed il garage sono situati in un'area prettamente residenziale posta nelle immediate vicinanze dei principali servizi cittadini (scuole elementari e medie, farmacia, alimentari, fermata autobus, ecc.);

✓ gli immobili oggetto di stima presentano una consistenza non troppo elevata e quindi appetita al mercato immobiliare.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

✓ oggetto di vendita giudiziaria saranno i soli diritti di 4/6 dell'intero, pro-indiviso, in capo al soggetto fallito. Tale aspetto deprime sensibilmente la commerciabilità degli immobili limitandone l'appetibilità;

✓ l'attuale mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole difficoltà a causa della grave crisi economica che negli anni passati ha portato ad una notevole flessione sia in termini di numero di compravendite che di valori unitari immobiliari.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Piano primo - appartamento

mq. 70 x €/mq. 850,00 = € 59.500,00

Piano interrato – garage

mq. 20 x €/mq. 400,00 = € 8.000,00

Totale € 67.500,00

Il valore dei diritti di 4/6 in capo al soggetto fallito è quindi pari a:

€ 67.500,00 x 4/6 = € **45.000,00**

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni

immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 12).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 15/12/2018, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n. 3240 del 18.06.2002 – ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo a favore di ██████████ ██████████ e ██████████, gravante sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Deruta (PG), foglio 21, particelle 1428. Detta ipoteca è stata oggetto di annotamento di frazionamento in quote con la formalità n. 2818 del 22.10.2002, in seguito al quale sugli immobili oggetto della presente valutazione (Comune di Deruta, Catasto Fabbricati, foglio di mappa n. 21, particelle 1438 sub. 8 – 1438 sub. 14), è venuta a gravare la quota n. 4 di detto frazionamento;

- iscrizione n. 2174 del 13.06.2016 - ipoteca legale a favore di ██████████ e contro ██████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta (PG), foglio 21, particelle 1438 sub. 8 – 1438 sub. 14, per il diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero;

- iscrizione n. 863 del 8.03.2017 - ipoteca legale a favore di ██████████, e contro ██████████

██████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta

(PG), foglio 21, particelle 1438 sub. 8 – 1438 sub. 14, per il

diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero;

- trascrizione n. 3972 del 5.03.2018 - sentenza dichiarativa di

fallimento emessa dal Tribunale di Spoleto (PG) del 27

dicembre 2017, rep. n. 30, a favore della ██████████

██████████ e contro ██████████

██████████.

- iscrizione n. 985 del 15.03.2018 - ipoteca legale a favore di

██████████ e contro ██████████

██████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Deruta

(PG), foglio 21, particelle 1438 sub. 8 – 1438 sub. 14, per il

diritto di proprietà della quota di 4/6 dell'intero.

Sugli immobili afferenti detto cespite si segnalano inoltre le

seguenti trascrizioni:

- n. 4114 del 5.02.1992 relativa alla convenzione per

lottizzazione di cui all'atto a rogito notaio ██████████ del

9.11.1991 rep. n. 253.544, a favore del Comune di Deruta e

contro ██████████, gravante sull'immobile

censito al Catasto Terreni del Comune di Deruta, foglio di

mappa n. 21 part. 435 e altre;

- n. 17146 del 9.10.2002 relativa al regolamento di condominio

depositato con verbale ricevuto dal notaio ██████████ il

26.09.2002, rep. 90.006.

COMPLESSO RURALE IN TERRICCIOLA (PI)

identificazione, si vedano visure catastali (allegato n. 18), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 19), ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 20) e planimetrie urbane scala 1:200 (allegato n. 21).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un piccolo complesso rurale costituito da un fabbricato di dimensioni limitate, adibito a piccolo magazzino ed in mediocri condizioni d'uso e manutenzione e da un terreno agricolo incolto oramai da diversi anni. Il predio è ubicato all'interno di un'area prevalentemente rurale e l'accesso allo stesso può avvenire attraverso la viabilità interpodereale, percorribile attualmente solo con mezzi meccanici idonei.

Il fabbricato si presenta con struttura in muratura in laterizio, parte intonacata e parte faccia a vista, tetto a due spioventi con manto di copertura in coppi e porta di ingresso in ferro. Il locale internamente è completamente al grezzo. Come detto i terreni sono incolti da numerosi anni e ricoperti di vegetazione spontanea anche di natura arbustiva.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha trasmesso, a mezzo P.E.C. (allegato n. 22), al Comune di Terricciola, istanza di accesso agli atti relativamente al piccolo manufatto agricolo. Il Comune di Terricciola ha risposto con propria P.E.C. del 13.11.2018 (allegato n. 23) attestando che per l'immobile in oggetto non risultano essere state rilasciate autorizzazioni urbanistiche.

In base alle informazioni assunte anche presso il soggetto fallito si è appurato che probabilmente il fabbricato è stato edificato anteriormente all'1.09.1967.

Per quanto concerne i terreni il tecnico ha consultato lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) dal quale si evince che tutte le particelle di proprietà del soggetto fallito sono classificate “**Subsistema Ambientale Agricolo collinare settentrionale**” (si veda estratto tavola 1:10.000 P.R.G. – allegato n. 24). Per quanto concerne gli interventi che possono essere effettuati al patrimonio edilizio in tali aree si veda estratto delle norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 25). Per edifici simili a quello oggetto di valutazione, classificato “*manufatti esistenti di piccole dimensioni realizzati con strutture leggere e/o in muratura*”, gli interventi previsti sono di manutenzione ordinaria, straordinaria e di sostituzione edilizia.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per

caratteristiche e destinazione;

- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Terricciola e comuni limitrofi e consultato anche i principali listini immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

- le consistenze del piccolo annesso rurale sono al lordo delle mura perimetrali e sono state desunte con riferimento alla planimetria catastale;
- il valore del manufatto tiene debitamente conto del grado di finiture esistenti, delle caratteristiche costruttive e dello stato di manutenzione generale dello stesso;
- le consistenze dei terreni sono state desunte su base catastale;
- nel valore dei terreni agricoli è compreso il valore di tutti gli investimenti fissi presenti;

➤ il valore dei terreni agrari è stato fatto sull'attuale destinazione urbanistica così come desunta dal P.R.G. vigente;

➤ il valore espresso per gli immobili tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i soli diritti di $\frac{1}{2}$ dell'intero, pro-indiviso, spettanti al soggetto fallito;

➤ per la valutazione del manufatto il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";

➤ per la valutazione dei terreni il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "ettaro".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

✓ il complesso rurale è di piccole dimensioni e quindi facilmente commerciabile anche ai fini dell'accorpamento con le proprietà confinanti;

✓ i terreni agricoli sono posti nelle immediate vicinanze del paese di Terricciola.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare

negativamente il valore ordinario del bene, si evidenziano le

seguenti:

✓ il predio rurale è raggiungibile solo attraverso la viabilità

interpodereale, percorribile con adeguati mezzi meccanici;

✓ il manufatto è di limitate dimensioni e quindi non idoneo al

rimessaggio di macchine agricole di importanti dimensioni;

✓ i terreni agricoli risultano incolti da diversi anni.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di

seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Annesso rustico

mq. 12 x €/mq. 120,00 = € 1.440,00

Terreni agricoli incolti

ha. 0.42.58 x €/ha. 7.000,00 = € 2.980,60

Totale € 4.420,60

Il valore dei diritti di 1/2 in capo al soggetto fallito è

quindi pari a:

€ 4.420,60 x 1/2 = € 2.210,30

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni

immobili, si veda la relativa tabella di determinazione

consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 12).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del

15/12/2018, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e

trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n. 1670 del 16.02.2016 - ipoteca legale a favore di

████████████████████ e contro ████████████████████, gravante

sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

Terricciola (PI), foglio 26, particelle 275 e su Catasto Terreni

del medesimo Comune, foglio 26, particelle 192-193-276-

455, per il diritto di proprietà pari ad una quota di ½

dell'intero;

- iscrizione n. 863 del 8.03.2017 - ipoteca legale a favore di

████████████████████, e contro ████████████████████

████████████████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del

Comune di Terricciola (PI), foglio 26, particelle 275 e su

Catasto Terreni del medesimo Comune, foglio 26, particelle

192-193-276-455, per il diritto di proprietà pari ad una quota

di ½ dell'intero;

- trascrizione n. 3972 del 5.03.2018 - sentenza dichiarativa di

fallimento emessa dal Tribunale di Spoleto (PG) del 27

dicembre 2017, rep. n. 30, a favore della ████████████████████

████████████████████ e contro ████████████████████

████████████████████.

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

Negozi e laboratorio € 68.000,00

Unità abitativa in Deruta € 45.000,00

Complesso rurale in Terricciola € 2.210,30

* * * * *

A completamento di tutto quanto sopra riportato, in

merito alla valutazione dei beni immobili afferenti il fallimento in epigrafe, si producono n. 3 certificati notarili a firma del Dott. [REDACTED], notaio in Perugia (allegato n. 26) riguardanti la situazione catastale storica e quella ipotecaria, alle quali si fa ampio riferimento per tutto quanto non riportato nella presente relazione.

BENI MOBILI

BREVE DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA

La ditta fallita operava nel settore della decorazione delle ceramiche artistiche e quindi la valutazione ha riguardato prevalentemente oggetti vari in maiolica decorata ed alcuni arredi del negozio ove la ditta commercializzava le proprie produzioni.

Il tecnico, unitamente al curatore fallimentare ed al cancelliere del Tribunale di Spoleto, [REDACTED], ha effettuato l'inventario dei beni mobili da stimare, presso gli immobili ove gli stessi sono custoditi. Si tratta per lo più di oggetti di varia natura (piatti, centro tavola, scatole, ecc) e con decorazioni varie che rappresentano rimanenze di magazzino. Oltre agli oggetti decorati si sono inventariati anche gli arredi del punto vendita ed alcuni materiali utilizzati per il confezionamento degli oggetti in vendita e più precisamente cappelli per lampade ed ad abat jour.

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Prima di passare alla descrizione dei criteri di stima adottati si intende precisare che in sede valutativa si sono incontrate notevoli difficoltà in quanto, come precedentemente detto, la maggioranza degli oggetti in ceramica decorata rappresentano rimanenze di magazzino. Infatti non si sono riscontrate vere e proprie collezioni di oggetti decorati, come normalmente si rinvencono negli esercizi commerciali della zona, ancora attivi.

La eterogeneità delle forme degli oggetti oltre che la varietà dei decori, fa propendere proprio per l'appartenenza di tali oggetti, alla categoria sopra detta (rimanenze di magazzino). Tali oggetti quindi non trovano facile collocazione nel mercato in quanto troppo numerosi per un privato acquirente e troppo eterogenei per un commerciante.

Il tecnico ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo esperendo apposite indagini di mercato presso operatori del settore e commercianti di ceramiche artistiche di Deruta, al fine di reperire i prezzi di vendita di beni con caratteristiche ordinarie e simili a quelli oggetto di valutazione. A tale importo è stata successivamente applicata una percentuale di deprezzamento per tenere in debita considerazione quanto sopra riportato.

Per quanto concerne invece i beni mobili rinvenuti all'interno dell'abitazione di cui il soggetto fallito è comproprietario per i diritti di 4/6, si precisa che una delle altre comproprietarie di detto immobile, la ██████████ in occasione di uno degli accessi eseguiti, ha consegnato allo scrivente proprio atto

notorio del 15.03.2018 (allegato n. 27), con il quale dichiara la proprietà dei beni mobili elencati nello stesso.

Per quanto sopra non si determina il valore dei beni mobili riportati nella suddetta dichiarazione.

Infine tra i beni mobili inventariati e stimati vi è anche un'autovettura [REDACTED] con prima immatricolazione al 31.05.2006 ed ultima revisione scaduta in data 30.05.2018. La valutazione di detto veicolo è stata effettuata con indagini presso rivenditori autorizzati e tenendo in debita considerazione l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'auto che versa in precarie condizioni soprattutto per quanto concerne la carrozzeria. Non è stato possibile verificare l'esatto chilometraggio in quanto la batteria dell'autovettura era, alla data dell'accesso, completamente scarica. Per ulteriore dettaglio si veda copia del libretto di circolazione (allegato n. 28)

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Dalla valutazione eseguita è scaturito un valore complessivo pari ad € 1.042,50. Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione eseguita si veda tabella di inventario e stima (allegato n. 29).

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

Beni immobili	€	115.210,30
Beni mobili	€	<u>1.042,50</u>
TOTALE GENERALE	€	116.252,80

ELENCO ALLEGATI

1. Istanza del Curatore [REDACTED] datata 22 gennaio

2018;

2. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali – visure negozio e magazzino;

3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetria vax scala 1:2000 -
negozio e magazzino;

4. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetria urbana scala 1:200 -
negozio e magazzino;

5. Concessione edilizia n. 203 del 29.07.1977 per esecuzione di
un fabbricato di civile abitazione;

6. Concessione edilizia n. 204 del 21.07.1982 per variante ed
esecuzione di un fabbricato di civile abitazione;

7. Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 19.07.1988;

8. Concessione Edilizia n. 34/96 del 29.09.1997;

9. Concessione Edilizia in sanatoria n. 867 del 29.09.1997;

10. Contratto di locazione a favore di ██████████
█████████;

11. Lettera ██████████ del 12.05.2016;

12. Tabella determinazione consistenze e stima;

13. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetria vax scala 1:2000 –
unità abitativa;

14. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetrie urbane scala 1:200 –

unità abitativa;

15. Concessione edilizia n. 52/99 del 9.08.2001 per costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale;

16. Concessione edilizia n. 64/2002 del 26.09.2002 per variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale;

17. Certificato di Agibilità del 18.02.2010;

18. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizi catastali - visure – compendio rurale;

19. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizi catastali planimetria vax scala 1:2000 – compendio rurale;

20. Ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto – compendio rurale;

21. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizi catastali planimetrie urbane scala 1:200 – compendio rurale;

22. P.E.C. del C.T.U. al Comune di Terricciola;

23. P.E.C. del Comune di Terricciola datata 13.11.2018;

24. Estratto P.R.G. vigente del Comune di Terricciola – tavola 1:10.000;

25. Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Terricciola;

26. Certificati notarili a firma del ██████████ notaio in Perugia,

27.atto notorio a firma della [REDACTED] del

15.03.2018;

28.copia libretto circolazione autovettura targata [REDACTED];

29.Tabella inventario e stima dei beni mobili.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 28 marzo 2019

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

