

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 02/2007 – [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Giudice delegato [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il curatore delegato al fallimento [REDACTED] in ottemperanza al nuovo rito ai sensi dell'art. 87 L.F. nominava il sottoscritto Geom. Mirco Radicioni C.T.U. nell'ambito del fallimento di cui in epigrafe con l'incarico di eseguire la valutazione dei beni mobili ed immobili acquisiti alla procedura.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto presa visione della documentazione fornita dal curatore del fallimento, si recava presso i beni immobili di proprietà del fallito [REDACTED] eseguendo in loco le opportune indagini e rilievi, successivamente venivano eseguite presso l'U.T.E. di Perugia le visure relative ai beni oggetto di valutazione ed acquisiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago i documenti relativi alla regolarità edilizia e alla destinazione urbanistica dei terreni.

Presa visione della consistenza patrimoniale dei beni immobili oggetto di valutazione il sottoscritto anche al fine di poterne facilitare la vendita riteneva opportuno eseguire la formazione di n. 4 lotti

LOTTO N. 1

Il bene immobile identificato in tale lotto è rappresentato da una porzione di fabbricato da cielo a terra adibita ad uso civile abitazione con circostante rata di terreno sita in Comune di Castiglione del Lago Frazione Piana Via Marchetti n. 17

L'immobile è realizzato con una struttura portante in cemento armato, solai di piano e copertura in latero cemento tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'immobile ha ingresso indipendente dall'altra unità immobiliare con la quale confina.

Il piano terreno della superficie di circa mq. 145,00 è suddiviso in garage con ingresso indipendente, ingresso con corridoio, n. 1 disimpegno con scala interna di accesso al piano primo, n. 1 vano ad uso ufficio, n. 1 vano ad uso taverna, n. 1 bagno, n. 1 vano ad uso ripostiglio.

I pavimenti sono parte in mattonelle di maiolica e parte in cotto levigato, le porte interne sono in legno verniciato, gli infissi delle finestre sono in legno e dotati di oscuramenti del tipo avvolgibile in pvc

Il piano primo della superficie di circa mq. 145,00 è suddiviso in ingresso con corridoio, soggiorno, pranzo con angolo cottura aperto, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni di cui uno in camera, balconi della superficie complessiva di circa mq. 33,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono parte in monocottura e parte in marmo, gli infissi delle finestre sono in legno con oscuramenti del tipo avvolgibile in pvc.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in gres e dotati di ringhiera in ferro.

Il piano primo o sottotetto ha ingresso indipendente dalla scala esterna della superficie complessiva di circa mq. 160,00 ha un'altezza in colmo di circa ml. 2,70 e in gronda di circa ml. 1,60 tutto il soffitto risulta rivestito in legno con interposto materiale di coibente.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso, cucina comunicante con un ampio soggiorno munito di caminetto, n. 1 camera provvista di bagno interno, n. 1 cameretta, n. 1 bagno, n. 1 terrazzo di circa mq. 10,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono limitatamente alla zona giorno in cotto, zona notte in parquet a listelli.

Le porte interne sono in legno, gli infissi delle finestre sono in legno.

Tutti i vani delle unità immobiliari sopra descritte sono dotati di impianto di illuminazione ed elettrico, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, della tv, telefono, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi e dotato di n. 2 caldaie a gas indipendenti, con unico approvvigionamento dal bombolone esterno.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, al momento del sopralluogo lo stesso risulta abitato dal [REDACTED] limitatamente al piano terreno e primo e dal [REDACTED] [REDACTED], limitatamente al piano sottotetto.

Il terreno circostante della superficie complessiva al netto del sedime del fabbricato di circa mq. 4.760,00 è adibita a ingresso, parte a giardino e il rimanente a piazzale non asfaltato sul quale insistono due corpi di fabbrica ad uso fondi o magazzino della superficie complessiva di mq. 110,00.

DATI CATASTALI

Il bene immobile sopra descritto è censito al N.C.E.U. al Foglio 33 del Comune di Castiglione del Lago **part.lla 152 sub. 1** Cat. C/6 Cl. 4 consistenza catastale mq. 34,00 R.C. €. 42,14; **part.lla 152 sub. 3** cat. A/2 Cl. 3 vani 9,5 R.C. €. 613,29

I beni di cui trattasi sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED].

PROVENIENZA

Il bene immobile di cui trattasi è pervenuto al fallito [REDACTED] [REDACTED] per atto di divisione del Notaio [REDACTED] in data 01/07/72 trascritto il 27/07/72 al n. 7612, relativamente al terreno sul quale poi è stato edificato il fabbricato.

GRAVAMI

Dalla certificazione ipotecaria storico ventennale il bene di cui

sopra è così gravato:

- 1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto il 27/02/2007 al n. 3972
- 2) Ipoteca volontaria di £. 600.000.000 iscritta il 22/08/1997 al n. 2647 a favore [REDACTED];
- 3) Ipoteca volontaria di €. 400.000,00 iscritta il 31/12/2004 al n. 10593 a favore [REDACTED] –
- 4) Ipoteca giudiziale di €. 160.000,00 iscritta il 14/10/2006 al n. 7968 a favore [REDACTED];
- 5) Ipoteca giudiziale di €. 99.899,08 iscritta il 02/12/2006 al n. 9337 a favore del [REDACTED].

REGOLARITA' EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago si riferisce quanto di seguito:

L'immobile è stato edificato su concessione edilizia n. 249/70 la cui pratica non è stata rintracciata presso gli archivi del Comune, tali dati sono stati desunti da quanto trascritto nella concessione in sanatoria n. 1920 del 29/10/2001 che si allega sotto la lettera – A – avente per oggetto l'ampliamento ai vari piani dell'abitazione e di un terrazzo, la realizzazione di annessi ad uso legnaia tettoia e capanna, cambio di destinazione d'uso al piano terra da fondo a

residenziale, modifica aperture e scale esterne, canna fumaria posizione terrazzo.

Gli annessi erano stati precedentemente autorizzati con concessione edilizia n. 102/89 allegato – B -, ma evidentemente erano difformi dalla stessa essendo stati oggetto di condono.

Per tale immobile non è stato possibile accertare la sussistenza del certificato di abitabilità.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso del piano secondo o sottotetto a civile abitazione non sussistono presentate domande in sanatoria.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore degli immobili oggetto del fallimento ho ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo, parametro adottato il mq. cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza, della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;

- della disponibilità;
- della media dei costi degli immobili riportati nel listino della borsa immobiliare di Perugia;
- per i terreni inoltre, della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale oltre che alla loro esposizione, giacitura e lavorabilità;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è quello di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

Fabbricato

Piano terra

mq. 145,00 * 1.000,00 €/mq. = € 145.000,00

Piano primo

mq. 145,00 * 1.800,00 €/mq. = €. 261.000,00

Piano sottotetto

mq. 160,00 * 1.200,00 €/mq. = €. 192.000,00

Annessi

mq. 110,00 * 250,00 €/mq. = €. 27.500,00

Terreno

mq. 4.760,00 * 10,00 €/mq. = €. 47.600,00

Sommano €. 673.100,00

Che arrotondato ad **€. 673.000,00** rappresenta il prezzo di comune commercio dell'immobile in esame , tale valore va inserito quale prezzo base d'asta nell'elemento bando di vendita.

La presente relazione si compone di:

- n. 17 pagine dattiloscritte
- documentazione fotografica
- certificato di destinaz. urbanistica
- planimetria catastali lotti n. 1-2-3-4
- planimetrie N.C.E.U. lotti n. 2 – 3
- visure catastali lotti n. 1-2-3-4
- documentazione tecnica lotti n. 1-2
- bando di vendita

Perugia li 15/04/2009

IL C.T.U.

Geom. Mirco Radicioni

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura: Fallimento n. 2/2007
Giudice: [REDACTED]
Soc. Fallita: [REDACTED]
Curatore: [REDACTED]
CTU: Arch. Luca Punzi

RELAZIONE DI CTU

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Luca Punzi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato con decreto del Giudice Delegato tramite la [REDACTED] [REDACTED] nell'ambito della procedura fallimentare n. 2/2007, ha ricevuto incarico di procedere alla stima dei beni immobili siti nel Comune di Castiglione del Lago(PG), intestati al [REDACTED] al fine di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base delle operazioni di vendita nell'ambito della

procedura. La particella 982 al Catasto Terreni Foglio 33 non verrà stimata poiché soggetta a esproprio (Vedi Allegato 5)

2) SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione catastale e urbanistica fornita dal Curatore e ha effettuato sopralluogo in data 19/05/2025, prendendo visione diretta dello stato dei luoghi.

3) STATO DEI LUOGHI

Gli immobili si trovano a Castiglione del Lago, in provincia di Perugia e sono costituiti da parte di una bifamiliare con accesso pedonale e carrabile da Via Piana così costituita:

- 1) Sub 1 - box al piano terra;
- 2) Sub 2 - appartamento su due piani e soffitta al terzo piano;
- 3) Sub 4 - area esterna di accesso (bene comune non censibile).

- Ubicazione: Comune dell'Italia centrale, in contesto frazionale, lungo una strada secondaria a bassa percorrenza.
- Tipologia: Porzione di fabbricato da cielo a terra destinata a civile abitazione, con annessa area esterna pertinenziale.
- Struttura edilizia: struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato.
- Accessi: ingresso indipendente, confinante con un'altra unità ma senza spazi comuni interni.

Suddivisione interna:

Piano Terreno (circa 104 mq): ingresso con corridoio, disimpegno con scala interna, studio, taverna, servizio igienico, ripostiglio.

Garage con accesso autonomo (41 mq)

- Finiture interne: pavimentazione in maiolica e cotto levigato, porte interne in legno verniciato, infissi in legno con avvolgibili in PVC.

Piano Primo (circa 145 mq + 35 mq di balconi): Composizione: ingresso e corridoio, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni (di cui uno in camera), balconi su più lati.

- Finiture interne: pavimenti in monocottura e marmo, infissi in legno con oscuranti in PVC, balconi con pavimentazione in gres e ringhiere metalliche.

Piano Soffitta (circa 155 mq + terrazzo di 5 mq): accesso indipendente da scala esterna, ingresso, cucina e soggiorno openspace con caminetto, camera con bagno interno, cameretta, bagno aggiuntivo, terrazzo abitabile.

- Finiture interne: pavimenti in cotto (zona giorno) e parquet (zona notte), rivestimento del soffitto in legno con isolamento, porte ed infissi in legno.

Impianti:

- Dotazioni: impianto elettrico e di illuminazione presente in tutti i locali, impianto idrico (acqua calda e fredda), televisivo, telefonico, citofonico, riscaldamento autonomo con due caldaie a gas collegate a bombolone esterno, termosifoni in tutti gli ambienti.

Non si rilevano le relative certificazioni.

Stato di conservazione:

- L'immobile risulta in discrete condizioni manutentive e abitative al momento dell'accesso.

Area esterna (circa 2.730 mq al netto del fabbricato):

- Composizione: parte a giardino, ingresso carrabile, piazzale non asfaltato, due manufatti accessori ad uso deposito/magazzino per complessivi 100 mq in pessimo stato.

4) ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima risulta regolarmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglione del Lago, al Foglio 33, particella 152:

- Subalterno 1: Box di Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 41,00 mq, rendita catastale € 42,14;
- Subalterno 3: Appartamento di Categoria A/2, Classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 613,29.
- Subalterno 4: Cortile Area esterna – Bene comune non censibile

La proprietà risulta intestata al

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(INDIVIDUATI PER VIA TELEMATICA PER QUANTO IN CAPO AL SOGGETTO E TRAMITE ANALISI DELL'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA PER QUANTO RIGUARDA LE PRECEDENTI PROPRIETÀ)

Provenienza dell'immobile

L'immobile in oggetto è pervenuto al [REDACTED] successivamente dichiarato fallito, per effetto di atto di divisione a firma del Notaio [REDACTED] stipulato in data 1 luglio 1972 e regolarmente trascritto in Conservatoria il 27 luglio 1972 al n. 7612; l'atto riguarda il terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato oggetto di stima.

Sui beni Sub 1 e 3 sono presenti le seguenti formalità, sul terreno Pqart 152 solo le formalità 2,3 e 4:

1. ISCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 40969 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9721/2156 del 29/12/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4363 del 17/12/2024

2. ISCRIZIONE del 14/10/2006 - Registro Particolare 7968 Registro Generale 34990 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1840 del 12/10/2006 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3368 del 26/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 02/12/2006 - Registro Particolare 9337 Registro Generale 41079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6288/2006 del 23/11/2006 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3369 del 26/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 27/02/2007 - Registro Particolare 3972 Registro Generale 6893 Pubblico ufficiale CURATORE DOTT. [REDACTED]

Repertorio 35/2007 del 22/01/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA
DICHARATIVA DI FALLIMENTO - Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 17/12/2024 - Registro Particolare 4363 Registro
Generale 36041 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
9721/2156 del 29/12/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10593 del 2004

6) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Tavola 1_50.000_25.000

82.3 / Colture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi

PFm / Pianura di fondovalle

7) REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, si rileva quanto segue:

L'immobile risulta originariamente edificato in virtù della concessione edilizia n. 249/70, la cui pratica non è stata reperita presso gli archivi comunali.

Segue richiesta di Condonò Edilizio L.47/85, protocollo n. 13270 del 30 settembre 1986.

Le informazioni relative sono state desunte dalla concessione in sanatoria rilasciata n. 1920 del 29/10/2001, avente per oggetto *l'ampliamento dell'abitazione ai vari piani e la realizzazione di un terrazzo, la costruzione di annessi ad uso legnaia, tettoia e capanna, il cambio di destinazione d'uso del piano terra da fondo a residenziale, la modifica di aperture, scale esterne, canna fumaria e posizione del terrazzo.*

Gli annessi di cui sopra erano già stati autorizzati con concessione edilizia n. 102/89 Protocollo n° 3775, rilasciata il 22 Novembre 1989, ma sono

risultati in parte difformi, tanto da essere oggetto successivamente di condono edilizio.

Permesso di costruire in sanatoria per sistemazione area esterna del terreno intorno ad una rimessa per attrezzi agricoli autorizzata con C.E. 144/96 n°37/05, Protocollo n°35132, rilasciato il 13 ottobre 2005

Non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato di abitabilità per l'immobile.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano secondo soffitta a civile abitazione, e delle relative suddivisioni interne non risultano domande di sanatoria presentate agli uffici competenti e si ritiene dunque non regolare.

8) STIMA DEL VALORE DEI BENI

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio sintetico-comparativo, raffrontando i beni con immobili simili per localizzazione, tipologia e stato conservativo, rilevati da recenti transazioni di mercato e valori

OMI. Si è tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione, delle conformità urbanistiche e catastali, della destinazione d'uso, nonché della disponibilità materiale dell'immobile.

Il valore medio dell'OMI tra gli 850,00 €/mq e i 1.150,00 €/mq è pari a 1.000,00 €/mq è confermato dai valori medi di mercato di immobili simili e si considera dunque come valore valido ai fini della stima, corretto con opportuni coefficienti a seconda delle varie destinazioni.

Vista la necessità di ripristino della soffitta alla situazione di regolarità si prevede un coefficiente correttivo di stima al ribasso del 10% si calcola dunque:

1) Garage - Sub 1

Valutazione del Box Sub 1				
Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente	Valore (€)
Box	41,00	1.000,00	0,50	20.500,00
Valore				20.500,00

2) Abitazione - Sub 3

Valutazione dell'Abitazione Sub 3				
Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente	Valore (€)
Piano terra	104,00	1.000,00	1,00	104.000,00
Piano primo	145,00	1.000,00	1,00	145.000,00
Piano Primo balconi	35,00	1.000,00	0,30	10.500,00
Piano soffitta	155,00	1.000,00	0,60	93.000,00
Piano Soffitta balconi	5,00	1.000,00	0,15	750,00
Valore				353.250,00

All'abitazione, vista la necessità di ripristino del piano soffitta oggi adibito ad abitazione, come descritto in relazione viene applicato un coefficiente correttivo di 0,90 calcolando $353.250,00 \times 0,90 = \mathbf{317.925,00 \text{ €}}$

3) Cortile - Sub 4

Valutazione del Cortile / Area esterna Sub 4				
Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente	Valore (€)
Cortile / Area Esterna	2.730,00	1.000,00	0,01	27.300,00
Annessi accessori	100,00	1.000,00	0,02	2.000,00
Valore				29.300,00

LOTTO UNICO: Date le caratteristiche degli immobili facenti parte di un unico manufatto con area e ingressi comuni, si ritiene debbano essere venduti insieme in un unico lotto del valore della somma dei tre immobili considerati:

$$20.500,00 + 317.925,00 \text{ €} + 29.300,00 = 367.725,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a 365.000.00 €

Si conclude affermando dunque che il valore di mercato nello stato attuale degli immobili in oggetto può essere correttamente stimato in:

365.000,00 € (Trecentosessantacinquemila Euro)

Roma, 05/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Punzi



ALLEGATI:

- 1) Fotografie
- 2) Mappa Catastale
- 3) Planimetrie Catastali
- 4) Visure Catastali
- 5) Visure Ipotecarie
- 6) Avviso di Esproprio
- 7) Documentazione edilizia urbanistica
- 8) Valori OMI