
TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
R.G. 28/2024

Richiedente [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Professionista incaricato: [REDACTED]

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED] e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al [REDACTED] con studio in [REDACTED] in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa [REDACTED] in data 20/12/2024, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti ai fini della liquidazione del patrimonio della [REDACTED] [REDACTED] acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 20/12/2024, il sottoscritto riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Professionista Incaricato Dott. [REDACTED] al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata agli atti della procedura e nel contempo eseguiva visure ed ispezioni ipocatastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. Il sottoscritto formulava richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Foligno al fine di reperire tutta la documentazione tecnica abilitativa ed eventuali autorizzazioni in sanatoria degli immobili oggetto di valutazione ed eseguiva un sopralluogo per le valutazioni di conformità presso l'unico plesso immobiliare sito in Foligno, Loc.tà Perticani, Via San Antonio.

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 Foligno, Frazione Perticani, Via Sant' Antonio 15.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da un'abitazione unifamiliare con corte esclusiva e pertinenze, risulta sito nel Comune di Foligno, Frazione Perticani, Via Sant'Antonio n. 15 ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
255	473	2	A/3	1°	7	156Mq	€ 303,68
255	473	3	C/6	3°		40 Mq	€ 72,30
255	473	1	BCNC				

Completano il plesso anche dei terreni posti in adiacenza dell'edificio residenziale, catastalmente identificati al C.T. del Comune di Foligno come di seguito indicati:

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 210 PART.208-1285-654 FG 212 PART. 300)

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
210	208	AA	Semin.irr	1°	-	Mq 8928	
210	208	AB	Vigneto	2°	-	Mq 220	€ 132,07



212	300	-	Semin irr	1°	Mq 6060	€ 88,88
210	1285	AA	Seminativo	3°	Mq 4379	
210	1285	AB	Incolto prod	2°	Mq 61	€ 19,00
210	654	-	Seminativo	3°	Mq 880	€ 3,82

Le porzioni immobiliari in analisi sono poste nell'immediata periferia del Comune di Foligno, in zona pianeggiante.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta realizzato in un contesto urbano pianeggiante, nel centro frazionale di Perticani nel Comune di Foligno, contornato di terreni a destinazione agricola ed in zona servita di tutti i servizi infrastrutturali. I terreni censiti al foglio di mappa 210 risultano collocati nelle immediate vicinanze dell'abitazione, mentre quello censito al foglio 212 risulta collocato nella frazione di Tenne, sempre nel territorio del Comune di Foligno.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio unifamiliare oggetto di valutazione è realizzato su due distinti ed autonomi livelli; al piano seminterrato, con accesso dall'esterno mediante una modesta rampa sono posti tutti i locali pertinenziali con destinazione fondo e cantina, mentre al piano rialzato con accesso



dalla scala esterna è posta la porzione residenziale. L'appartamento si costituisce di una scala esterna con copertura posticcia realizzata con struttura in legno e manto in lamiera ondulata, uno spazio di ingresso ricavato nella loggia originaria tra un infisso in alluminio ed il portoncino di ingresso in legno, due camere un bagno, un locale ad uso soggiorno, una cucina con spazio retrocucina. Il corpo di fabbrica ha un sedime di forma rettangolare. La superficie commerciale dell'abitazione, coincidente con la superficie delle sottostanti pertinenze è pari a circa Mq 105 per ogni piano. La stanza utilizzata come retrocucina è stata ricavata tramite l'esecuzione della tamponatura del vecchio portico e lo sparapettamento della finestra della cucina. Anche lo spazio attualmente utilizzato come ingresso è stato ricavato mediante la posa in opera di infisso di chiusura della originaria loggia. L'edificio nella sua globalità palesa la mancanza di interventi manutentivi recenti ed anche all'interno dell'appartamento e delle pertinenze si rileva la presenza di impiantistica e di finiture proprie del periodo di prima realizzazione (pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, placche ed interruttori, infissi in legno con vetro singolo e scuri interni, ecc.). Il plesso si completa con la presenza di accessori pertinenziali esterni (catastalmente censiti insieme all'appartamento) quali rimessa attrezzi, fienile, conigliera, pollaio cantina e porcilaia, contenuti in tre corpi di fabbrica il primo in metallo e lamiera, il secondo ed il terzo in muratura. La superficie commerciale dei suddetti manufatti misura circa 123 Mq. Il Quarto ed ultimo corpo di fabbrica, realizzato in muratura con copertura in pannelli



prefabbricati ospita un locale cantina di superficie commerciale pari a Mq 21 ed il garage censito catastalmente in modalità autonoma di superficie commerciale pari a Mq 44. La corte esclusiva, al netto delle aree di sedime dei manufatti misura una superficie fondiaria di circa Mq 920 ed è identificata dall'attuale Piano Regolatore Generale in parte con destinazione agricola ed in parte (Circa 780Mq) come zona edificabile di completamento di tipo UC/MRA con indice pari 0,65Mq di S.u.c. edificabile ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'accesso alla particella 473 è garantito dalla servitù di passaggio apparente (non si rinviene la trascrizione nei registri meccanizzati dal 1992 della Conservatoria RRII di Perugia) a carico delle particelle 203 e 204.

A.3.2. TERRENI

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 210 PART.208-1285-654 FG 212 PART. 300)

DESCRIZIONE SINTETICA

I terreni oggetto di analisi sono posti tutti nelle immediate vicinanze dell'edificio residenziale, tanto che due dei tre (particelle 208 e 654) risulterebbero fondi interclusi se non avessero accesso dalla particella ove è posizionata l'abitazione (particella 473). Le due porzioni di terreno misurano una superficie fondiaria di Mq 10.028 e sono classificate dal vigente strumento urbanistico con destinazione agricola con esclusione di una minimale porzione della particella 208 (a contatto con la particella 473 che ospita l'abitazione) che è classificata per una superficie di circa 380 Mq come zona edificabile di completamento di tipo UC/MRA con indice pari 0,65Mq di S.u.c.



edificabile ogni metro quadrato di superficie fondiaria. La terza particella in analisi, la 1285 è posta nelle immediate vicinanze ed è accessibile dalla pubblica viabilità, misura una superficie fondiaria pari a circa Mq 4.440 ed è classificata dal vigente strumento urbanistico comunale con destinazione agricola. L'ultima porzione di terreno oggetto di valutazione risulta sita nella frazione di Tenne, misura una superficie fondiaria 6060 Mq ed è classificata dal vigente strumento urbanistico comunale con destinazione agricola ed ha accesso dalla pubblica viabilità. Si precisa che risulterebbe nella disponibilità della ricorrente, in quota parte, anche un ulteriore terreno, censito al Foglio 210 con la particella 468 il quale sedime è stato utilizzato per la realizzazione di una viabilità pubblica e la procedura di esproprio per pubblica utilità non ancora completato, pertanto si esclude dalla presente valutazione.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

A.4.1. ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano in **proprietà per quota pari ad 1/3 in capo alla** [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del [REDACTED] efficace da 28/01/2022 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 28/06/2022 al numero 254366 volume 88888, Trascritta a Perugia in data 01/07/2022 al numero 14068 di



R.P.;

- Denuncia di Successione in morte della [REDACTED]
[REDACTED] efficace dal 02/12/2022 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 15/04/2024 al numero 134798 volume 88888, Trascritta a Perugia in data 16/04/2024 al numero 7956 di R.P.;

A.4.2 TERRENI

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 210 PART.208-1285-654 FG 212 PART. 300)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano in **proprietà per quota pari ad 1/3 in capo alla [REDACTED]**

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del [REDACTED]
efficace da 28/01/2022 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 28/06/2022 al numero 254366 volume 88888, Trascritta a Perugia in data 01/07/2022 al numero 14068 di R.P.;
- Denuncia di Successione in morte della [REDACTED]
[REDACTED] efficace dal 02/12/2022 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 15/04/2024 al numero 134798 volume 88888, Trascritta a Perugia in data 16/04/2024 al numero 7956 di R.P.;

Si precisa che a fronte delle trascrizioni delle due Denunce di Successione sopra elencate, non risultano trascrizioni per accettazione



delle eredità.

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.5.1. ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)

- Trascrizione contro n. 2950 R.P. del 13/02/2025 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione del patrimonio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Tribunale di Spoleto Rep. 61/2024 del 05/11/2024;

L'accesso alla particella 473 è garantito dalla servitù di passaggio apparente (non si rinviene la trascrizione nei registri meccanizzati dal 1992 della Conservatoria RRII di Perugia) a carico delle particelle 203 e 204.

A.5.2 TERRENI

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 210 PART.208-1285-654 FG 212 PART. 300)

- Trascrizione contro n. 2950 R.P. del 13/02/2025 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione del patrimonio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Tribunale di Spoleto Rep. 61/2024 del 05/11/2024;



Si precisa che sui terreni esaminati, attualmente coltivati, non risultano trascrizioni per affitti ultranovennali.

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)

Il compendio immobiliare in analisi si compone, come già descritto, di un edificio per civile abitazione e quattro distinti corpi di fabbrica accessori che ospitano le pertinenze all'abitazione.

L'edificio principale (residenza) risulta edificato in virtù della Concessione edilizia n. 254 del 29/04/1953; Lo stesso è stato successivamente oggetto di istanza (Prot. 303 del 09/01/1975) per l'ottenimento dell'autorizzazione per la chiusura del portico posto sul prospetto frontale, opera muraria poi realizzata contestualmente all'opera di sparapettamento della finestra esistente. Tuttavia con missiva del 21/02/1976 il Comune di Foligno notificava l'archiviazione del fascicolo per mancati adempimenti di legge del richiedete. Non essendo state formulate successivamente idonee richieste di sanatoria, l'esecuzione delle opere descritte, ovvero tamponatura del portico per la costituzione del vano retro cucina e lo sparapettamento della finestra esistente per collegare la cuna al nuovo vano costituito, sono da ritenersi non legittimate da alcun titolo edilizio. La posa in opera dell'infisso in alluminio finalizzata alla chiusura del vano loggia e la realizzazione della tettoia in legno con copertura metallica posta a protezione della scala esterna di accesso all'appartamento sono allo



stesso modo, da considerarsi prive dell'ideale titolo abilitante. Per quanto attiene alla sanabilità della copertura della scala, il sottoscritto ritiene che pur in presenza dei presupposti di Legge per la sanabilità, non risulti opportuno mantenere la struttura in legno (peraltro in cattivo stato di manutenzione e realizzata con materiali non idonei alle prescritte verifiche di sicurezza sismica), quindi ai fini estimativi ritiene corretto calcolare e valutare in € 1.500,00 i soli costi di rimozione e smaltimento.

Per quanto attiene invece alla sanabilità ed all'opportunità di mantenimento delle opere eseguite, riferibili all'aumento di superficie utile coperta (s.u.c.) e di volume derivanti dall'esecuzione della tamponatura del vano portico e dalla chiusura con infisso del vano loggia, il sottoscritto ritiene di valutarne il mantenimento, stimando i relativi costi di sanatoria. Sulla sanabilità delle opere si vuole precisare che seppure l'edificio ricada all'interno della fascia del vincolo paesaggistico (Art. 146 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004) in funzione della vicinanza al fiume Topino, la zona in oggetto risultava già edificabile e di tipo BS1 con lo strumento urbanistico comunale vigente alla data di emanazione del D.L. 312/1985 (cd Legge Galasso). Tale circostanza comporta esclusione dall'applicazione della norma paesaggistica pertanto, in virtù dell'edificabilità potenziale al momento dell'esecuzione dei lavori (la zona Bs1 consentiva la realizzazione di 1Mc di costruzione ogni metro quadrato di superficie fondiaria del lotto) ed al momento attuale (l'area risulta edificabile e l'indice consente in termini di superficie e volume di sanare l'ampliamento già



eseguito) le difformità potranno essere sanate ai sensi dell'Art. 154 della L.R.1/2015 mediante Accertamento di Conformità. I costi previsti dal sottoscritto per la sanatoria, comprendenti onorari tecnici ed oblazioni è quantificata in Euro 10.000,00 di cui € 6.000 per onorari ed oblazione ed € 4.000 per adeguamento termico delle murature di tamponatura. Per quanto attiene invece alle costruzioni pertinenziali, le stesse sono state tutte legittimate con la Concessione in Sanatoria n. 2579 del 19/10/1994 richiesta nelle more del Condo Edilizio L.47/1985. Per le stesse è stato rilasciato anche il certificato di abitabilità n. 143 del 2000. Per quanto attiene alla conformità catastale si ritiene che ci sia piena conformità tra le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate- Territorio Perugia e lo stato dei luoghi ad eccezione della finestra graficizzata nel locale cucina ma allo stato non esistente, difformità da errore grafico che comunque non produce errori nella valutazione della consistenza catastale e tantomeno della relativa rendita.

A.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione e le relative pertinenze risultano attualmente non occupate.

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.

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-11300.

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

Abitazione € 550,00/Mq

Terreni agricoli € 1,5 - € 2,00/Mq

Terreno edificabile € 97,50/Mq (€ 50/Mc edificato)

Per quanto riguarda l'edificabilità potenziale della particella 473 la stessa si ritiene completamente assorbita dalle costruzioni in essa presenti. Per quanto riguarda l'edificabilità potenziale sviluppata da parte della particella 208, la stessa verrà valutata sia nella logica di sfruttamento locale (eventuale ampliamento della costruzione già esistente) che nella logica di potenziale cessione a terzi ai sensi della L.R.1/2015.

A.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.9.1 APPARTAMENTO, PERTINENZE E CORTE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 255 PART. 473 SUB 1-2-3)



Il più probabile valore immobiliare del compendio 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.1.	105	100%	105 Mq	€ 550,00	€ 57.750,00
Pertinenze P.T.	105	40%	42 Mq	€ 550,00	€ 23.100,00
Corte esclusiva	920	3%	27,60 Mq	€ 550,00	€ 15.180,00
Accessori esterni	123	15%	18,45 Mq	€ 550,00	€ 10.148,00
Cantina in muratura	21	25%	5,25 Mq	€ 550,00	€ 2.887,00
Garage in muratura	44	50%	22Mq	€ 550,00	€ 12.100,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILI					€ 121.165,00

A.9.2 TERRENI

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 210 PART.208-1285-654 FG 212 PART. 300)

Il più probabile valore dei terreni descritti nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	€
				€ / m ²	
Particella 208/agricola	8.768	100%	8.768 Mq	€ 2,00	€ 17.536,00
Particella 208/edificab.	380	100%	380 Mq	€ 97,50	€ 37.050,00
Particella 654	880	100%	880 Mq	€ 2,00	€ 1.760,00
Particella 1285	4.440	100%	4.440 Mq	€ 1,70	€ 7.548,00



Particella 300 (fg212) 6.060 100% 6.060 Mq € 2,00 € 12.120,00

VALORE DI MERCATO TERRENI € 76.014,00

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in capo al [REDACTED] in Euro 65.726,00 $[(121.165,00+76.014,00)/3]$, valore dal quale devono essere decurtate le spese per le sanatorie ed i ripristini quantificate in Euro 11.000,00. **Il valore di collocamento sul mercato dell'immobile oggetto di valutazione, al netto dei costi previsti e stimati per sanatorie e ripristini è pertanto quantificato dal sottoscritto in Euro 54.726,00.**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 01/03/2025

IL CTU

(Geom. Raponi Andrea)



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobile;
- 2) Documentazione urbanistica;
- 3) Documentazione Ipo-Catastale Immobile;

