

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**III SEZ. CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI**

**Relazione di CTU nel proc. n. 39/2021 R.G. Fall.**

*(Udienza: 3 novembre 2021)*

Fallimento:

**--- OMISSIS ---**

Curatore dr. --- Omissis ---

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice D. al fallimento**

**Dr.ssa Teresa Giardino,**

con provvedimento del 19 luglio 2021, la SVI – in esito all’istanza del curatore dr. --- Omissis --- recante la nomina dello scrivente CTU – , designava me sottoscrittodr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929, ed iscritto agli Albi dei Consulenti e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Perugia rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, CTU nella causa in epigrafe, a confermare con modalità telematiche, entro dieci giorni dal suddetto provvedimento, l’accettazione del seguente incarico:

*“Provvede il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetria), e stimare i beni mobili e i beni immobili della procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell’ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono*

*edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. 6) Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell'intero. 7) Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettanti all'esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell'intero predisponga un progetto divisionale. In ogni caso, indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote, nonché il titolo della comunione”.*

In data 1° settembre 2021, lo scrivente depositava l'istanza di “accettazione dell'incarico e giuramento del CTU”, registrata dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia in data 2 settembre 2021 (accettazione deposito).

Col suddetto provvedimento del 19 luglio 2021, la SVI inoltre fissava il “*termine di giorni 90 (novanta), salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta*”.

Nel corso delle operazioni di consulenza, si è reso necessario depositare due istanze di CTU, rispettivamente in data 28 ottobre 2021 ed in data 16 aprile 2022, relative a richieste di proroga del termine di deposito della perizia. Le motivazioni che hanno indotto il sottoscritto a formulare tali istanze hanno atteso principalmente: al tempo resosi necessario alla conclusione delle indagini presso il Comune di Fossato di Vico, alla peculiarità di alcune operazioni di inventario, inoltre a problemi di salute che hanno colpito lo scrivente nel corso delle operazioni di consulenza, quindi, al tempo resosi necessario all'elaborazione dei dati raccolti e alla conseguente stesura della perizia.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la possibilità di acquisire la documentazione tecnica, catastale, ipotecaria, ecc. ritenuta pertinente ed essenziale alla risposta del mandato.

Gli accessi presso i luoghi hanno avuto inizio in data 13 ottobre 2021 (inizio delle operazioni d’inventario), sono proseguiti in data 2 dicembre 2021 (fine delle operazioni d’inventario) e si sono conclusi il giorno 22 aprile 2022.

Per quanto attiene ai primi due sopralluoghi – presenti, oltre il sottoscritto, il curatore dr. --- Omissis --- ed il sig. --- Omissis --- – si producono i relativi verbali delle operazioni peritali (**Cfr. All. n. 1/a-b**). In occasione del terzo ed ultimo accesso, tenutosi come detto in data 22 aprile 2022 – presenti il sottoscritto ed il sig. --- Omissis --- – è stato possibile completare i rilievi metrici e fotografici degli immobili e, quindi, eseguire una generale ricognizione dei luoghi (**Cfr. All. n. 1/c**).

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l’acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell’Agenzia Entrate di Perugia per acquisire la documentazione catastale aggiornata, presso lo studio notarile dr. Fabrizio Ruffo di Roma e, poi, presso l’Archivio Notarile di Perugia per l’acquisizione dell’atto di provenienza, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico (PG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili, con l’amministratore di condominio con studio in Fabriano (AN) per ottenere tutte le informazioni di natura condominiale, nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le relative ricerche di mercato, infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico della ditta fallita.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

#### **RELAZIONE PERITALE**

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

1. Identificazione dei beni, dati catastali e attuale proprietà;

2. Descrizione dei beni;
3. Indagini urbanistiche;
4. Vincoli e gravami;
5. Posizione condominiale;
6. Criteri estimativi e giudizio di stima;
7. Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
8. Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
9. Certificazioni ipotecarie.

\* \* \*

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E ATTUALE PROPRIETÀ.**

Oggetto di fallimento nel procedimento n. 39/2021 RG fall. risultano:

##### **1.1 Beni immobili.**

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti alla ditta individuale --- Omissis ---, con sede in Gubbio (PG), via delle Fornacette n. 56 – Fraz.Padule, CAP 06024, codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese --- OMISSIS ---, partita IVA --- Omissis ---, sui seguenti beni posti in Comune di Fossato di Vico (PG), via Colbassano n. 25, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito: Catasto fabbricati:

- a) fgl. 22, part. 366, sub. 21, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq., rend. € 29,75;
- b) fgl. 22, part. 366, sub. 25, piano S1, cat. C/2, cl. 3, cons. 15 mq., rend. € 16,27;
- c) fgl. 22, part. 366, sub. 27, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32;
- d) fgl. 22, part. 366, sub. 28, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32;
- e) fgl. 22, part. 366, sub. 29, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32.

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata (**Cfr. All.ti n. 2/a, b, c, d, e**: mappa, visure storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie).

All'attualità ed al momento del fallimento, dichiarato con sentenza n. 39/2011 del 19/05/2022, i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti alla ditta fallita per essere stati costruiti dalla medesima su terreno edificabile proveniente da:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Fabrizio Ruffo in Gubbio (PG) del 12/12/2007, repertorio n. 660 e raccolta n. 474, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/12/2007 ai numeri di formalità 23492 reg. part. e 41865 reg. gen. (**Cfr. All. n. 3**).

Al fine di permettere una rapida identificazione degli immobili oggetto di stima, si attribuisce ai cinque locali, sopra individuati catastalmente, la denominazione da n. 1 a n. 5, come esattamente annotati nei verbali di inventario<sup>1</sup>. Per lo stesso fine, si produce, altresì, uno schema grafico (non in scala)<sup>2</sup> (**Cfr. All. n. 4**).

## **1.2 Beni mobili.**

Si indicano di seguito i beni mobili appartenenti alla massa del fallimento n. 39/2021, nell'ordine in cui sono stati rinvenuti ed inventariati all'interno dell'immobili oggetto del fallimento.

- beni mobili presenti nel locale n. 1 (sub. 21): n. 2 (due) cucine usate complete di mobili e vari suppellettili, una rete ed un materasso usati, un attaccapanni e vari altri accessori di mobilio usati, un tavolo da cucina con alcune sedie usati, un computer portatile di marca HP con cerniere e collegamenti rotti;

- beni mobili presenti nel locale n. 2 (sub. 25): n. 2 (due) mobili in legno tipo comodini usati e di bassissimo pregio, numerosi scatoloni di cartone contenenti documentazione di cantiere della ditta fallita e di altri soggetti, oltre a documentazione societaria sempre della ditta medesima;

- beni mobili presenti nel locale n. 3 (sub. 27): scarti/rottami di piastrelle ed un vecchio

<sup>1</sup> Cfr. **All.ti nn. 1/a-b**: verbali di inventario; **All. n. 1/a, pag. 5**: planimetria con numerazione dei locali.

<sup>2</sup> Schema grafico ottenuto per estratto dall'elaborato planimetrico: **All. n. 2/c**.

tagliaerba a spinta manuale attaccato dalla ruggine in maniera diffusa (inutilizzabile);

- beni mobili presenti nel locale n. 4 (sub. 28): una ridotta scaffalatura metallica di scarsissimo pregio con suppellettili vari (uno specchio, un fornello microonde, stracci ed altri materiali vari di scarto).

- beni mobili presenti nel locale n. 5 (sub. 29): una rete da letto vecchia e rotta, scatole di cartone ed altri rottami e scarti vari.

Risulta, infine, quale altro bene mobile appartenente alla massa del fallimento, la seguente arma:

- n. 1 (uno) fucile sovrapposto fabbrica Marocchi modello 03 calibro 12 matricola carcassa e canne 204187.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI.**

### **2.1 Beni immobili.**

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza ad uso residenziale, edificato tra gli anni 2008 e 2010 circa, ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), via Colbassano, costituite da:

- n. 1 (uno) locale autorimessa, piano seminterrato;

- n. 4 (quattro) locali di deposito, piano seminterrato.

Detti locali sono tutti posti al piano seminterrato; dal punto di vista planivolumetrico, infatti, il complesso residenziale è costituito da un blocco di forma parallelepipedo formante il piano interrato e da due blocchi fuori terra uniti tra loro da una scala aperta con porticato al piano terra.

Il complesso residenziale che ricomprende le porzioni immobiliari in questione, situato ad un'altitudine di circa 500 m. sul livello del mare nel cuore dell'Appennino Umbro/Marchigiano, si colloca in una zona pedemontana a ridosso del massiccio

montuoso del Monte Cucco situata nella frazione di Colbassano, in zona urbanizzata<sup>3</sup>, dotata nelle vicinanze – circa qualche chilometro – di minimi servizi di quartiere come negozi, uffici, ecc.; la frazione di Colbassano, malgrado è posta su un versante collinare, si caratterizza da un buon collegamento ai nodi viari limitrofi essendo situata a ridosso del nuovo svincolo stradale realizzato pochi anni fa tra la superstrada Perugia-Ancona e la strada Flaminia.

La struttura portante del complesso edilizio, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, è in conglomerato cementizio armato (fondazioni, muri, travi, pilastri e solette), con solai d'interpiano e copertura in latero cemento; in particolare, la zona interrata che ospita i locali oggetto di stima è costituita da pareti in conglomerato cementizio armato e pilastri.

L'accesso al piano interrato, nel quale si trovano tutti i locali oggetto di stima, è sia carrabile (attraverso una rampa esterna scoperta) che pedonale (per mezzo della scala interna di collegamento al superiore piano terra). La rampa ha la possibilità di chiusura verso l'esterno attraverso una porta automatizzata (**foto nn. 42, 43, 44**) il cui accesso (dall'esterno) è permesso solo mediante telecomando.

**Locale n. 1** (sub. 21: autorimessa).

Il locale autorimessa, di forma circa rettangolare in pianta con superficie pari a circa **18,00 mq.** ed altezza circa 2,69 m., è dotato di una porta basculante in ferro ed all'interno sprovvisto di finestrate e/o luci. Il locale è al grezzo con pavimentazione in cemento con finitura tipo al quarzo e pareti non rifinite (al grezzo). Il locale è dotato di minimo impianto elettrico realizzato con canaline esterne, piccolo quadro elettrico, munito di un unico punto luce con presa di corrente e adduzione idrica (**foto nn. 3, 11, da 22 a 32, da 45 a 49**).

---

<sup>3</sup> La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione necessarie per l'allaccio delle utenze, con la peculiarità del sistema fognario che passa a valle in fondo al lotto.

**Locale n. 2** (sub. 25: locale di deposito).

Il locale di deposito (n. 2) – nella DIA assentito a cantina – ha forma circa rettangolare in pianta con superficie pari a circa **15,00 mq.** ed altezza circa 2,69 m. ed è dotato di porta di ingresso in ferro; è provvisto di piccola finestra. Il locale è al grezzo con pavimentazione in cemento con finitura tipo al quarzo e pareti non rifinite. Il locale è dotato di minimo impianto elettrico realizzato con canaline esterne, piccolo quadro elettrico, munito di un unico punto luce con presa di corrente e predisposizione per adduzione idrica (**foto nn. 5, da 15 a 21, da 50 a 57**).

**Locale n. 3** (sub. 27: locale di deposito).

Il locale di deposito (n. 3) – nella DIA assentito a locale tecnico – ha forma circa rettangolare in pianta con superficie pari a circa **2,50 mq.** ed altezza circa 2,69 m. ed è dotato di porta di ingresso in ferro; anch'esso è all'interno sprovvisto di finestrate e/o luci. Il locale è al grezzo con pavimentazione in cemento con finitura tipo al quarzo e pareti non rifinite. Il locale è dotato di un unico punto luce e sprovvisto di qualsiasi altro impianto (**foto nn. 5, da 58 a 60**).

**Locale n. 4** (sub. 28: locale di deposito).

Il locale di deposito (n. 4) – nella DIA assentito a cantina – ha forma circa rettangolare in pianta con superficie pari a circa **3,50 mq.** ed altezza circa 2,68 m. ed è dotato di porta di ingresso in ferro; anch'esso è all'interno sprovvisto di finestrate e/o luci. Il locale è al grezzo con pavimentazione in cemento con finitura tipo al quarzo e pareti non rifinite. Il locale è dotato di un unico punto luce e sprovvisto di qualsiasi altro impianto (**foto nn. 8, da 12 a 14, 60, 62**).

**Locale n. 5** (sub. 29: locale di deposito).

Il locale di deposito (n. 5) – nella DIA assentito a cantina – ha forma circa rettangolare in pianta con superficie pari a circa **2,85 mq.** ed altezza circa 2,69 m. ed è dotato di



porta di ingresso in ferro; anch'esso è all'interno sprovvisto di finestre e/o luci. Il locale è al grezzo con pavimentazione in cemento con finitura tipo al quarzo e pareti non rifinite. Il locale è dotato di un unico punto luce e sprovvisto di qualsiasi altro impianto (**foto n. 8**).

Il tutto come da allegata documentazione fotografica (**Cfr. All. n. 5**).

Stato conservativo.

I beni immobili in questione si presentano nel complesso in *discreto* stato conservativo, dotati di porte di accesso – quali unici elementi di finitura – di *discreta* qualità.

Per quanto attiene ai beni mobili sopra elencati<sup>4</sup>, si conferma, come già dichiarato in occasione delle operazioni di inventario<sup>5</sup>, che “[...] i beni ivi rilevati sono usati e in stato di conservazione non buono”. Si tratta, infatti, per la loro totalità, di beni mobili in *cattivo* stato di conservazione, e/o rotti, oltre che di *scarsa* qualità.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi, all'interno dei vari locali e, più ingenerale, anche nelle altre zone comuni del piano interrato, non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero detti beni oggetto di fallimento.

Conformità degli impianti.

Non è stato possibile accertare la funzionalità e/o la conformità degli impianti per la disdetta delle utenze.

Difformità.

Non sono emerse rilevanti difformità, eccetto una lieve discordanza di alcune misurazioni (es. la profondità del locale autorimessa è pari a circa 4,75 m.). Trattasi di difformità riscontrabili comparando le planimetrie catastali e di progetto, all'attualità, dovute probabilmente a omissioni nelle fasi di rilievo e/o accatastamento.

---

<sup>4</sup> Cfr. **Paragrafo 1.2**: Beni mobili.

<sup>5</sup> Cfr. **All.ti nn. 1/a-b**: verbali delle operazioni di inventario.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e s.m.i., elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di fallimento, come qui di seguito:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Scv (mq.)</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condizioni</b>
Autorimessa (sub. 21)	18,00	1	18,00	Int.	Discrete
Loc. deposito (sub. 25)	15,00	1	15,00	Int.	Discrete
Loc. deposito (sub. 27)	2,50	1	2,50	Int.	Discrete
Loc. deposito (sub. 28)	3,50	1	3,50	Int.	Discrete
Loc. deposito (sub. 29)	2,85	1	2,85	Int.	Discrete
<b>Totale</b>			<b>41,85</b>		

Si precisa che tutte le misure riportate sopra, pur distintamente dettagliate per ciascun locale, tipologia di muri, ecc., sono da intendersi di massima e, quindi, approssimative, in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva e con presenza di arredi ad ostacolo

dei rilievi, acquisizione da elaborati grafici, ecc.), e che in ogni caso dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

## **2.2 Beni mobili.**

Appartiene alla massa del fallimento e, pertanto, risulterà oggetto di stima:

- n. 1 (uno) fucile sovrapposto fabbrica Marocchi modello 03 calibro 12 matricola carcassa e canne 204187. Monogrillo. Senza strozzatori (**foto da n. 63 a n. 70**).

Stato conservativo.

Il presente bene materiale si presenta in buone condizioni d'uso, come risulta anche dal “Verbale relativo alla consegna dell'arma da fuoco”, sottoscritto in data 6 agosto 2021 presso la Legione Carabinieri Umbria – Stazione di Gubbio che attualmente detiene detto bene ai fini della custodia, in atti.

Altri beni.

Per quanto attiene agli altri beni mobili sopra elencati<sup>6</sup>, già oggetto d'inventario<sup>7</sup>, si ritiene opportuno non dover approfondire l'ulteriore loro descrizione, confermando, come già dichiarato in occasione delle operazioni di inventario, che trattasi di beni di scarsissima qualità, quindi privi di pregio, in cattivo stato di manutenzione o, per la maggior parte, danneggiati; pertanto, l'eventuale loro acquisizione comporterebbe sicuramente un aggravio di spese a svantaggio della procedura, es. per custodia, smaltimento, ecc.

## **3. INDAGINI URBANISTICHE.**

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Fossato di Vico (**Cfr. All. n. 6/a**), è possibile riferire che per gli immobili in questione sono emersi i seguenti documenti e/o provvedimenti amministrativi, che si riportano di seguito:

---

<sup>6</sup> Cfr. **Paragrafo 1.2**: Beni mobili.

<sup>7</sup> Cfr. **All.ti nn. 1/a-b**: verbali delle operazioni di inventario.

- Permesso di costruire n. 2 del 10/01/2008 (Cfr. **All.ti nn. 6/b-c-d**);
- Denuncia di Inizio Attività n. 10075 del 29/09/2009 (Cfr. **All.ti nn. 6/e-f**);
- Certificato di Agibilità del 29/11/2010 (Cfr. **All.ti nn. 6/g**).

#### **4. VINCOLI E GRAVAMI.**

Per quanto attiene allo stato di occupazione dei beni immobili oggetto di stima si riferisce che essi risultano, all'attualità, essere occupati ed utilizzati dalla ditta fallita, ad uso deposito.

#### **5. POSIZIONE CONDOMINIALE.**

Le unità immobiliari in questione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, ove è presente un regolare Condominio denominato "Residence Colbassano" (C.F. 92020740541) cui l'attuale gestione è in capo all'avv. Danila Farinelli, nominata dal 24 giugno 2021, con studio in Fabriano (AN), via F. Turati n. 15, dal sottoscritto contattata al fine di ottenere informazioni.

Si produce la corrispondenza intercorsa con il Condominio (**Cfr. All. n. 7/a**), corredata della seguente documentazione acquisita:

- Intestazione e dati fiscali (**Cfr. All. n. 7/b**);
- Millesimi di proprietà (**Cfr. All. n. 7/c**);
- Regolamento (**Cfr. All. n. 7/d**);
- Dettaglio spese sostenute (**Cfr. All. n. 7/e**);
- Prospetti di ripartizioni delle spese (**Cfr. All. n. 7/f**).

#### **6. CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.**

##### **6.1 Beni immobili.**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato

all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe alla zona di Colbassano in Comune di Fossato di Vico (PG), nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- porzioni immobiliari collocate in contesto residenziale gradevole e ben curato;
- vanno in vendita diritti di piena proprietà;

Tra le detrazioni:

- sono posti in vendita esclusivamente vani accessori complementari a potenziali unità abitative; pertanto, si ritiene, assai probabilmente, che l'appetibilità di tali beni (accessori) sia limitata solo a quegli acquirenti residenti nelle zone limitrofe;
- esistono difformità di tipo edilizio da sanare.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Nei valori unitari espressi è incluso quello dei diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore totale</b>
Locale autorimessa	Interrato	18,00	450,00	€ 8.100,00
Locali deposito	Interrato	23,85	400,00	€ 9.540,00
			Valore di stima	€ 17.640,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sugli immobili sopra

descritti, risulta quindi pari ad € **17.500,00** (arrotondato).

## **6.2 Beni mobili.**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni mobili è quello “sintetico”, per valori tipici, che raffronta i beni precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

### Fucile.

Trattasi di:

- n. 1 (uno) fucile sovrapposto fabbrica Marocchi modello 03 calibro 12 matricola carcassa e canne 204187. Monogrillo. Assenza di strozzatori. Buono stato d’uso e manutenzione.

Il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, risulta quindi pari a: € **700,00** (a corpo).

### Altri beni.

Per quanto attiene a tutti gli altri beni mobili sopra elencati<sup>8</sup>, si conferma, come già dichiarato in occasione delle operazioni di inventario<sup>9</sup>, che “i beni ivi rilevati sono [...] di scarso valore per cui anche solo le operazioni di rimontaggio a carico degli eventuali acquirenti renderebbero antieconomico il prezzo di acquisto e, quindi, ragionevolmente anche il prezzo di vendita per la procedura, considerato altresì l’aggravio in termini dell’esiguo valore del fatto che trattasi di mobili e suppellettili di basso pregio facilmente acquistabili in magazzini della grande rete di distribuzione specializzati a prezzi bassissimi”.

Si conferma, pertanto, “che tutti i beni sopra elencati non presentano alcuna utilità per il fallimento essendo sostanzialmente non possibile dare loro dei prezzi di stima che

---

<sup>8</sup> Cfr. **Paragrafo 1.2:** Beni mobili.

<sup>9</sup> Cfr. **All.ti nn. 1/a-b:** verbali delle operazioni di inventario.

rappresentino un valore effettivo e ho un'utilità per la procedura ed anzi, brighe obbligherebbero costi per il loro smaltimento e trasporto, [...]”.

In esito a tale valutazione, il curatore dr. --- Omissis --- ha ritenuto opportuno depositare un'istanza ai fini della non acquisizione di tali “altri beni” all'attivo fallimentare, in quanto ritenuta (l'eventuale acquisizione) antieconomica. L'istanza è stata accolta dalla SVI.

## **7. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.**

### **7.1 Beni immobili.**

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover comporre due lotti al fine di determinare il miglior compromesso tra la condizione di un ipotetico “lotto unico” (includente un'autorimessa + quattro locali deposito) *presumibilmente* poco richiesto dal mercato, ed un altrettanto ipotetico numero massimo di “cinque lotti” (dove ogni singola unità immobiliare andrebbe a costituire un lotto singolo) che potrebbe *forse* garantire una maggiore appetibilità, ma certamente a discapito di maggiori costi di vendita.

La formazione di “due lotti” (di cui uno formato soltanto dall'autorimessa ed un secondo raggruppante i quattro locali deposito) andrebbe a costituire due unità funzionali comprendenti ciascuna porzioni autonome o complementari. Anche se si potrebbe teoricamente comporre un numero massimo di cinque lotti, si ritiene che tale modalità non sia realmente remunerativa per le seguenti motivazioni: i locali deposito sono di piccole dimensioni e pertanto il godimento di ognuno *non è certo* che possa risultare più appetibile, le problematiche edilizie sopra segnalate consigliano di trattare contemporaneamente i vari locali deposito, nel caso di un lotto composto da un solo garage si avrebbe come detto un sensibile incremento delle spese di procedura se rapportato all'esiguo valore posto in vendita, potrebbe infine costituire un motivo di



appetibilità l'eventuale opzione da parte di un futuro acquirente di voler monetizzare uno o più dei piccoli locali deposito formanti il secondo lotto.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni oggetto di fallimento si procede pertanto alla formazione di due lotti da destinare alla vendita giudiziaria.

### **LOTTO n. 1**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti alla ditta individuale --- Omissis ---, con sede in Gubbio (PG), via delle Fornacette n. 56 – Fraz. Padule, codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese --- OMISSIS ---, partita IVA --- Omissis ---, su porzione immobiliare facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza ad uso residenziale, edificato tra gli anni 2008 e 2010 circa, ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), via Colbassano, distinta al C.E.U. di detto comune come segue:

#### Catasto fabbricati:

a) fgl. 22, part. 366, sub. 21, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq., rend. € 29,75;  
rappresentata da un locale autorimessa al piano interrato, dotato di accesso indipendente, dalla corsia garage e spazio di manovra; comprensivo dei diritti ad essi associati su parti comuni come da regolamento di condominio; il tutto in *discrete* condizioni di manutenzione; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 366 sub. 9, mappale 366 sub. 8, mappale 366 sub 19, mappale 366 sub. 11 e mappale 366 sub. 13, s.a.

Valore: € **8.000,00**.

### **LOTTO n. 2**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti alla ditta individuale --- Omissis ---, con sede in Gubbio (PG), via delle Fornacette n. 56 – Fraz. Padule, codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese --- OMISSIS ---

Z133V, partita IVA --- Omissis ---, su porzioni immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza ad uso residenziale, edificato tra gli anni 2008 e 2010 circa, ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), via Colbassano, distinte al C.E.U. di detto comune come segue:

Catasto fabbricati:

- b) fgl. 22, part. 366, sub. 25, piano S1, cat. C/2, cl. 3, cons. 15 mq., rend. € 16,27;
- c) fgl. 22, part. 366, sub. 27, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32;
- d) fgl. 22, part. 366, sub. 28, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32;
- e) fgl. 22, part. 366, sub. 29, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 3 mq., rend. € 2,32.

rappresentate da quattro locali deposito al piano interrato, dotati ciascuno di accesso indipendente, dalla corsia garage e spazio di manovra; comprensive dei diritti ad essi associati su parti comuni come da regolamento di condominio; il tutto in *discrete* condizioni di manutenzione; a confine con: altri mappali come individuati da elaborato planimetrico.

Valore: € **9.500,00**.

**7.2 Beni mobili.**

Si procede infine alla formazione di un terzo lotto da destinare alla vendita dell'unico bene mobile acquisito dal fallimento.

**LOTTO n. 3**

N. 1 (uno) fucile sovrapposto fabbrica Marocchi, modello 03, calibro 12, matricola carcassa e canne 204187. Monogrillo. Senza strozzatori. Buono stato d'uso e manutenzione.

Valore: € **700,00**.

**8. ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

#### **9. CERTIFICAZIONI IPOTECARIE.**

A seguito dello studio delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11 settembre 2021, relativamente ai beni oggetto di fallimento, lo scrivente riferisce che nei riguardi della ditta fallita, a carico degli immobili in oggetto, risultano le formalità pregiudizievoli compendiate nell'elenco sintetico delle formalità, qui di seguito riepilogate (**Cfr. All.ti n. 8/a-b-c-d-e**):

Nei confronti della ditta --- Omissis ---:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2016 – Reg. part. 3869 Reg. gen. 24188:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia – Sez. distaccata di Gubbio (PG), rep. n. 237/2012, per € 8.894,33 di quota capitale, in favore di --- OMISSIS --- con sede legale in Gubbio (PG), Zona Industriale Padule (C.F. 025 388 90548);

2) ISCRIZIONE CONTRO del 6/04/2017 – Reg. part. 1368 Reg. gen. 9038:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, rep. n. 4238, per € 15.061,17 di quota capitale, in favore di --- OMISSIS --- domiciliato in Gubbio (PG) (C.F. --- OMISSIS ---);

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/08/2021 – Reg. part. 16874 Reg. gen. 22766:

Trascrizione sentenza di fallimento, derivante da atto giudiziario rep. 71/2021, in favore della MASSA DEI CREDITORI del Fallimento della ditta --- Omissis ---.

\*\*\*\*\*

La presente relazione che si compone di n. 20 (venti) pagine dattiloscritte con n. 8 (otto) allegati:

- **All. 1/a-b-c**: verbali delle operazioni peritali e d’inventario;
- **All. 2**: atto di provenienza, notaio dr. Fabrizio Ruffo rep. 660/474 del 12/12/2007;
- **All. 3/a-b-c-d-e**: documentazione catastale;
- **All. 4**: schema grafico del CTU (non in scala);
- **All. 5**: documentazione fotografica;
- **All. 6/a-b-c-d-e-f-g**: documentazione urbanistico-edilizia;
- **All. 7/a-b-c-d-e-f**: documentazione relativa al Condominio;
- **All. 8**: ispezioni ipotecarie;

con allegato a parte: “BOZZA di ordinanza di vendita con bando”, vengono depositati in Cancelleria via telematica, seguirà la consegna a mani presso il Tribunale di una copia cartacea *di cortesia*. Copia del fascicolo contenente la presente relazione con relativi allegati verrà trasmesso al curatore fallimentare contestualmente al suo deposito

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

**Gubbio, 28 aprile 2022**

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)