

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:

Curatore dr.

Ill.mo Sig. Giudice D. al fallimento

Dr.ssa ' _____

con provvedimento del 19 luglio 2021, la SVI – in esito all'istanza del curatore dr.

_____ recante la nomina dello scrivente CTU – , designava me sottoscritto

dr. ing _____ residente in _____ iscritto

all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. _____ , ed iscritto agli Albi dei

Consulenti e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Perugia rispettivamente al n. _____

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. _____ i ed il sig. _____ – 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. _____

– 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. _____ 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 limitrofe 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:

1.2 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.

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

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 già oggetto d'inventario, 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.

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 si conferma, come già dichiarato in occasione delle operazioni di inventario⁹, 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

⁸ Cfr. **Paragrafo 1.2:** Beni mobili.

⁹ 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, brighè obbligherebbero costi per il loro smaltimento e trasporto, [...]”.

In esito a tale valutazione, il curatore dr. _____ 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

7.2 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.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 28 aprile 2022

Il C.T.U.

(Dr. Ing.