

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 23/2017

- OMISSIS -

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott.ssa Micaela Fiorucci

INTEGRAZIONE E MODIFICHE ALLA RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEL 22.01.2018

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour n°2, è stato incaricato dalla Dott.ssa Micaela Fiorucci di determinare il valore dei beni oggetto della procedura in atto.

I cespiti erano già stati stimati dallo scrivente con perizia depositata il 22.01.2018.

Considerato che con altra perizia in ambito di procedura esecutiva, Es. Imm.re n.205/2017 il perito incaricato ha eseguito modifiche catastali, la Dott.ssa Micaela Fiorucci ha presentato istanza alla S.V. in data 08.07.2021 che nella parte finale testualmente recita: “....*conferire incarico al CTU Geom. Claudio Ceci per procedere alla integrazione/rettifica della valutazione del lotto n.5, nonché una meglio identificazione degli immobili a seguito degli aggiornamenti catastali avvenuti*”

In data 23.07.2021 lo scrivente si recava nei luoghi in oggetto per riscontrare lo stato degli immobili in generale ma con particolare

riferimento a quelli interessati dalle variazioni catastali eseguite in ambito di procedura esecutiva.

È stato eseguito il rilievo e dossier fotografico (All. n.1) relativo ad un annesso ed al terreno circostante che ha determinato le modifiche e variazioni catastali. Inoltre è stato richiesto un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di San Sepolcro relativo ai terreni, in quanto quello già allegato alla precedente perizia del 2018 attualmente ha perso la propria validità.

Di seguito viene descritto il lotto n.5 precisando che il fabbricato principale ad uso residenziale e gli annessi vengono descritti esattamente come nella precedente perizia. Invece una descrizione particolareggiata sarà rivolta all'annesso abusivo che è stato erroneamente accatastato ed unito alla rata di terreno adiacente.

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Porzione immobiliare residenziale, annesso e terreni Via Bosi n. 7 (All.n.2)

Immobile residenziale (All. n.3)

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso residenziale disposta terracielo su tre livelli, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza comprendente altre unità immobiliari.

L'intero immobile è ubicato nel comune di Sansepolcro in frazione Santa Fiora, via Bosi n.7.

Al piano terra della porzione abitativa è presente un vano destinato a cucina, con angolo cottura ricavato in parte in adiacenza ed in parte internamente al sottoscala.

Al piano primo è presente una camera con bagno.

Al secondo piano è presente una camera.

Tutti i vani sono collegati da una scala interna, che parte dal portoncino esterno d'ingresso fino a raggiungere l'ultimo livello di piano.

La superficie utile complessiva è di mq. 69,00, corrispondente ad una **superficie commerciale di mq. 76,00**. L'altezza interna dei vani varia da un minimo di ml. 2,45 per la cucina fino ad un massimo di ml. 2,60 per le camere da letto.

Il vano ad uso cucina è stato sottoposto ad un recente intervento di restauro e si presenta in condizioni decisamente migliori rispetto agli vani sovrastanti.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto al piano terra ed in graniglia nelle due camere, il pavimento del servizio igienico è in piastrelle di ceramica. Gli infissi delle finestre sono in legno di abete con vetro semplice e persiana in legno esterna. Le porte sono in legno di abete. Le rifiniture dei vani del primo e secondo piano sono di modesta qualità. Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici ma privi del certificato di conformità.

Annesso: (All.n.3)

Antistante la porzione immobiliare ad uso residenziale si trova un annesso costituito da due vani ad uso fondo, cantina e ripostiglio al piano terreno, un vano ad uso sgombro ed un ripostiglio al primo piano.

I vani del piano terra e quelli del primo piano hanno una superficie utile rispettivamente di mq. 46,00 e di mq.28,00, per una superficie **commerciale complessiva di mq. 81,00**. Le altezze variano da ml. 2,55 a ml. 3,00 per il piano terra e da ml. 2,10 a ml. 2,70 per il primo piano.

Le opere di rifinitura relative a pavimenti ed infissi di porte e finestre, sono di qualità mediocre.

La scala di accesso che collega i due piani è in condizioni precarie e disagiata per l'accesso ai vani.

Le condizioni generali degli annessi sono mediocri e necessitano di urgenti interventi di restauro e ristrutturazione. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma.

Caratteristiche strutturali:

Porzione residenziale:

L'edificio è con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame.

I solai sono parte con travi in ferro e parte in latero cemento. La copertura è di tipo a capanna con manto in coppi di laterizio.

Complessivamente il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in esame è in normali condizioni di conservazione.

Annesso:

E' con struttura in muratura di mattoni e pietra, il solaio di interpiano è in ferro, la copertura è con struttura in legno.

Le condizioni strutturali sono in cattivo stato.

ANNESSE ABUSIVE (All. n.4)

In adiacenza al lato nord dell'annesso descritto nel paragrafo che precede, è stato realizzato senza autorizzazione urbanistica un capanno di circa 13,00 mq. con altezza media di circa ml.2,00, con struttura precaria in ferro e lamiera. Tale manufatto è stato erroneamente accatastato in data 16.11.2018 comprendendo anche il terreno adiacente (ex particella n.187).

Si evidenzia che il manufatto è completamente abusivo e non può essere sanato, pertanto occorre procedere alla rimessa in pristino dei luoghi. Sarà prevista la demolizione del manufatto, il trasporto a rifiuto e lo smaltimento dei materiali, oltre alle autorizzazioni urbanistiche per tali

adempimenti e la successiva pratica catastale per la regolarizzazione dei luoghi alla luce dell'avvenuta demolizione dell'annesso.

Le spese per la rimessa in pristino degli immobili, per le autorizzazioni urbanistiche e per le procedure catastali, comprendendo sanzioni e spese tecniche ammontano forfettariamente ad €. 4.500,00 iva compresa.

Terreno: (All. n.5)

Oltre ai fabbricati precedentemente descritti, nel presente lotto è incluso anche un piccolo appezzamento di terreno accessibile direttamente dal piazzale compreso tra il fabbricato residenziale e gli annessi. Dopo l'avvenuta variazione catastale, per accedere al terreno occorre attraversare la particella n.386 del foglio n.74. Il terreno in esame è individuato con la particella n. 186 del foglio n.74, con destinazione catastale a frutteto. Al momento del sopralluogo non erano presenti coltivazioni di particolare interesse e non è consentita nuova edificazione. La **superficie è di mq.160**

CONFINI della porzione residenziale ed annessi: Proprietà - OMISSIS -.

CONFINI del terreno: Particelle n. 64, 65, 62 e 187 del foglio n. 74, salvo altri.

INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI

BENI: (All. n. 6)

Al Catasto del Comune di Sansepolcro gli immobili sono così individuato:

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 74, partic. n. 190 graffata con la n.193, categ. A/4, Cl. 6°, cons. 6,5 vani, sup. 116 mq. Rendita €. 402,84

- Foglio n. 74 partic. n. 386, categ. C/6, classe 4, consistenza mq.12, superficie catastale mq. 20. Rendita €. 43,38

- Catasto Terreni:

- Foglio n. 74 partic. n.186, Frutteto, classe 2°, Ha.00.01.60, R.D. € 1,24
R. A. €. 0,70.

Intestati per la piena proprietà a:

- - OMISSIS - nato ad Arezzo il 09.01.1976 “MRC LCU 76A09 A390I” per la quota di 1/2;
- Guadagni Giancarlo nato a Sansepolcro il 15.02.1953 “GDG GCR 53B15 I155N” per la quota di 1/2;

Oltre a quanto descritto, è compreso il bene comune rappresentato dalla scala di accesso interna alla porzione residenziale (già indicata nella planimetria dell’immobile) catastalmente identificata dalla particella 189 del foglio 74, e i diritti sull’area esterna individuata con la particella n.72 del foglio n. 74.

PROVENIENZA: Atto di compravendita del 19 Luglio 2002, rogito Notaio Carmelo Gambacorta (Repertorio 71.591 – raccolta 9.011), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Luglio 2002 al numero 9.586 di particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA’ E CONDONI:

La costruzione della porzione di edificio residenziale e dell’annesso è anteriore al 01.09.1967.

L’annesso individuato a Catasto Fabbricati con il Foglio n.74 partic. n. 386 è abusivo. Come già descritto a pagina 4 e 5, va demolito rimettendo in pristino lo stato dei luoghi.

Nel P.R.G. vigente le particelle di terreno sono individuate come “Territorio Urbanizzato: Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici” (All.n.7).

Vincoli urbanistici:

Nessun vincolo di particolare interesse ai fini della presente procedura.

OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:

Attualmente l’immobile è libero.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA PROPRIETA’:

Alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla certificazione notarile allegata, successivo aggiornamento con ispezione ipotecaria del 19.01.2018 ed ulteriore aggiornamento del 20.08.2021 (All.n.8).

Proprietà - OMISSIS -

1) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, in virtù di atto del 14 Febbraio 2013 emesso dal Tribunale di Città di Castello (repertorio 70/2013), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2013 al numero 749 di particolare.

L’iscrizione ipotecaria per l’importo complessivo di Euro 243.000,00 (di cui Euro 238.315,18 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Banca Unicredit S.p.a. ed è contro la Società - OMISSIS - nonché contro i Sigg.ri - OMISSIS -.

Nell’iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell’unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricativi in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, in virtù di atto del 19 Agosto 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1133/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 2013 al numero 1.378 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 (di cui Euro 6.254,76 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore della Ditta - OMISSIS - dei - OMISSIS - ed è contro la Società - OMISSIS - nonché contro il Sig. - OMISSIS -.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricativi in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, in virtù di atto del 14 Maggio 2014 emesso dal Tribunale di Perugia (repertorio 1317/2014), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Giugno 2015 al numero 885 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 (di cui Euro 288.432,27 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore delle Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. ed è contro i Sigg.ri - OMISSIS -.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati gli immobili fabbricativi in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 4, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

4) Ipoteca Legale, in virtù di atto del 27 Novembre 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1569/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Dicembre 2015 al numero 2.067 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.667.923,96 (di cui Euro 2.338.961,98 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro il Sig. - OMISSIS -.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricativi in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

5) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 09 Novembre 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo (repertorio 5392/2015), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 2015 al numero 12.676 di particolare.

Il pignoramento è stato promosso dalla Banca Unicredit S.p.a. ed contro la Società - OMISSIS - nonché contro i Sigg.ri - OMISSIS -.

Nella nota di trascrizione, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricativi in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

6) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

Per quanto riguarda i fabbricati, la stima viene determinata assumendo il parametro tecnico del “metro quadrato” di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. Il valore del terreno viene determinato tenendo in considerazione la posizione dello stesso, che in virtù della vicinanza ad altri fabbricati, rappresenta un elemento di interesse per un eventuale utilizzo di vario genere, anche frazionato. Da quanto risulta nel Piano Regolatore Generale vigente, attualmente il terreno è inedificabile.

Pertanto si ha:

Abitazione:

mq. 76,00 x €/mq. 700,00 = €. 53.200,00

Annesso:

mq. 81,00 x €/mq.300,00 = €. 24.300,00

Terreno:

mq. 160 x €/mq. 10,00 = €. 1.600,00
Totale = €. 79.100,00

Si detraggono i costi per la rimessa in pristino dell'annesso abusivo e le relative spese tecniche per procedure urbanistiche e catastali che sono state stimate forfettariamente in €. 4.500,00.

Pertanto €. 79.100,00 – €. 4.500,00 = €. 74.600,00. Considerato che la quota appartenente al debitore è pari ad 1/2:

€. 74.600,00 : 2 = €. 37.300,00, che arrotondato ad **€. 37.000,00 (euro trentasettemila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati con il **Lotto n.5**.

Città di Castello 19.08.2021

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci



A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GEOM. CECI CLAUDIO' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI' in the center, 'Prov. PERUGIA' below it, 'n. 2289' below that, and 'CITTÀ DI CASTELLO' around the bottom edge with two small stars on either side.