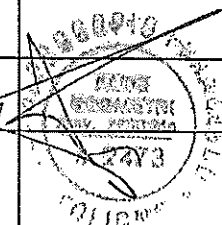


TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**SEZIONE FALLIMENTARE****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Sig. Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza****Procedura Fallimentare iscritta al n. 37/2022 R.G.F.****Redatta nell'interesse del Curatore Fallimentare****Dott. Marco Locci****con sede in****OGGETTO:**

“Valutazione di beni immobili, costituiti da unità residenziali e garage ed un immobile residenziale, il tutto ubicato rispettivamente nei comuni di Montefalco e Foligno”

Pratica 497



PREMESSA

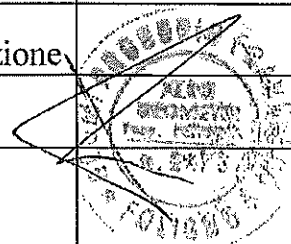
Il sottoscritto Geom. Francesco Procopio, geometra libero professionista con Studio in Foligno in Corso Cavour n. 102, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 2473 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 618, in data 4 marzo 2024 veniva nominato dal Curatore della Procedura, Dott. Marco Locci, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Fallimentare sopra enunciata.

Non rilevando cause di incompatibilità, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

Con detta nomina si richiedeva di rispondere, con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Spoleto, ai seguenti quesiti: ***“Provveda l'Esperto all'individuazione ed alla descrizione dei beni oggetto di Procedura, effettuando le opportune ricerche presso i Pubblici Uffici e provveda altresì, alla luce di quanto rilevato ed accertato, alla valutazione di detti beni indicandone il valore in quota in capo alla Ditta fallita”.***

Ricevuto l'incarico (All. n. 1), lo scrivente estraeva presso l'Agenzia delle Entrate le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie delle unità immobiliari oggetto della presente.

Successivamente lo scrivente estraeva presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Montefalco e Foligno la documentazione amministrativa inerente i beni oggetto di stima.



Successivamente ancora lo scrivente si recava presso i beni della Società siti in Montefalco e Foligno, ed ivi, alla presenza del titolare della Società fallita, veniva eseguita un'accurata ispezione dei luoghi, venivano effettuati gli opportuni rilievi e ne veniva verificata la conformità con quanto estratto presso gli Uffici Tecnici dei due comuni di riferimento.

Nella stessa occasione venivano scattate alcune fotografie che si allegano alla presente nel dedicato allegato fotografico (All. n. 20).

Infine, lo scrivente eseguiva indagini volte alla quantificazione del valore di mercato dei beni oggetto di fallimento.

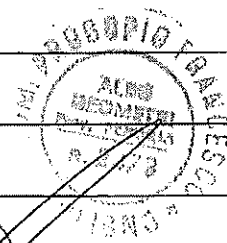
Sulla scorta di quanto accertato e rilevato, lo scrivente redigeva la presente relazione che, per facilità di lettura, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- A) Individuazione catastale dei beni;
- B) Breve descrizione dei beni;
- C) Analisi della documentazione amministrativa raccolta;
- D) Criteri di stima e valutazione dei beni;
- E) Conclusioni e risposte ai quesiti.

A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto della presente sono costituiti da cinque unità immobiliari con destinazione residenziale ed autorimessa, il tutto sito nei Comuni di Montefalco, Frazione San Clemente, e Foligno.

I beni presentano la seguente individuazione ed intestazione



catastale:

Comune di Montefalco - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
23	40-41	1	A/6	4 vani	95,03

Comune di Montefalco - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
12	173	3	A/3	6,5 vani	386,05

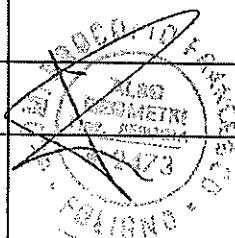
Comune di Montefalco - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/2					
- Proprietà per 1/2					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
12	171	1	A/4	2,5 vani	104,58
12	171	2	A/4	4 vani	167,33

Comune di Montefalco - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/6					
- Proprietà per 3/6					
- Proprietà per 2/6					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
12	314	-	C/6	15 mq	18,59

Comune di Foligno - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 6/48 in comunione dei beni con					
- Proprietà per 3/48 in regime di comunione dei beni con					
- Proprietà per 6/48 in regime di comunione dei beni con					
- Proprietà per 12/48					
- Proprietà per 6/48 in regime di comunione dei beni con					
- Proprietà per 3/48 in regime di comunione dei beni con					
- Proprietà per 6/48 in regime di comunione dei beni con					
- Proprietà per 6/48					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
200	49	9	F/2	-	-
200	997	3	F/1	78 mq	-

Comune di Foligno - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/2					
per 1/2					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
200	49	13	F/2	-	-

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 2 ed alle relative schede di accatastamento che è stato possibile reperire presso l'Agenzia delle Entrate e che risultano essere sostanzialmente corrispondenti con quanto



rilevato nello stato dei luoghi.

B) BREVE DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da fabbricati civili destinati ad abitazione e garage; questi risultano essere raggiungibili percorrendo la pubblica via e sono situati tutti in prossimità di centri abitati e, pertanto, dispongono nelle immediate vicinanze di servizi quali alimentari, uffici postali, banche etc..

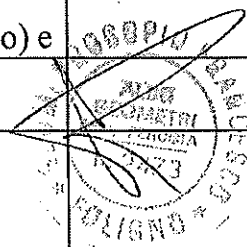
Si procede di seguito ad una sommaria descrizione di ogni unità immobiliare.

1) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cui al foglio 23, particelle 40 e 41 subalterno 1

Trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione raggiungibile percorrendo la pubblica via che attraversa la Frazione di San Clemente di Montefalco, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente al numero 3.

Al fabbricato, edificato in muratura tradizionale e che si eleva su due livelli fuori terra, si accede da una strada che, oltre al fabbricato in parola, conduce ad altro edificio residenziale.

Internamente il fabbricato, che è stato oggetto di recente di interventi di ristrutturazione e che presenta finiture medio-alte, è così composto: al piano terra, da ingresso-soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto; al piano primo, al quale si accede tramite una scala a chiocciola posta nel vano di ingresso, da disimpegno, due camere (una delle quali con cabina armadio) e bagno.



Complessivamente l'appartamento, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso (sono presenti al suo interno, in più punti, evidenti segni di umidità), si sviluppa su una superficie utile di mq. 86 circa.

Lo scrivente precisa che il fabbricato in parola non dispone di planimetria catastale e che pertanto si allega alla presente elaborato grafico (All. n. 4).

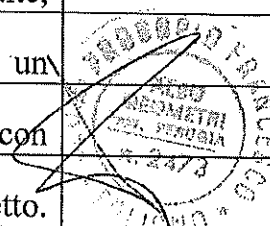
Per maggiore chiarezza a quanto sopra descritto si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 14 riportate nell'allegato fotografico.

2) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cui al foglio 12, particella 173 subalterno 3

Trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione raggiungibile, come il precedente, percorrendo la pubblica via che attraversa la Frazione di San Clemente di Montefalco, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente al numero 5.

Al fabbricato, edificato in muratura tradizionale e che si sviluppa su un livello fuori terra ed un livello seminterrato, si accede direttamente dalla pubblica via attraversando la corte esclusiva.

Internamente il fabbricato, che recentemente è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e che presenta finiture medio-alte, è così composto: al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio; al piano terra da un portico di accesso, soggiorno con cucina, due disimpegni, ripostiglio, due bagni e tre camere da letto.



Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie utile di mq. 120 circa.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 6 ed alle fotografie dal numero 15 al numero 29 riportate nell'allegato fotografico.

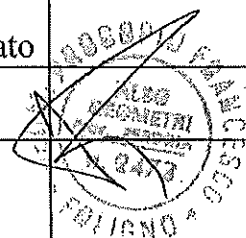
3) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cui al foglio 12, particella 171 subalterni 1 e 2

Trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione raggiungibile anch'esso percorrendo la pubblica via che attraversa la Frazione di San Clemente di Montefalco, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente al numero 7.

Al fabbricato, edificato in muratura tradizionale e che si eleva su due livelli, uno seminterrato ed un piano fuori terra, si accede direttamente dalla pubblica via attraversando l'antistante lastricato di proprietà esclusiva.

Internamente il fabbricato, la cui edificazione risale alla fine degli anni '70, presenta finiture medio-alte ed è così suddiviso: al piano seminterrato da una cantina e ripostiglio; al piano terra da ingresso-soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno.

Lo scrivente precisa che, in sede di sopralluogo è stato riscontrato che uno dei due vani adibiti a camera è, di fatto, stato destinato a bagno e che il locale che catastalmente è individuato come bagno è stato convertito in camera da letto.



Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie utile di **mq. 89 circa**.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 8 ed alle fotografie dal numero 30 al numero 41 riportate nell'allegato fotografico.

4) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cui al foglio 12, particella 314

Trattasi di un fabbricato destinato ad autorimessa accessibile dalla pubblica via che attraversa la Frazione di San Clemente di Montefalco, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente al numero 9.

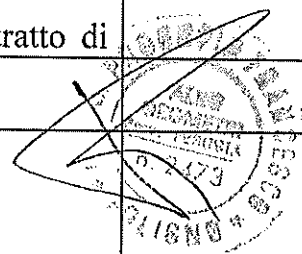
Al fabbricato, edificato in muratura tradizionale e che si estende su un unico livello, si accede direttamente dalla pubblica via.

Internamente la porzione di fabbricato, priva di alcune finiture, è costituita da un unico vano di forma trapezoidale che si sviluppa su una superficie utile di **mq. 16 circa**.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 10.

5) Immobile sito in Foligno, di cui al foglio 200, particella 997, subalterno 3 e particella 49, subalterni 9 e 13

Trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione ubicato in Foligno, Via Isolabella n. 1, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente al numero 11.



Al fabbricato, edificato in muratura tradizionale e che si eleva su tre livelli fuori terra, si accede direttamente dalla pubblica via oppure dal retro del fabbricato stesso attraverso la corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su parte del fabbricato in parola, e più precisamente ai piani terra e secondo.

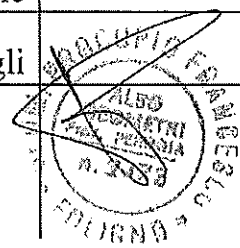
Internamente il fabbricato, la cui edificazione è antecedente al 1967, si presenta al grezzo, anche in virtù del fatto che sono in corso interventi di ristrutturazione resisi necessari a seguito dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016; nella fattispecie, il piano secondo, catastalmente adibito ad appartamento, risultava essere, al momento del sopralluogo, completamente demolito mentre il magazzino al piano terra del medesimo fabbricato risultava essere al grezzo.

L'unità immobiliare di che trattasi si sviluppa su una superficie complessiva, determinata dall'analisi della planimetria fornita allo scrivente, di **mq. 71 circa**.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 12 ed alle fotografie dal numero 42 al numero 47 riportate nell'allegato fotografico.

C) ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RACCOLTA

Tra le indagini esperite dallo scrivente vi sono anche quelle relative alla ricerca delle autorizzazioni urbanistiche presso gli



uffici tecnici dei comuni ove insistono i ben oggetto di Procedura.

Alla luce di quanto accertato, i fabbricati presi in esame risultano sostanzialmente conformi alle autorizzazioni e titoli abilitativi rilasciati dai rispettivi comuni.

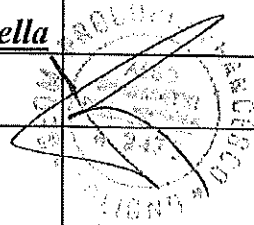
Lo scrivente ha effettuato accesso atti presso il Comune di Montefalco; per ciò che concerne gli atti relativi alle porzioni di fabbricato ubicate nel Comune di Foligno lo scrivente, rilevando che i tempi per l'ottenimento di tale documentazione (anche in virtù del fatto che questa doveva essere in parte richiesta dal Comune all'U.S.R.) sarebbero stati molti lunghi e pertanto avrebbero creato eccessivo ritardo nel deposito dell'elaborato peritale richiesto, ha contattato direttamente il Tecnico incaricato della ristrutturazione, Geom. Chiara Tocchi con Studio in Foligno, che quale ha fornito tutto quanto in suo possesso relativamente al fabbricato di che trattasi.

Dalle indagini esperite e dalla documentazione ricevuta è emerso che gli immobili in questione sono stati interessati dai seguenti titoli abitativi:

Comune di Montefalco: Immobile di cui al Foglio 23 Particelle 40 e 41 Subalterno 1

- Concessione Edilizia n. 7, Prot. 6939, del 25/01/1982 inerente "realizzazione dell'intonaco esterno della propria abitazione" (All. n. 13).

Comune di Montefalco: Immobile di cui al Foglio 12 Particella 173 Subalterno 3



- Concessione da Condono n. 96, Prot. 292, del 18/02/1991 inerente “aumento di superfici e volume” (All. n. 14);
- Decreto dirigenziale emesso dall’Ufficio Speciale per la Ricostruzione, Servizio Ricostruzione Privata, n. 391 del 20/06/2023 inerente “ripristino con miglioramento sismico dei danni provocati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi” (All. n. 15).

Comune di Montefalco: Immobile di cui al Foglio 12 Particella

171 Subalterni 1 e 2

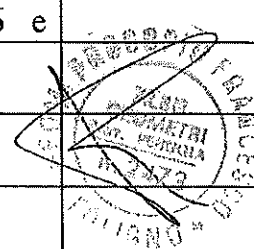
- Concessione Edilizia n. 49, Prot. 2934, del 26/05/1979 inerente “ampliamento fabbricato abitazione” (All. n. 16);
- Concessione Edilizia n. 28, Prot. 592, del 09/02/1990 inerente “risanamento conservativo di una porzione di fabbricato” (All. n. 17);
- Concessione Edilizia n. 28, Prot. 592, del 09/02/1990 inerente “risanamento conservativo di una porzione di fabbricato” (All. n. 18);

Comune di Foligno: Immobile di cui al Foglio 200 Particella 997

Subalterno 3 e Particella 49 Subalterni 9 e 13

- Decreto dirigenziale emesso dall’Ufficio Speciale per la Ricostruzione, Servizio Ricostruzione Privata, n. 830 del 20/12/2023 inerente “ripristino con miglioramento sismico dei danni provocati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi” (All. n. 19).

D) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

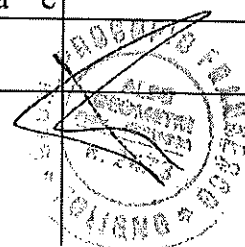


In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in parola, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato ai beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei cespiti oggetto di valutazione.

Per ottenere le suddette informazioni, lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare, preso visione di siti specializzati in compravendita di immobili con caratteristiche simili a quelli in parola ed ha analizzato i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio (OMI).

Rispetto ai valori riscontrati, il sottoscritto ha provveduto ad applicare le opportune ponderazioni determinate su altri aspetti, quali:

- epoca di edificazione;
- superficie complessiva;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- conformità e/o difformità urbanistica, amministrativa e catastale;



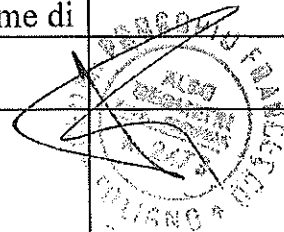
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che nella valutazione degli immobili sono comprese eventuali aree di pertinenza esclusive poste in adiacenza ai fabbricati oggetto di Procedura, nonché eventuali diritti sulle parti comuni.

Si precisa, inoltre, che specificatamente all'unità immobiliare sita in Montefalco, Località San Clemente, di cui al foglio 12 particella 713 subalterno 3, per la determinazione del valore unitario della stessa, lo scrivente ha tenuto conto che l'immobile è oggetto di lavori di riparazione dei danni con miglioramento sismico causati dal sisma del 2016 e che questi hanno avuto inizio nel mese di febbraio 2024 e per i quali è prevista la fine lavori nel dicembre 2025 usufruendo del contributo per la ricostruzione previsti come per Legge, nonché usufruendo dei benefici fiscali sismabonus/ecobonus.

Si precisa, infine, che specificatamente alla porzione di immobile sita in Foligno Via Isolabella n. 1, nella quantificazione del valore unitario della stessa, lo scrivente ha tenuto conto che, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione, si avrà un immobile allo stato grezzo in quanto le opere di impiantistica e di finiture non sono coperte dal contributo.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente riferisce che il valore dei beni oggetto della presente è stato quantificato come di seguito riportato:



1) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cuial foglio 23, particelle 40 e 41 subalterno 1 (abitazione)

• Mq. 86 ad €/mq. 850,00 Euro 73.100,00

Essendo la Ditta fallita proprietaria per la **quota di 1/2**, il valore in quota sarà pari ad **Euro 36.550,00**

2) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cuial foglio 12, particella 173 subalterno 3 (abitazione)

• Mq. 120 ad €/mq. 700,00 Euro 84.000,00

Essendo la Ditta fallita proprietaria per la **quota di 1/2**, il valore in quota sarà pari ad **Euro 42.000,00**

3) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cuial foglio 12, particella 171 subalterni 1 e 2 (abitazione)

• Mq. 89 ad €/mq. 750,00 Euro 66.750,00

Essendo la Ditta fallita proprietaria per la **quota di 1/2**, il valore in quota sarà pari ad **Euro 33.375,00**

4) Immobile sito in Montefalco, Frazione San Clemente, di cuial foglio 12, particella 314 (autorimessa)

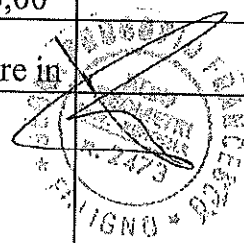
• Mq. 16 ad €/mq. 350,00 Euro 5.600,00

Essendo la Ditta fallita proprietaria per la **quota di 1/3**, il valore in quota sarà pari ad **Euro 1.848,00**

5) Immobile di cui al Foglio 200 Particella 997 Subalterno 3(corte comune) e Particella 49 Subalterni 9 (parti comuni) e 13(abitazione in ristrutturazione)

• Mq. 71 ad €/mq. 400,00 Euro 28.400,00

Essendo la Ditta fallita proprietaria per la **quota di 1/2**, il valore in



quota sarà pari ad **Euro 14.200,00.**

E) CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

In risposta ai quesiti proposti, lo scrivente riferisce che il valore dei beni immobili stimati, ubicati nei Comuni di Montefalco e Foligno, di cui ai punti 1,2,3,4,5, che precedono, è stato quantificato in complessivi Euro 257.850,00 e che il valore in quota in capo al Signor _____ è pari ad **Euro 127.973,00.**

Pertanto in contrapposizione alla C.T.P. dove veniva proposta cessione di diritti e divisione alla pari, la stessa, a parere dello scrivente C.T.U. non risulta congrua, anzi anti-economica per la procedura fallimentare in quanto la proposta del C.T.P. prevede un conferimento di beni di valore inferiore a quelli che la procedura fallimentare dovrebbe a sua volta cedere.

A giudizio del sottoscritto C.T.U. la proposta del C.T.P. potrebbe essere accettata solo ed esclusivamente mediante versamento a favore della procedura fallimentare di un conguaglio pari ad **Euro 26.473,00**, infatti:

valore quota <u>da cedere</u> alla procedura	immobile n. 1 = €.	36.550,00
--	--------------------	-----------

valore quota <u>da cedere</u> alla procedura	immobile n. 5 = €.	14.200,00
--	--------------------	-----------

Totale = €.		50.750,00
-------------	--	-----------

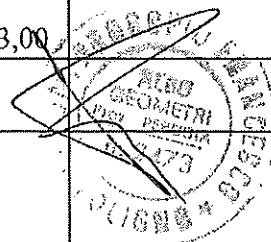
valore quota <u>da escludere</u> dalla procedura	immobile n. 2 = €.	42.000,00
--	--------------------	-----------

valore quota <u>da escludere</u> dalla procedura	immobile n. 3 = €.	33.375,00
--	--------------------	-----------

valore quota <u>da escludere</u> dalla procedura	immobile n. 4 = €.	1.848,00
--	--------------------	----------

Totale = €.		77.223,00
-------------	--	-----------

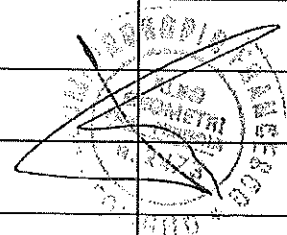
Conguaglio: € 77.223,00 - € 50750,00 = € 26.473,00



* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Nomina;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa Comune di Montefalco foglio 23 particelle 40 e 41 subalterno 1;
- 4) Elaborato grafico Comune di Montefalco foglio 23 particelle 40 e 41 subalterno 1;
- 5) Estratto di mappa Comune di Montefalco foglio 12 particella 173 subalterno 3;
- 6) Planimetria Comune di Montefalco foglio 12 particella 173 subalterno 3;
- 7) Estratto di mappa Comune di Montefalco foglio 12 particella 171 subalterni 1 e 2;
- 8) Planimetria Comune di Montefalco foglio 12 particella 171 subalterni 1 e 2;
- 9) Estratto di mappa Comune di Montefalco foglio 12 particella 314;
- 10) Planimetria Comune di Montefalco foglio 12 particella 314;
- 11) Estratto di mappa Comune di Foligno foglio 200 particella 997;
- 12) Planimetria Comune di Foligno foglio 200 particella 997;
- 13) Concessione Edilizia del 25/01/1982;
- 14) Concessione da Condono del 18/02/1991;
- 15) Decreto sisma del 20/06/2023;



16) Concessione Edilizia del 26/05/1979;

17) Concessione Edilizia del 09/02/1990;

18) Concessione Edilizia del 09/02/1990;

19) Decreto sisma del 20/12/2023;

20) Allegato fotografico.

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Foligno, li 22 maggio 2024

L'ESPERTO

Geom. Francesco Procopio

