

## TRIBUNALE SPOLETO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Settore civile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Ruolo G.E. 867/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Oggetto:  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PREMESSO

All'udienza del 13 dicembre 2023 ill.mo Giudice Dott. Alberto Cappellini nominava quale esperto nel procedimento n° 867/2022 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al n°76/2013, il quale prestava il giuramento di rito in via telematica il giorno 02 febbraio 2024, con incarico a svolgere sulla base del seguente quesito:

"Preso visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni siano comodamente divisibili e, quindi, se sia attribuibile ai condidenti una porzione omogenea dei beni in natura, ovvero se esistano alternative possibilità divisionali che prevedano conguagli; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita";

### Operazioni peritali

Il sottoscritto, già tecnico incaricato nella R.G.E. 100/2012 riunita con la R.G.E. 14/2014, per velocizzare l'operazione e non ripetere operazioni già compiute presenti nella sopraindicata, con l'inizio delle operazioni peritali del giorno 19/02/2024 ha riesaminato parte della vecchia documentazione peritale e i documenti in atti e ha provveduto all'aggiornamento della documentazione:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili e terreni di cui trattasi (all. n° 2 – documentazione catastale);
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Perugia, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 3 - elenco certificati ipocatastali);

Successivamente, il giorno 26 settembre 2024, si è provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali in loco per il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 9:30, comunicazione avvenuta con posta certificata, per verificare a seguito degli eventi sismici avvenuti successivamente alla consegna della vecchia CTU indicata, lo stato di conservazione dei beni oggetto della presente relazione.

Si comunica che l'incontro è andato deserto ma si è provveduto ugualmente alla redazione del verbale operazioni peritali n° 1/2024 (all. n° 1 - verbale operazioni peritali) e un aggiornamento della documentazione fotografica esterna (all. n° 4 – documentazione fotografica).

#### Possibilità divisibilità beni

Dal sopralluogo effettuato, sia al momento della prima stesura della C.T.U. del 2016 che a tutt'oggi, si ribadisce che non è possibile procedere con la divisione dei beni, in quanto gli stessi non sono frazionabili per la loro natura e caratteristiche.

#### Valore commerciale dei beni

Come indicato si è passati ad aggiornare la documentazione catastale e ipocatastale con il rispettivo valore commerciale dei beni facente parte del LOTTO 1 della prima CTU in virtù del sopralluogo effettuato il 15/10/2024.

#### 1. Elenco e descrizione sintetica dei beni:

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 247 subalterno 2 categoria C/6 (autorimessa), con una consistenza di 28,00 mq con una rendita di € 69.41.

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 247 subalterno 3 categoria C/2 (magazzino), con una consistenza di 46,00 mq con una rendita di € 102.15.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 247 subalterno 4 categoria C/6 (autorimessa), con una consistenza di 50,00 mq con una rendita di € 105.87.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 247 subalterno 5 categoria A/7 (abitazione in villini), con una consistenza di 12 vani e una rendita di € 991.60.
- Appezamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 400 per una superficie di 600 mq, R.D. € 1.39, R.A. € 2.17.
- Appezamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 401 per una superficie di 1.275 mq, R.D. € 2.96, R.A. € 4.61.
- Appezamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n° 278 particella 244 per una superficie di 2.430 mq, R.D. € 5.31, R.A. € 8.78.

## 2. Aggiornamento dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Si è provveduto all'aggiornamento delle trascrizioni aggiungendo quelle successive alla C.T.U. del 2016.

Si certifica come a tutto il giorno 21 ottobre 2024, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, i quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte, raggruppando i beni facente parte del compendio pignorato.

- **Atto giudiziario 363/496** per sentenza dichiarativa di fallimento, registrata presso il Tribunale di Spoleto repertorio 14/2015 del 22/05/2015;

CONTRO:

A FAVORE: Massa di creditori del fallimento

BENI: foglio 278 part. 11 sub. 11-2, part. 71 sub. 3, part. 278, part. 137, part. 193, part. 389, part. 247 sub. 2-3-4-5, part. 400, part. 401, part. 244, part. 73, part. 166, part. 199, part. 200, part. 111, part. 180, part. 271, foglio 279 part. 76, part. 52, part. 85, part. 88, foglio 290 part. 16, part. 174, foglio 268 part. 118, foglio 300 part. 261, foglio 302 part.

274, 300, 338, foglio 279 part. 143, part. 78, foglio 289 part. 501, part. 59, part. 55, foglio 293 part. 63, foglio 277 part. 22, part. 28, part. 93, part. 137, foglio 284 part. 40, part. 109, foglio 288 part. 59, foglio 289 part. 137, foglio 293 part. 9, tutti nel Comune di Spoleto.

- **Domanda Atto giudiziario 363/496** per sentenza dichiarativa di fallimento, registrata presso il Tribunale di Spoleto repertorio 14/2015 del 22/05/2015;

CONTRO:

A FAVORE: Massa di creditori del fallimento

BENI: foglio 278 part. 247 sub. 2-3-4-5, part. 400, part. 401, part. 244, tutti nel Comune di Spoleto.

**3. Determinazione del valore di mercato:**

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi del 15/10/2024 e dai procedimenti di stima adottati si sono aggiornati i seguenti valori:

Foglio	Part.	Sub.	Descrizione	mq.	X	€/mq.	Valore
278	247	2	C/6 autorimessa	28.00	X	€ 200.00	€ 5.600,00
278	247	3	C/2 magazzino	46.00	X	€ 200.00	€ 9.200,00
278	247	4	C/6 autorimessa	50.00	X	€ 200.00	€ 10.000,00
278	247	5	A/7 abitazione	247.25	X	€ 600.00	€ 148.350,00
278	247	5	magazzino oggetto di condono	64.00	X	€ 100.00	€ 6.400,00
278	400		seminativo	600		a corpo	€ 3.000.00
278	401		seminativo	1.275		a corpo	€ 6.000.00
278	244		seminativo	2.430		a corpo	€ 12.000.00
<b>TOTALE</b>							<b>200.550,00</b>

In assenza del rispetto della norma dell'art. 1490 c.c., sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 15% (pari ad € 30.082,50), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**VALORE DI MERCATO** = € 170.467,50 arrotondato a **€ 170.000,00**  
(cintoseptantamilaeuro/00).

**4. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota:**

Poiché è pignorato la solo quota di 1/3 (quota parte del Sig.   
valore a base d'asta del lotto di vendita del compendio sarà:

**€ 56.666,67 (cinquantaseieiseicentosessantaseieuro/67).**

**5. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:**

1. verbale operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. ispezione ipocatastale;
4. documentazione fotografica;
5. bando di vendita;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta composta da n° 5 pagine oltre a n° 4 allegati e n° 1 predisposizione di bando di vendita.

Si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza..

Spoleto li, 24/10/2024.

L'ESPERTO  
Geom. Fabrizio Proietti