

STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Loc. San Venanzo- 06049 Spoleto -
tel - 335-5234216

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA DEL FALLIMENTO

A seguito dell'incarico avuto in data 06-07-2022 dal Curatore Fallimentare Avvocato Alessandro Accardi di aggiornare la relazione di stima da me precedentemente redatta relativamente agli immobili di proprietà **Fallimento** , individuati catastalmente come di seguito:

Beni immobili siti in Comune di Montefalco (PG) Fraz. Macchie di Turrina composti da,
Terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 3.040, con soprastante costruendo
fabbricato il tutto individuato al,

N.C.E.U Foglio 54 Part. 567, piano S1-T-1, Categoria F\3 (in corso di Costruzione)

L'area di sedime del fabbricato e la corte di pertinenza risultano altresì censite al N.C.T. al

-Foglio 54 Part. 567 di Mq. 2.817 (ente urbano a partita 1

- Foglio 54 part. 168 di Mq. 213 Sem. Arbor, Rd. C 0,83, Ra. C 0,94

- Foglio 54 part. 169 di Mq. 02 Area Rurale, senza redditi;

- Foglio 54 part. 170 di Mq. 08 area rurale, senza redditi .

Premesso che:

- Nel mio precedente incarico di C.T.U. nella procedura esecutiva, pendente presso il Tribunale di Spoleto (R.G.E. n. 6\2005) , promossa da S.R.L contro , si sono stimato gli immobili di proprietà per diritti pari ad 1\2 del Sig. , ubicati tutti Comune di Montefalco Loc. Macchie di Turrina, identificati catastalmente come segue:

- fabbricato ad uso abitativo per complessivi nove vani catastali, con corte esclusiva pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 1.923, riportato al N.C.E.U. al Foglio 54 Particelle **70-79** tra loro graffate, categoria A\3, classe 1, vani 9, rendita catastale Euro 455,52 fabbricato); nel Catasto Terreni, al Foglio 54, particelle **168** (ex 66) di Mq. 213, **169** (ex 79) di Mq. 2 , **170** (ex 79) Mq. 8, **70** di Mq. 780 e **79** di Mq. 920, R.D. Euro 0,83, R.A. Euro 0,94 (la corte);

- Nel corso del sopralluogo, si era accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento era stato completamente demolito ed al suo posto era in corso una attività Edilizia di costruzione di un nuovo

fabbricato e che parte di esso è stato costruito occupando anche una porzione di terreno individuato al N.C.T. con la particella N° 167, non oggetto di pignoramento immobiliare.

Tutto Ciò Premesso

Si riferisce quanto segue

RELAZIONE DI STIMA

Che si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale degli immobili**
- 2) Descrizione degli immobili;**
- 3) Stato di possesso;**
- 4) Vincoli ed oneri giuridici;**
- 5) Pratiche edilizie;**
- 6) Precedenti proprietari;**
- 7) Valutazione complessiva del lotto;**

(1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito della variazione Catastale “tipo mappale” n. 83297.1/2018 del 03-08-2018, n. 87787.1/2018 e n. 83297.2/2018 del 21-08-2018, nonché della variazione catastale n. 15557.1/2018, presentata all’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali, il 28/08/2018 prot. n. PG0089798

L’attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di Fallimento risultano:

Fabbricato

Foglio 54 Part. 567, piano S1-T-1, Categoria F\3 (in corso di Costruzione)

Terreni

L’area di sedime del fabbricato e la corte

- Foglio 54 Part. 567 di Mq. 2.817 (ente urbano a partita 1
- Foglio 54 part. 168 di Mq. 213 Sem. Arbor, Rd. C 0,83, Ra. C 0,94
- Foglio 54 part. 169 di Mq. 02 Area Rurale, senza redditi;
- Foglio 54 part. 170 di Mq. 08 area rurale, senza redditi .

(2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi, di unità immobiliari ad uso residenziali, unità ad uso fondi e rate di terreno di pertinenza della superficie complessiva di Mq. 3.040, ricadenti in un contesto prettamente agricolo, site in Comune di Montefalco, Località Macchie di Turruta, con accesso diretto dalla via pubblica, Il fabbricato disimpegnato su tre livelli, ad oggi risulta essere stato realizzato il solo rustico, privo di tutte quelle opere di finitura, quali massetti, pavimenti, impianti, intonaci interni, infissi sia interni

che esterni. Si precisa che nell'anno 2006 lo stesso immobile è stato oggetto di stima e che l'assenza di manutenzione per un periodo così lungo, in presenza di solai in legno, assenza di infissi esterni, ingresso di piccioni, ecc. ha determinato un aggravamento dello stato di fatto e un deprezzamento del valore dello stesso, di circa il 20%. (V. foto n. 1-2-3-4)

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla Variante del Permesso a Costruire, il fabbricato a lavori ultimati sarà così disimpegnato:

Piano interrato

Con destinazione fondi, è stato previsto sia un accesso carrabile dall'esterno per mezzo di una discenderia e sia dall'interno con una scala comunicante con il piano terra, il tutto per una superficie complessiva di Mq. utili 151,93; (V. foto n. 20-21-22-23)

Piano terra

Con destinazione parte residenziale avente una superficie complessiva di Mq utili 87,02, due portici d'ingresso per Mq 24.87 e parte con destinazione accessoria, composto da due locali ad uso cantina e rustico per complessivi Mq. Utili 35,04; (V. foto n. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19)

Piano primo

Con destinazione tutto residenziale composto da un vano comunicante con il piano terra per mezzo di una scala interna (**ancora da realizzare**) della superficie di avente Mq utili 19,77 ed altri due vani raggiungibile per mezzo di una scala esterna coperta e balcone per complessivi Mq utili 33.08.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

- Fondazioni del tipo travi rovescie in C.A.;
- Muratura in elevazione piano interrato in C.A.
- Muratura in elevazione piano terra e primo in blocchi di laterizio termici tipo Poroton;
- Solaio piani in opera di cemento armato e laterizio;
- Solaio di copertura a capanna in legno, impermeabilizzato e coibentato con manto di copertura in coppi;
- Canali di gronda in rame.

(3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in proprietà del FALLIMENTO con sede a Montefalco P. IVA 01954300545

(4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2 Atti di asservimento Urbanistico: Richiedere nuovo permesso a costruire per i lavori non

ultimati, quali finiture sia interne che esterne, impianti, infissi, sistemazione esterna ecc....

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta il 12 Giugno 2003 al N° 590 di formalità per € 16.445,32 (Sedicimilaquattrocentoquarantacinque/32) di cui € 8.222,66 (Euro Ottomiladuecentoventidue \66) per capitale a favore della s.p.a. con sede in Foligno e contro , gravante per la quota di 1\2 (un mezzo). Il gravame si riferisce a intero lotto ad eccezione della Part. 167.

4.2.2. PIGNORAMENTI:

- Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Spoleto il 14 gennaio 2005 trascritto il 21 Gennaio 2005 al N° 164 di formalità a favore dell' s.r.l. con sede in Assisi e contro il sig. , gravante per la quota di 1\2 (un mezzo). Gli immobili già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al Foglio 54 Particelle 70 e 79 ed al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 54, Particelle 168-169-170

(5) PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia N° 36 del 21-02-2003**, Rilasciata alla signora avente per oggetto, “demolizione e ricostruzione nel rispetto della direttiva di cui alla d.g.r. N° 689 del 12\05\1999 per la riparazione dei danni conseguenti il sisma iniziato il 26\09\1997 e miglioramento sismico ai sensi L 61\98 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **Concessione Contributiva (L 61\98 art. 4) N° 012\2003 dell'11.04.2003** per l'Edificio N° 3228- Priorità D\1 (Livello di danno L4 concedendo un contributo per l'esecuzione di tali lavori di Euro 113.138,02 Euro Centotredicicentotrentaotto\02; Provvedimento n° 012P\2004 del 24/03/2004 con il quale viene concessa una proroga di 10 mesi per l'ultimazione dei lavori di cui alla concessione contributiva; Provvedimento n 012P/2005 del 14/05/2005 con il quale viene concessa una diffida di 12 mesi al termine dei lavori di cui alla concessione contributiva;
- **Denuncia di Inizio Attivita' (DIA) in Variante al Permesso a costruire N° 36 del 21-02-2003 Prot. 89 del 22-03-2006**. La variante come descritto nella relazione tecnica a firma del progettista e direttore dei lavori, Geom. Titta Luigi, “ consiste nella realizzazione di una scala interna atta a collegare il piano terra ai fondi, oltre alla non realizzazione delle fondellature interne in quanto la committenza realizzerà successivamente chiedendo il completamento delle opere, pertanto ad oggi si ultimerà il fabbricato in tutte le sue parti strutturali e garantendo il riutilizzo dei locali adibiti ad attività produttiva, pertanto attualmente non

verranno realizzate tutte le opere di finitura, quali pavimenti, massetti, impianti, intonaci interni ed infissi;

- Comunicazione di Fine Lavori in data 28-04-2006 Prot. 473217 del 12-09-2006.

Si fa presente che l'aggiudicatario per il completamento dei lavori dovrà richiedere una nuova Autorizzazione Edilizia al Comune di Montefalco, il cui costo presumibile per i diritti amministrativi ammonta ad €. 500,00 circa.

(6) PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito a diversi passaggi che di seguito riportiamo e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

1. Verbale di Deposito Di Accordo Di Mediazione atto dott. Giuseppe Boemi del 05/12/2019, rep. N 63572, trascritto a Spoleto il 13/12/2019 ai nn. 5024 di formalità a favore di **Fallimento** , a mezzo del Curatore , rinuncia agli atti ed alle domande del giudizio di revocatoria rubricato al n. 655/2007, avente ad oggetto la quota dei diritti trasferiti dal signor alla Signora (terreno e immobile siti in Montefalco di cui al rogito del Dott. Marco Carbonari, Notaio in Perugia, del 21 Maggio 2002 rep. n. 62836/14344, registrato a Perugia.
2. atto di compravendita a Rogito Notaio Cesidio Di Fazio di Trevi in data 14 Settembre 1996, rep. N. 4357, trascritto a Spoleto il 9 Ottobre 1996 al n. 2790 di formalità a favore dei sigg. ri e in regime di comunione legale dei beni e contro la sig.ra , nata a () il , avente ad oggetto le particelle 70 e 79 tra loro graffate del Foglio 54 del Catasto Fabbricati Comune di Montefalco e 168,169 e 170 del Foglio 54, del Catasto terreni Comune di Montefalco;
3. atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli di Terni del 30 Luglio 1992, rep. n. 58840, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto il 7 Agosto 1992 al n. 2777 di formalità a favore della sig.ra e contro il sig. nato a () il , avente ad oggetto il diritto di piena proprietà sulle particelle 70 e 79 del Foglio 54 del Catasto Fabbricati Comune di Montefalco e sulle particelle 70,79 e 66 del Foglio 54 del Catasto Terreni Comune di Montefalco;
4. atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Frillici di Foligno, del 23 Gennaio 1988, rep. n. 49359, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto il 17 Febbraio 1988 al n. 524 di formalità a favore del Sig. contro la Sig.ra , nata a () il , avente ad oggetto il diritto di piena proprietà pari ad ½ (un mezzo) su terreno con sovrastante fabbricato della superficie

complessiva di mq. 2.510, censiti nel Catasto Terreni Comune di Montefalco al Foglio 54, particelle 66 e 70;

5 . successione legittima in morte del Sig. _____, nato a _____ () il _____, deceduto il _____, la cui denuncia è stata reg.ta a Foligno il 2 Settembre 1987 al n. 59 vol. 449, trascritta a Spoleto il 4 Settembre 1987 al n. 2585, a favore dei figli Sigg.ri _____ e _____ per ½ (un mezzo) ciascuno, avente ad oggetto un terreno con sovrastante fabbricato della superficie complessiva di mq. 2.510, censita nel Catasto Terreni Comune di Montefalco al Foglio 54, particelle 66 e 70.

Al ventennio il proprietario della particella 79 del Foglio 54 Catasto Terreni Comune di Montefalco era _____, in virtù di successione testamentaria in morte del Sig. _____, nato a _____ () il _____, deceduto il _____, la cui denuncia è stata Reg.ta a Foligno il 6 Novembre 1978 al n. 70, vol. 400, trascritta a Spoleto il 10 Novembre 1978 al n. 2569 (testamento pubblico Reg.to a Foligno il 5 Settembre 1975 al n. 2697), avente ad oggetto un terreno censito nel Catasto Terreni Comune di Montefalco al Foglio 54, particella 79.

Al ventennio il proprietario delle particelle 66 e 70 del Foglio 54 Catasto Terreni Comune di Montefalco era _____, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Decio Martinangeli del 21 Giugno 1942, rep. 408, trascritto a Spoleto il 23 Giugno 1942 al n. 2601 di formalità avente ad oggetto il diritto di piena proprietà sul terreno sito in mappa Turrita n. 296 e 297 di decare 5,27.

(7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. CRITERI DI STIMA

Metodologia estimativa- criterio estimativo Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”, cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un’ accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di

reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite dei beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue.

7.2. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di: Perugia

Conservatoria dei RR. II. di: Perugia

Osservatori di mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell' Umbria

8.3. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie (mq)	Valore Superficie	Valore complessivo
<u>P. Interrato</u>	151.93	euro 400,00	euro 60.772,00
<u>P. Terra</u>			
Residenziale	87,02	euro 650,00	euro 56.563,00
Non Residenziale	35.04	euro 600,00	euro 21.024,00
Portico	24,87	euro 350,00	euro 8.704,50
<u>P. Primo</u>	52.85	euro 650,00	euro 34.352,50

Valore complessivo del lotto € 181.416,00

Valore Arrotondato € 181.000,00

Diconsi Euro Centoottantuno/00

Nella stima è compresa il valore dell'area circostante il costruendo fabbricato.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 25-11 -2022

IL C.T.U.

GEOM. FRANCO DE ANGELIS

reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite dei beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue.

7.2. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di: Perugia

Conservatoria dei RR. II. di: Perugia

Osservatori di mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell' Umbria

8.3. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie (mq)	Valore Superficie	Valore complessivo
<u>P. Interrato</u>	151.93	euro 400,00	euro 60.772,00
<u>P. Terra</u>			
Residenziale	87,02	euro 650,00	euro 56.563,00
Non Residenziale	35.04	euro 600,00	euro 21.024,00
Portico	24,87	euro 350,00	euro 8.704,50
<u>P. Primo</u>	52.85	euro 650,00	euro 34.352,50

Valore complessivo del lotto € 181.416,00

Valore Arrotondato € 181.000,00

Diconsi Euro Centoottantuno/00

Nella stima è compresa il valore dell'area circostante il costruendo fabbricato.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 29-11 -2022

IL C.T.U.
GEOM. FRANCO DE ANGELIS



ALLEGATI:

- Copia della Concessione Edilizia con relativi allegati
- Copia DIA in Variante con relativi allegati
- Copia Concessioni contributiva
- Copia Fine Lavori
- Mappa Catastale aggiornate
- Visure Catastali aggiornate
- Elaborato grafico dello stato di fatto
- Documentazione fotografica