

TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

Fallimento: Numero di Ruolo Generale 2/2016

[redacted] ne – in Fallimento

Cod. fisc. e P.Iva: [redacted]

Giudice Delegato: dott.ssa Sara TRABALZA

Curatore Fallimentare: Avv. Valentina ERESIA

Liquidatore: dott. Paolo BURINI

- STIMA ex art. 87 co. 2 L.F. -

Perito estimatore: geom. Marco PROIETTI

DATE:

Giuramento: 01/09/2023

Termine Deposito Perizia beni di Ficulle (TR): 30/09/2024

Stesura definitiva perizia: 26/09/2024

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1.1.....	4
QUESITO 1.2.....	4
QUESITO 1.3.....	6
QUESITO 1.4.....	8
QUESITO 2.....	8
2.1. Aree destinate alla cessione gratuita al Comune di Ficulle	8
2.2. Quantificazione dei costi per il completamento delle opere di urbanizzazione.....	9
2.3 STIMA LOTTO A1.....	12
2.4 STIMA LOTTO A2.....	19
2.5 STIMA LOTTO A3.....	26
ELENCO ALLEGATI	33
FASCICOLO DI RIEPILOGO LOTTO A1.....	34
FASCICOLO DI RIEPILOGO LOTTO A2.....	36
FASCICOLO DI RIEPILOGO LOTTO A3.....	38

PREMESSA

Nella procedura fallimentare in capo alla ditta **PROIETTI** I. in liquidazione in fallimento (codice fiscale e partita IVA **03012100619**) rubricata presso il Tribunale di Spoleto al numero di Ruolo Generale n. 2/2016, il Curatore incaricato, avv. Valentina ERESIA (nominata con sentenza del Tribunale n. 2/2016), ha incaricato il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, con studio in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n.2/a iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia al n.4825 ed all'Albo CTU del Tribunale di Spoleto, quale tecnico incaricato della relazione di stima sugli immobili.

Scopo della consulenza è quello di valutare gli immobili di proprietà della **PROIETTI**, previa esatta individuazione degli stessi, verifica della conformità urbanistica e dei gravami presenti, come meglio specificato nel quesito posto dal curatore.

Lo scrivente, dopo una prima ricognizione di tutti i beni interessati dal fallimento, dopo avere eseguito buona parte delle operazioni peritali propedeutiche alla stesura della perizia, preso atto delle diverse e molteplici problematiche connesse alla valutazione degli immobili, ha rappresentato al Curatore l'opportunità, ai fini di portare a termine rapidamente una parte delle vendite, di suddividere il compendio in due macro-lotti sulla base della dislocazione geografica (i beni si trovano nei comuni di Ficulle e Spoleto) e delle caratteristiche dei beni, e di procedere inizialmente alla perizia di un solo macro-lotto.

Nello specifico lo scrivente ha proposto di concentrarsi sugli immobili siti in Ficulle.

Il G.D. si è espresso favorevolmente al Curatore il 30/07/2024 e il Curatore ha dato mandato al sottoscritto di procedere alla stesura della prima parte della perizia, relativa ai soli beni in Ficulle, di seguito definiti GRUPPO A. Successivamente l'incarico sarà completato con la stesura della seconda parte della perizia, relativa ai beni siti in Spoleto, ossia il GRUPPO B.

La presente relazione riguarda i soli beni siti in Ficulle, e più precisamente:

GRUPPO A: Terreni siti nel Comune di Ficulle, in loc. San Lazzaro, distinti al N.C.T. al foglio 7 part. 325 e al foglio 1 partt. 465, 483, 484, 488 e 489.

QUESITO 1.1

Il perito provveda: raccolti gli atti e documenti necessari presso i competenti uffici, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente sopralluogo negli immobili: alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini; in questo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività non ch  la necessit  delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi e tempi;

Il compendio oggetto della presente perizia   parte di un Piano di lottizzazione, volto alla creazione di lotti edificabili per l'edificazione di fabbricati ad uso di attivit  artigianali e commerciali.

In particolare le aree oggetto del fallimento sono n. 3 lotti edificabili e n. 3 aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (ossia strade, spazi a verde e spazi a parcheggio, reti tecnologiche). Queste aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ficulle dopo il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Lo scrivente ha quindi individuato n. 3 lotti di vendita (di seguito denominati A1, A2 e A3), corrispondenti con i tre lotti edificabili, oltre alle rispettive quote di compropriet  spettanti sul resto delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione.

Le quote di compropriet  sono calcolate in modo proporzionale in base alla potenzialit  edificatoria assegnata a ciascun lotto, come di seguito meglio specificato.

Non si ritiene necessario identificare nuovi confini n  provvedere a frazionamenti.

Si segnala tuttavia che il progetto del Piano attuativo prevede un confine fra l'area stradale (part. 483) e l'area a verde e parcheggio (part. 325) leggermente diverso dal confine catastale attuale.

A seguito del rinnovo del Piano Attuativo e del progetto per le opere di urbanizzazione (spazi a verde e a parcheggio), e dopo il completamento dei lavori di realizzazione delle opere, potrebbe essere necessario identificare i nuovi confini di separazione fra i due lotti.

QUESITO 1.2

... Alla verifica della regolarit  dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilit ; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilit  e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali e/o uffici pubblici competenti;

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Ficulle   risultato che relativamente agli immobili oggetto di fallimento sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Del. Consiglio Comunale n. 23	26/09/2003	Approvazione Piano Attuativo della zona Da1 in loc. San Lazzaro presentato da
2	Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
3	Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato a Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
4	Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
5	Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
6	Del. Consiglio Comunale n. 5	10/02/2009	Adozione variante piano urbanistico attuativo in loc. San Lazzaro
5	Del. Consiglio Comunale n. 25	22/04/2009	Approvazione finale variante piano urbanistico attuativo in loc. San Lazzaro
6	Del. Consiglio Comunale n. 44	27/11/2020	Presa in carico impianti pubblica illuminazione

Come da elenco sopra riportato, si evidenzia che per i terreni oggetto della presente relazione nel 2003 è stato approvato un Piano Urbanistico di lottizzazione volto alla realizzazione di un insediamento artigianale composto da 9 lotti edificabili con le relative dotazioni di servizio, quali parcheggi, zone verdi e impianti tecnologici (reti fognarie per le acque bianche e per le acque nere, impianto di depurazione, illuminazione pubblica, rete distribuzione idrica, rete distribuzione energia, rete gas, predisposizione rete telefonica).

Una parte delle opere di urbanizzazione è stata realizzata, in virtù dei titoli edilizi citati in tabella ai punti 2, 3, 4 e 5.

Successivamente nel 2009 è stata approvata una Variante al piano di lottizzazione, motivata dalla necessità di suddividere i lotti in modo diverso e di definire alcune aree come prettamente commerciali. La Variante non modifica l'assetto generale del progetto di piano, in quanto la struttura generale e la viabilità restano invariati, ma i lotti si riducono a 7, di cui alcuni a destinazione commerciale o mista artigianale e commerciale, con conseguenti modifiche di dettaglio sugli ingressi, il verde e i parcheggi. Anche le superfici degli spazi a verde e a parcheggio

vengono ridefinite, a seguito delle modifiche ai lotti.

In particolare: gli immobili oggetto del fallimento di cui alle particelle 483, 484 e 325 sono destinati dal Piano esclusivamente alle opere di urbanizzazione, ossia strade, parcheggi e verde e relative reti tecnologiche realizzate nel sottosuolo; i lotti denominati dallo scrivente A1, A2 e A3 (particelle 465, 489 e 488), sono invece aree edificabili (nella Variante al Piano sono rispettivamente denominati lotti n. 9, n. 2 e n. 1).

Ad oggi sono stati edificati e completati tre dei lotti del Piano attuativo (nn. 3, 4-5 e 6-7), tutti estranei al presente fallimento.

I lotti di terreno interessati dal fallimento sono invece attualmente tutti ineditati, né sono stati rilasciati titoli edilizi per la loro edificazione, pertanto la conformità urbanistica può essere verificata solo in merito alle opere di urbanizzazione.

Ad oggi lo stato delle opere di urbanizzazione è il seguente:

- la rete della pubblica illuminazione è stata completata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale di Ficulle;
- la rete acque reflue, la rete acque bianche, la rete acquedotto e la rete antincendio sono state completate e collaudate dall'impresa esecutrice, ma non sono state prese in carico dal Comune;
- la rete elettrica e la rete telefonica non sono state collaudate dall'impresa né prese in carico dal Comune;
- non sono state reperite informazioni riguardo alla rete gas;
- la viabilità interna e gli spazi a parcheggio e a verde non sono stati completati: nella part. 484 occorre realizzare tutte le opere, mentre nella part. 325 sono state già realizzate le aie e la fondazione per la pavimentazione stradale.

Si precisa che, come previsto dalla convenzione edilizia all'art. 16, il mancato collaudo delle opere di urbanizzazione non preclude il rilascio del certificato di Agibilità per gli immobili realizzati, previa verifica dell'esistenza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria medesime.

Tutto ciò premesso, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dei terreni in oggetto in quanto le opere ivi previste ed autorizzate non sono ancora completate.

Le aree, come verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo (cfr. All. 3 Verbali e all. 7 Documentazione Fotografica) risultano completamente inedificate e prive sovrastrutture. Risultano in essere solo la predisposizione per l'allaccio degli impianti (gas, acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, rete fognaria).

QUESITO 1.3

All'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti, evidenziando la corrispondenza dei dati catastali

contenuti nei gravami e i dati catastali attuali ed ogni altro elemento rilevante:

Segue elenco dettagliato degli immobili, con indicazione dell'identificazione catastale attuale e pregressa ed elenco dei relativi gravami.

AREE EDIFICABILI:

Lotto A1) Foglio 1, particella 465 (ex 449/b; ex 172/a), seminativo, cl.2, di mq.2.055, r.d. euro 8,28; r.a. euro 8,49;

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004 (*su part. 449 che genera la attuale part. 465*);
- Ipoteca in Rinnovazione n.430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Pignoramento Immobiliare n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016;

Lotto A2) Foglio 1, particella 489 (ex 472/d; ex 464/a; ex 449/a), seminativo, cl.2, di mq.3.125, r.d. euro 12,59; r.a. euro 12,91;

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004 (*su part. 449 che genera la attuale part. 489*);
- Ipoteca in Rinnovazione n.430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Pignoramento Immobiliare n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016;

Lotto A3) Foglio 1, particella 488 (ex 472/c; ex 464/a; ex 449/a), seminativo, cl.2, di mq.3.190, r.d. euro 12,85; r.a. euro 13,18;

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004 (*su part. 449 che genera la attuale part. 488*);
- Ipoteca in Rinnovazione n.430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Pignoramento Immobiliare n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016;

AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Foglio 1, particella 483, seminativo, cl.2, di mq. 4.775, r.d. euro 19,24; r.a. euro 19,73;
(censito con tali dati giusta Frazionamento n.108404.1/2009 del 03/08/2009 – prot. n.TR0108404;
ha raccolto le seguenti particelle sopprese:

- Foglio 1, particella 483 (ex 468/a; ex 451/a), seminativo di mq.2.100;
- Foglio 1, particella 487 (ex 472/b; ex 464/a; ex 449/a); seminativo di mq.2.675);

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004 *(su part. 449 e part. 451 che generano la attuale part. 483)*;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016.

Foglio 1, particella 484 (ex 468/b; ex 451/a), seminativo, cl.2, di mq. 1.680, r.d. euro 6,77; r.a. euro 6,94;

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004 *(su part. 451 che genera la attuale part. 484)*;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016.

Foglio 7, particella 325 (ex 26/a), seminativo, cl.3, di mq. 5.260, r.d. euro 13,04; r.a. euro 16,30;

Gravami:

- Convenzione Edilizia n.1725 del 06/03/2004;
- Ipoteca Giudiziale n.1108 del 09/10/2012;
- Ipoteca Legale n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento n.2331 del 05/04/2016;

QUESITO 1.4

Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, oltre ad acquisire e produrre le relative schede/piantine/planimetrie; laddove siano mancanti, segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.

Si precisa innanzi tutto che trattasi di terreni ineditati per i quali quindi non sono state prodotte piantine né planimetrie, ma solo la mappa catastale.

Non si ravvisa la necessità di effettuare variazioni catastali.

QUESITO 2

...rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati.

Al fine della stima dei beni in oggetto è necessario precisare alcune circostanze in merito ai costi da sostenere, da intendersi come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dei futuri assegnatari dei beni oggetto della presente.

2.1. Aree destinate alla cessione gratuita al Comune di Ficulle

Poiché tre degli immobili pignorati (particelle n. 483, 484 del foglio 1 e n. 325 del foglio 7) sono destinati dal Piano Attuativo a spazi per strade, verde e parcheggi, e dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune dopo il loro completamento, queste aree non possono essere oggetto di un lotto di vendita specifico, in quanto non avrebbero alcuna appetibilità commerciale, né possono

essere lasciate in capo alla società in quanto occorre portare a termine le opere di urbanizzazione e completare l'iter urbanistico.

Pertanto lo scrivente ritiene opportuno trattarle come "parti comuni" ai 3 lotti edificabili A1, A2 e A3 già individuati, stabilendo la quota di comproprietà di tali aree sulla base della potenzialità edificatoria di ciascun dei tre lotti edificabili.

Di seguito si riporta il calcolo effettuato per individuare la quota di comproprietà sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione spettante a ciascuno dei tre lotti individuati.

TABELLA 1	part.	potenzialità edificatoria mc.	1 Quota proporzionale di proprietà sulle aree per opere di urbanizzazione	2 Superficie Catastale S.C.V.	3 Somme parziali	superficie complessiva (1x3 + 2)
Lotto A1	465	9.230	30,6%	2055		5.641
Lotto A2	489	13.830	45,9%	3125		8.499
Lotto A3	488	7.090	23,5%	3190		5.945
strada	483	0		4775	11715	
verde e parcheggi	484	0		1680		
verde e parcheggi	325	0		5260		
TOTALE		30.150	100,0%	20.085		20.085

La superficie commerciale vendibile S.C.V. di ciascun lotto coincide con la sua superficie catastale (colonna 2), e non tiene conto della quota parte di superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

2.2. Quantificazione dei costi per il completamento delle opere di urbanizzazione

Il Piano non è stato completato in quanto manca una parte delle opere di urbanizzazione.

Il Piano Attuativo ha durata di 10 anni dalla data della stipula della Convenzione Edilizia che lo regola, quindi in questo caso dal 26/02/2004 al 26/02/2014. Anche i titoli edilizi in virtù dei quali le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate (C.E. 1/2004, C.E. n. 33/2005, C.E. 30/2006 e P. Di C. 35/2008) sono ormai scaduti.

La Legge Regionale 1/2015 prevede, all'articolo 57, che la parte di Piano non attuata entro il termine di validità del Piano può essere urbanizzata ed edificata solo previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo, che, se richiesto dal Comune o dagli enti sovraordinati, potrebbe avere caratteristiche e parametri urbanistici diversi da quelli del piano decaduto. La proposta di un nuovo Piano deve essere presentata dai proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili interessati.

Nel caso specifico gli immobili interessati sono tutti quelli non ancora edificati, ossia gli immobili oggetto della presente relazione unitamente al Lotto di piano n. 8 di mq 2.059.

La somma di tutte le aree è pari a mq 22.144. Il 51% è pari a mq 11.293

Pertanto per il completamento delle opere occorre presentare un nuovo Piano Attuativo da parte

dei proprietari di almeno 2 dei lotti edificabili oggetto di fallimento, al fine di raggiungere la quota minima del 51% (si veda la TABELLA 1).

A seguito dell'approvazione del nuovo Piano da parte dell'Amministrazione Comunale, si dovrà acquisire un nuovo titolo edilizio sia per realizzare le opere di urbanizzazione che per l'edificazione dei singoli lotti.

Si precisa tuttavia che il completamento delle opere di urbanizzazione, ancorché necessario ai fini del completamento dell'iter di lottizzazione, non è propedeutico né indispensabile per l'acquisizione del titolo edilizio per edificare i lotti, né per l'attestazione dell'Agibilità degli edifici a lavori ultimati, come stabilito dalla Convenzione edilizia all'art 16.

Il nuovo Piano Attuativo dovrà essere redatto a cura di un professionista abilitato (architetto od ingegnere) e sarà adottato e poi approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole anche dei vari enti sovraordinati competenti in materia.

Una volta conseguita l'approvazione del nuovo Piano, dovrà essere redatta la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che potrà essere un Permesso di Costruire o una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a seconda del grado di approfondimento raggiunto nella redazione del Piano Attuativo.

Per la redazione del Piano Attuativo comprensivo di tutti gli elaborati necessari, così come stabiliti dalla Legge regionale 1/2015 e ss.mm.ii, per la redazione del titolo abilitativo, l'eventuale espletamento dei documenti per gli appalti, la Direzione dei Lavori, il coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e le attività tecnico amministrative, necessarie per la presa in carico delle opere da parte del Comune di Ficulle, si stima un costo complessivo di € 40.000,00 oltre contributi e IVA, pari quindi ad € 50.752,00.

Si passa ora alla quantificazione delle opere da realizzare, richiamando quanto già esposto ai paragrafi precedenti nella descrizione dello stato dei luoghi: le reti tecnologiche (acque reflue, acque bianche, acquedotto, rete antincendio e pubblica illuminazione) sono state già completate e collaudate dall'impresa esecutrice, ma solo la rete della pubblica illuminazione è stata presa in carico dal comune di Ficulle; la strada di lottizzazione con gli spazi a parcheggio e le aiole che la costeggiano sono stati realizzati; pertanto le opere di urbanizzazione ancora da realizzare per il completamento dell'intervento sono solo le aree a verde e a parcheggio con i relativi spazi di accesso e manovra, previste nelle part. 484 del foglio 1 e 325 del foglio 7.

Per effettuare una stima corretta e completa dei lavori da realizzare sarebbe necessario un maggiore approfondimento dello stato attuale dei luoghi e soprattutto sarebbe necessario redigere un progetto, almeno di livello preliminare, delle opere da realizzare. Con le informazioni disponibili al momento e sulla base del quesito posto, che non prevede la redazione di un progetto ma solo una relazione di stima, lo scrivente ha redatto un calcolo così strutturato:

- una valutazione analitica dei costi evidentemente quantificabili, sulla base del Prezziario delle

Opere Pubbliche della Regione Umbria vigente* pari a circa € 190.000,00;

- una valutazione parametrica dei costi della sicurezza necessari per l'esecuzione dei lavori, pari al 4% dell'importo dei lavori sopra indicato, pari quindi a circa € 7.600,00;
- l'applicazione di una maggiorazione del 20% per eventuali imprevisti o problematiche che non era possibile conoscere con le informazioni disponibili allo scrivente e per l'eventuale adeguamento/manutenzione degli allacci già realizzati;

importo lavori	costi sicurezza	totale LAVORI	Maggiorazione 20%	TOTALE	IVA 10%	TOTALE LORDO
€ 190.000,00	€ 7.600,00	€ 197.600,00	€ 39.520,00	€ 237.120,00	€ 23.712,00	€ 260.832,00

* Le opere quantificate consistono in:

- nella part. 484 per le aree a parcheggio e spazi di manovra gli scavi, le pavimentazioni stradali in asfalto (binder e tappetino) la fondazione stradale, la segnaletica orizzontale; per le aree a verde lo scoticamento del terreno vegetale, la realizzazione di aiole di varie dimensioni, con bordature, formazione di prato, piantumazione di alberi;
- nella part. 325 la manutenzione di quanto già realizzato (aiole e fondazione stradale) e la pavimentazione stradale in asfalto (binder e tappetino).

Il totale delle spese stimate ammonta quindi a:

Spese tecniche € 50.752,00 + Costo lavori € 260.832,00 = € 311.584,00

La convenzione edilizia stabilisce all'art. 3 che il lottizzante (all'epoca la ...), si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla loro successiva cessione gratuita al Comune, obbligandosi in tal senso per sé e i suoi aventi causa, ossia tutti i proprietari delle aree interessate dal Piano.

Si procede quindi alla ripartizione delle spese necessarie per il completamento delle opere in capo a ciascuno dei 7 lotti di cui consta la lottizzazione, sia quelli oggetto della presente relazione che tutti gli altri lotti estranei alla procedura, sia già edificati che inediti.

In mancanza di una struttura condominiale costituita e di una tabella millesimale, lo scrivente procede in proprio alla formulazione delle quote millesimali in base alle quali ripartire le spese.

Calcolo della quota millesimale spettante a ciascuno dei 7 lotti del Piano.

Il calcolo viene effettuato sulla base della potenzialità edificatoria di ciascun lotto, così come ad oggi rilevabile dall'ultima versione del progetto di Piano, ossia la Variante al Progetto di Piano approvata con Del. C.C. 25/2009, Tav. 3. Si ritiene che il parametro della potenzialità edificatoria sia più aderente all'effettivo carico urbanistico di ciascun lotto sulle opere di urbanizzazione, rispetto alla mera superficie dei lotti.

Tale calcolo sarà utile, a giudizio dello scrivente, oltre che per individuare la quota parte di spese spettanti a ciascun lotto per il completamento delle opere di urbanizzazione ancora incompiute,

anche per le spese di gestione che dovessero occorrere fino alla cessione delle aree all'Amministrazione.

TABELLA 2
Quote millesimali e ripartizione spese

		part.	sup. Catastale	potenzialità edificatoria mc	millesimi	quota spese urbanizzazione
LOTTE EDIFICABILI OGGETTO DI PERIZIA	Lotto A1	465	2.055	9.230	104	€ 32.465,09
	Lotto A2	489	3.125	13.830	156	€ 48.644,88
	Lotto A3	488	3.190	7.090	80	€ 24.937,98
ALTRI LOTTE	lotto di piano n. 3	482		11.248	127	€ 39.563,10
	lotto di piano n. 4-5	503		19.247	217	€ 67.698,34
	lotto di piano n. 8	500 e 499		9.260	105	€ 32.570,61
	lotto di piano n. 6-7	467		18.680	211	€ 65.704,00
	TOTALE			88.585	1.000	€ 311.584,00

2.3 STIMA DEL LOTTO A1

Individuazione e localizzazione: Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella 465, seminativo, cl.2, r.d. euro 8,28; r.a. euro 8,49. Bene catastalmente intestato a [illegibile]

Oltre alla quota del 30,6 % sulle aree destinate a opere di urbanizzazione, censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 465: mq 2.055

Confini: a ovest strada di lottizzazione (part. 483, proprietà [illegibile]); a sud lotto inedito (part. 500, catastalmente intestato a [illegibile]); a est terreno inedito (part. 173, catastalmente intestato a [illegibile]); a nord lotto inedito (part. 489 – lotto A2, proprietà [illegibile] liquidazione).

Millesimi di parti comuni: 104 (calcolati sulla base della potenzialità edificatoria di ciascun lotto dell'insediamento).

Accessi: un accesso carrabile dall'angolo nord ovest del lotto, direttamente dalla strada di lottizzazione (part. 483).

Descrizione: Il terreno si trova all'interno di un'area artigianale/commerciale realizzata a partire dal 2004 in una zona prevalentemente agricola a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

La zona è priva di servizi di alcun genere, ad eccezione del supermercato posto all'interno del complesso, e non è servita dai mezzi pubblici; l'area circostante è caratterizzata da campi coltivati con rare case coloniche ed alcune attività artigianali.

Il piccolo complesso, di sagoma rettangolare, è accessibile da due lati sulla strada Piani, sulla quale si attesta sul lato lungo, ed è composto da più lotti disposti lungo una strada interna di lottizzazione (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti 25, 26 e 28).

Il complesso è stato solo in parte edificato e ad oggi sono presenti tre edifici a destinazione commerciale e artigianale, accessibili dalla strada interna di lottizzazione che è provvista di aree a parcheggio e pubblica illuminazione.

Il terreno ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è delimitato su tre lati (escluso cioè il confine verso la part. 489 – Lotto A2) da un muretto in calcestruzzo. Sul lato ovest il muro funge anche da contenimento al terreno dell'area soprastante, sopraelevata e piuttosto acclive.

Il terreno è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature, con una porzione centrale a breccino.

Il terreno part. 465 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto - è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio di un titolo edilizio.

Stato di possesso: Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone ad eccezione di un automezzo parcheggiato, di proprietà ignota.

A tale proposito si ritiene auspicabile chiudere l'accesso al lotto in modo da evitare lo stazionamento di mezzi o persone al suo interno, a cura e spese della procedura.

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Difformità urbanistico edilizie: sono stati rilasciati quattro titoli edilizi diretti (elencati nella precedente risposta al quesito 1.2), relativi all'intero complesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma i lavori non sono stati completati né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate. L'area è ad oggi ineditata.

Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: Nessuna

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trasc. a Terni al n.1725 di R.P. del 06/03/2004, a favore del Comune di Ficulle e contro ~~la ditta~~ relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 (che poi generano le attuali part. 483, 484, 465, 488, 489) e al foglio 7 part. 235.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P., a favore del Comune di

Ficulle e contro la [redacted], relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 (che poi generano le attuali partt. 483, 484, 465, 488, 489) e al foglio 7 part. 235, ed avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area interessata dal Piano Attuativo e la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità, parcheggi e verde all'esito positivo del collaudo delle opere.

Si precisa che tale convenzione incide direttamente sulle aree individuate con le particelle 484, 483 e 325 sulle quali è prevista la realizzazione sul soprasuolo degli spazi di viabilità, verde e parcheggio, e nel sottosuolo delle reti tecnologiche, e per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

La convenzione impone l'obbligo al lottizzante [redacted], e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di cedere gratuitamente le aree suddette, di corrispondere il contributo relativo all'adeguamento delle infrastrutture generali (di cui al DPGR 569/1977, DPGR 362/1980, DPGR 373/98 e ss.mm.ii.), di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione conformemente ai progetti approvati dal Comune entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione (ossia entro il 25/02/2014). Qualora [redacted] proceda ad alienazione di tutte o parte delle aree lottizzate, indipendentemente dagli obblighi trasferiti agli acquirenti, gli stessi rimarranno in ogni caso solidamente obbligati di tutti gli oneri derivanti dalla convenzione.

Non è prevista la cessione di cubatura né la cessione del lotto A1 preso in esame.

Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
Non pertinente.

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc....) : si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi che insistono per buona parte, in proiezione, al di sopra delle aree destinate a strade, verde e parcheggi (part. 483, 484 e 325). Tale circostanza potrebbe comportare delle limitazioni nell'utilizzo dei lotti edificabili.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n.430 di R.P. del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003) a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA e contro [redacted], avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.728 di R.P. del 04/07/2012, a favore di [redacted] e contro [redacted], avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 77.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 385,00 (pari allo 0,5% del capitale)

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.1108 di R.P. del 09/10/2012, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA e contro [redacted], avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 300.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 1.500,00 (pari allo 0,5% del capitale)

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 2.246,56. (pari allo 0,5% del capitale)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non rilevabile.

Eventuali spese condominiali straordinarie già determinate/deliberate ma non ancora scadute: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali cause in corso: alla data della verifica non risultano cause trascritte presso la CC.RR.II. Di appartenenza

Individuazione precedenti proprietari: sig.ra

Atto di provenienza (ante ventennio):

Atto di compravendita trascritto a Terni il 18/04/2023 al n. 2993 di formalità, per atto del Notaio Alessandro PONGELLI di Orvieto rep. 62756/5654 del 20/03/2003.

A favore: 1/1 la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: immobili siti in Ficulle, censiti al NCT al foglio 1 part. 449, 172/a (che generano la attuale part. 465 in esame), 451, 191/a, al foglio 7 part. 325 e 26/a.

Titoli edilizi rilasciati:

- 15 -

Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Si precisa che tutti i titoli edilizi sopra elencati hanno per oggetto le particelle n. 449 (che genera la attuale part. 465 in esame) e n. 451 del foglio 1 e la particella n. 325 del foglio 7 ma essendo relativi alle solo opere di urbanizzazione, in realtà riguardano prevalentemente interventi da realizzarsi negli spazi comuni, ossia al di fuori del lotto, oltre agli allacci interni al lotto.

I lavori sono iniziati in data 12/07/2004 ma non sono stati completati, né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate.

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A1 si compone del terreno part. 465 di mq catastali 2.055, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alla quote del 30,6% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 465 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". In particolare sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo "trebbia". Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all'interno del computo metrico delle opere stesse (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30).

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 465 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Dotazioni condominiali: reti tecnologiche quali rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, strada di lottizzazione. Oltre agli spzi di verde e parcheggio ancora da realizzare.

Valutazione complessiva del bene: In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Ficulle e dei territori limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per i comuni limitrofi di Fabriano e di Orvieto (presi a riferimento in quanto non sono stati pubblicati valori specifici per il Comune di Ficulle) per il 2° trim. 2024 per i terreni edificabili oscillano tra €/mq 20,00 e 50,00. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento e dello stato conservativo del compendio.

Superficie commerciale Vendibile mq 2.055

N.B.: nella superficie commerciale vendibile non si valuta la superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, in quanto queste dovranno essere cedute alla pubblica amministrazione.

Valore unitario assegnato: €/mq 40,00

Valore di Mercato €/mq 40,00 x mq 2.055 = € 82.200,00

Decurtazione forfettaria del 15% per in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: € 12.330,00.

Adeguamenti per stato d'uso e manutenzione: valutati nel costo del completamento delle opere di urbanizzazione.

Come meglio specificato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che occorre completare le opere di urbanizzazione previste nelle particelle 325 e 484. Per la realizzazione di tali opere occorre preventivamente redigere un nuovo Piano Attuativo, in quanto quello già redatto aveva validità 10 anni ed è ampiamente decaduto. All'approvazione del Piano Attuativo potranno essere rilasciati i titoli edilizi diretti per la realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione. Alla fine dei lavori le opere saranno collaudate e le aree e le reti tecnologiche potranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ficulle.

Per le attività tecniche e per i lavori suddetti si stima un costo complessivo di € 311.5584,00 che

dovranno essere ripartiti tra tutti i lottizzanti e loro aventi causa.

A giudizio dello scrivente la ripartizione va fatta sulla base delle quote millesimali spettanti a ciascun lotto, calcolate in proporzione alla potenzialità edificatoria di ciascuno, come da calcolo esteso già riportato a nella presente relazione.

Pertanto al lotto A1 in esame spetterebbe una spesa di € 32.465,09

Stato di possesso: la part. 465 è libero da cose e persone, ad eccezione di un automezzo parcheggiato di proprietà ignota. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo scrivente in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Vincoli e oneri giuridici (diffusamente descritti ai paragrafi precedenti):

- Convenzione Edilizia trasc. n.1725 del 06/03/2004;
- Ipoteca in Rinnovazione iscr. n. 430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.1108 del 09/10/2012;
- Pignoramento Immobiliare trasc. n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale iscr. n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento trasc. n.2331 del 05/04/2016;

Tutti i vincoli giuridici sopra elencati, a d eccezione della convenzione edilizia, dovranno essere cancellati, con un costo complessivo pari ad € (4.707,56 + 588,00) = € 5.295,56 da porre a carico dell'assegnatario dei beni.

Rifiuti, anche tossici o nocivi: assenti per quanto visibile.

Tutto ciò premesso si rappresenta che al valore di Mercato come sopra calcolato occorre applicare le seguenti decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Spese tecniche per redazione Piano Attuativo e Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (in quota parte di 104 millesimi) = € 32.465,09

Totale spese valutabili: € 32.465,09 (trentaduemilaquattrocentosessantacinque/09).

V.M. € 82.200,00 - abbattimento forfetario 15% € 12.330,00 - Spese € 32.465,09 =

Valore a base d'asta = € 37.404,91

Valore a base d'asta arrotondato € 37.500,00

(euro trentasettemilacinquecento/00)

Oltre al Costo vivo per la cancellazione delle formalità pari ad € 5.295,56 a carico dell'assegnatario

2.4 STIMA LOTTO A2

Individuazione e localizzazione: Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella 489, seminativo, cl.2, r.d. euro 12,59; r.a. euro 12,91. Bene catastalmente intestato a [redacted] con sede in [redacted], [redacted]

Oltre alla quota del 45,9% sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 489: mq 3.125

Confini: a sud ovest strada di lottizzazione (part. 483, proprietà [redacted] srl in liquidazione); a sud lotto inedito (part. 465 – lotto A1, proprietà [redacted] srl in liquidazione); a est terreno inedito (part. 173, catastalmente intestato a [redacted] [redacted] salvo altri); a nord part. 386 (Lotto 3, proprietà [redacted] srl in liquidazione), salvo altri); a ovest lotto inedito (part. 488 – lotto A3, proprietà [redacted] srl in liquidazione).

Millesimi di parti comuni: 156

Accessi: accesso dall'angolo sud ovest del lotto, direttamente dalla strada di lottizzazione (part. 483).

Descrizione: Il terreno si trova all'interno di un'area artigianale/commerciale realizzata a partire dal 2004 in una zona prevalentemente agricola a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

La zona è priva di servizi di alcune genere, ad eccezione del supermercato posto all'interno del complesso, e non è servita dai mezzi pubblici; l'area circostante è caratterizzata da campi coltivati con rare case coloniche ed alcune attività artigianali.

Il piccolo complesso, di sagoma rettangolare, è accessibile da due lati sulla strada Piani, sulla quale si attesta sul lato lungo, ed è composto da più lotti disposti lungo una strada interna di lottizzazione (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti 15, 22, 23, 24 e 26).

Il complesso è stato solo in parte edificato e ad oggi sono presenti tre edifici a destinazione commerciale e artigianale, accessibili dalla strada interna di lottizzazione, che è provvista di aree a parcheggio e pubblica illuminazione.

Il terreno ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è delimitato verso la part. 465 – Lotto A1 – e in parte verso la part. 386 da un muretto in calcestruzzo; sui lati verso est verso e verso ovest (part. 488 – Lotto 3) non sono presenti recinzioni.

Il terreno è lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Stato di possesso: Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone.

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Difformità urbanistico edilizie: sono stati rilasciati quattro titoli edilizi diretti (elencati nella

precedente risposta al quesito 1.2), relativi all'intero complesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma i lavori non sono stati completati né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate.

L'area ad oggi è ineditificata.

Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: Nessuna

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trasc. a Terni al n.1725 di R.P. del 06/03/2004, a favore del Comune di Ficulle e contro la , relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 (che poi generano le attuali part. 483, 484, 465, 488, 489) e al foglio 7 part. 235.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P., a favore del Comune di Ficulle e contro la l., relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 (che poi generano le attuali partt. 483, 484, 465, 488, 489) e al foglio 7 part. 325, ed avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area interessata dal Piano Attuativo e la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità, parcheggi e verde all'esito positivo del collaudo delle opere.

Si precisa che tale convenzione incide direttamente sulle aree individuate con le particelle 484, 483 e 325 sulle quali è prevista la realizzazione sul soprasuolo degli spazi di viabilità, verde e parcheggio, e nel sottosuolo delle reti tecnologiche, e per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

La convenzione impone l'obbligo al lottizzante , e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di cedere gratuitamente le aree suddette, di corrispondere il contributo relativo all'adeguamento delle infrastrutture generali (di cui al DPGR 569/1977, DPGR 362/1980, DPGR 373/98 e ss.mm.ii.), di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione conformemente ai progetti approvati dal Comune entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione (ossia entro il 25/02/2014). Qualora l. proceda ad alienazione di tutte o parte delle aree lottizzate, indipendentemente dagli obblighi trasferiti agli acquirenti, gli stessi rimarranno in ogni caso solidamente obbligati di tutti gli oneri derivanti dalla convenzione.

Non è prevista la cessione di cubatura né la cessione del lotto A2 preso in esame.

Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non pertinente.

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc....) : si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi che insistono per buona parte, in proiezione, al di sopra delle aree destinate a strade, verde e parcheggi (partt. 483, 484 e 325). Tale circostanza potrebbe comportare delle limitazioni nell'utilizzo dei lotti edificabili.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n. 430 di R.P. del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003) a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA e contro _____, avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n. 728 di R.P. del 04/07/2012, a favore di _____ contro _____, avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 77.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 385,00 (pari allo 0,5% del capitale)

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n. 1108 di R.P. del 09/10/2012, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA e contro _____, avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 300.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 1.500,00 (pari allo 0,5% del capitale)

- Ipoteca Legale iscritta a Terni al n. 1188 di R.P. del 09/10/2015, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA e contro _____ l., avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 499.312,36.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 2.246,56. (pari allo 0,5% del capitale)

Totale spese di cancellazione: € 4.707,56

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Terni al n. 2588 di R.P. dell'11/04/2013, a favore di _____ e contro _____ l., avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

- Sentenza di Fallimento trascritto a Terni al n. 2331 di R.P. del 05/04/2016 a favore della massa dei creditori del fallimento _____ l. in liquidazione e contro _____, avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale spese di cancellazione: € 588,00

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non rilevabile.

Si precisa in ogni caso che, sulla base del calcolo effettuato dallo scrivente e sopra riportato, i millesimi spettanti al Lotto A2 in esame sarebbero 156.

Eventuali spese condominiali straordinarie già determinate/deliberate ma non ancora scadute: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali cause in corso: alla data della verifica non risultano cause trascritte presso la CC.RR.II. Di appartenenza

Individuazione precedenti proprietari: sig.ra Ignazia

Atto di provenienza (ante ventennio):

Atto di compravendita trascritto a Terni il 18/04/2023 al n. 2993 di formalità, per atto del Notaio Alessandro PONGELLI di Orvieto rep. 62756/5654 del 20/03/2003.

A favore: la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro:) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: immobili siti in Ficulle, censiti al NCT al foglio 1 part. 449 (che genera la attuale part. 489 in esame), 172/a, 451, 191/a, al foglio 7 part. 325 e 26/a.

Titoli edilizi rilasciati:

Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato a Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a l. Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Si precisa che tutti i titoli edilizi sopra elencati hanno per oggetto le particelle n. 449 (che genera la attuale part. 489 in esame) e n. 451 del foglio 1 e la particella n. 325 del foglio 7 ma essendo relativi alle solo opere di urbanizzazione, in realtà riguardano prevalentemente interventi da realizzarsi negli spazi comuni, ossia al di fuori del lotto, oltre agli allacci interni al lotto.

I lavori sono iniziati in data 12/07/2004 ma non sono stati completati, né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate.

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A2 si compone del terreno part. 489 di mq catastali 3.125, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alla quota del 45,9% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 489 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di

adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e ingombre di materiale vario. In particolare sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo "trebbia" (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30). Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all'interno del computo metrico delle opere stesse.

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 489 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Il terreno part. 489 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto - è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio di un titolo edilizio.

Dotazioni condominiali: reti tecnologiche quali rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, strada di lottizzazione. Oltre agli spazi di verde e parcheggio ancora da realizzare.

Valutazione complessiva del bene: In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Ficulle e dei territori limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per i comuni limitrofi di Fabriano e di Orvieto (presi a riferimento in quanto non sono stati pubblicati valori specifici per il Comune di Ficulle) per il 2° trim. 2024 per i terreni edificabili oscillano tra €/mq 20,00 e 50,00. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto

conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento e dello stato conservativo del compendio.

Superficie commerciale Vendibile mq 3.125

N.B.: nella superficie commerciale vendibile non si valuta la superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, in quanto queste dovranno essere cedute alla pubblica amministrazione.

Valore unitario assegnato: €/mq 40,00

Valore di Mercato €/mq 40,00 x mq 3.125 = € 125.000,00

Decurtazione forfettaria del 15% per in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: € 18.750,00.

Adegamenti per stato d'uso e manutenzione: valutati nel costo del completamento delle opere di urbanizzazione.

Come meglio specificato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che occorre completare le opere di urbanizzazione previste nelle particelle 325 e 484. Per la realizzazione di tali opere occorre preventivamente redigere un nuovo Piano Attuativo, in quanto quello già redatto aveva validità 10 anni ed è ampiamente decaduto. All'approvazione del Piano Attuativo potranno essere rilasciati i titoli edilizi diretti per la realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione. Alla fine dei lavori le opere saranno collaudate e le aree e le reti tecnologiche potranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ficulle.

Per le attività tecniche e per i lavori suddetti si stima un costo complessivo di € 311.5584,00 che dovranno essere ripartiti tra tutti i lottizzanti e loro aventi causa.

A giudizio dello scrivente la ripartizione va fatta sulla base delle quote millesimali spettanti a ciascun lotto, calcolate in proporzione alla potenzialità edificatoria di ciascuno, come da calcolo esteso già riportato a nella presente relazione.

Al lotto A2 in esame corrispondono, secondo la valutazione fatta dal sottoscritto, 156 millesimi, pertanto all'assegnatario del lotto A2 spetterebbe una quota delle spese di € 311.584,00*0,156 = € 48.644,88.

Stato di possesso: la part. 489 è libera da cose e persone. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo scrivente in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Vincoli e oneri giuridici (diffusamente descritti ai paragrafi precedenti):

- Convenzione Edilizia trasc. n.1725 del 06/03/2004;
- Ipoteca in Rinnovazione iscr. n. 430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.1108 del 09/10/2012;

- Pignoramento Immobiliare trasc. n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale iscr. n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento trasc. n.2331 del 05/04/2016;

Tutti i vincoli giuridici sopra elencati, a d eccezione della convenzione edilizia, dovranno essere cancellati, con un costo complessivo pari ad € (4.707,56 + 588,00) = € 5.295,56 a carico dell'assegnatario dei beni.

Rifiuti, anche tossici o nocivi: assenti per quanto visibile.

Tutto ciò premesso si rappresenta che al valore di Mercato come sopra calcolato occorre applicare le seguenti decurtazioni dovute a spese, **da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:**

- Spese tecniche per redazione Piano Attuativo e Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (in quota parte di 156 millesimi) = € 48.644,88

Totale spese valutabili: € 48.644,88 (euro quarantottomila seicentoquarantaquattro/88).

V.M. € 125.000,00 - abbattimento forfetario 15% € 18.750,00 - Spese € 48.644,88 =

Valore a base d'asta = € 57.605,12

Valore a base d'asta arrotondato € 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00)

Oltre al costo vivo per la cancellazione delle formalità pari ad € 5.295,56 a carico dell'assegnatario dei beni.

2.5 STIMA DEL LOTTO A3

Individuazione e localizzazione: Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella 488, seminativo, cl.2, r.d. euro 12,85; r.a. euro 13,18. Bene catastalmente intestato a

Oltre alla quota del 23,5% sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 488: mq 3.190

Confini: a sud strada di lottizzazione – Via 25 Aprile (part. 483, proprietà
); a est lotto ineditato (part. 489 – lotto A2, proprietà srl in liquidazione); a
nord part. 386
); a ovest Strada I
Piani.

Millesimi di parti comuni: 80

Accessi: accesso dall'angolo sud est del lotto, direttamente dalla strada di lottizzazione – Via 25 Aprile (part. 483).

Descrizione: Il terreno si trova all'interno di un'area artigianale/commerciale realizzata a partire dal 2004 in una zona prevalentemente agricola a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

La zona è priva di servizi di alcune genere, ad eccezione del supermercato posto all'interno del complesso, e non è servita dai mezzi pubblici; l'area circostante è caratterizzata da campi coltivati con rare case coloniche ed alcune attività artigianali.

Il piccolo complesso, di sagoma rettangolare, è accessibile da due lati sulla strada Piani, sulla quale si attesta sul lato lungo, ed è composto da più lotti disposti lungo una strada interna di lottizzazione.

Il complesso è stato solo in parte edificato e ad oggi sono presenti tre edifici a destinazione commerciale e artigianale, accessibili dalla strada interna di lottizzazione, che è provvista di aree a parcheggio e pubblica illuminazione.

Il terreno ha sagoma rettangolare con un angolo stonato all'imbocco dalla strada principale, andamento pianeggiante, è delimitato verso la part. 386 da un muretto a blocchi con recinzione, mentre sugli altri lati è priva di delimitazioni.

Il terreno è lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Stato di possesso: Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone.

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Difformità urbanistico edilizie: sono stati rilasciati quattro titoli edilizi diretti (elencati nella

precedente risposta al quesito 1.2), relativi all'intero complesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma i lavori non sono stati completati né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate.
L'area ad oggi è ineditata.

Difficoltà catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: Nessuna

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trasc. a Terni al n.1725 di R.P. del 06/03/2004, a favore del Comune di Ficulle e contro la _____, relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 *(che poi generano le attuali part. 483, 484, 465, 488, 489)* e al foglio 7 part. 235.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

(alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024)

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P., a favore del Comune di Ficulle e contro la _____, relativa agli immobili censiti al foglio 1 part. 449 e 451 *(che poi generano le attuali part. 483, 484, 465, 488, 489)* e al foglio 7 part. 235, ed avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area interessata dal Piano Attuativo e la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità, parcheggi e verde all'esito positivo del collaudo delle opere.

Si precisa che tale convenzione incide direttamente sulle aree individuate con le particelle 484, 483 e 325 sulle quali è prevista la realizzazione sul soprasuolo degli spazi di viabilità, verde e parcheggio, e nel sottosuolo delle reti tecnologiche, e per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

La convenzione impone l'obbligo al lottizzante _____ e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di cedere gratuitamente le aree suddette, di corrispondere il contributo relativo all'adeguamento delle infrastrutture generali (di cui al DPGR 569/1977, DPGR 362/1980, DPGR 373/98 e ss.mm.ii.), di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione conformemente ai progetti approvati dal Comune entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione (ossia entro il 25/02/2014). Qualora _____ proceda ad alienazione di tutte o parte delle aree lottizzate, indipendentemente dagli obblighi trasferiti agli acquirenti, gli stessi rimarranno in ogni caso solidamente obbligati di tutti gli oneri derivanti dalla convenzione.

Non è prevista la cessione di cubatura né la cessione del lotto A3 preso in esame.

Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non pertinente.

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc....) : si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi che insistono per buona parte, in proiezione, al di sopra delle aree destinate a strade, verde e parcheggi. Tale circostanza potrebbe comportare delle limitazioni nell'utilizzo dei lotti edificabili.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n. 430 di R.P. del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003) a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA e contro I., avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n. 728 di R.P. del 04/07/2012, a favore di ti
: contro , avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza,
Capitale € 77.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 385,00 (pari allo 0,5% del capitale)

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n. 1108 di R.P. del 09/10/2012, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA e contro , avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 300.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 1.500,00 (pari allo 0,5% del capitale)

- Ipoteca Legale iscritta a Terni al n. 1188 di R.P. del 09/10/2015, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA e contr avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza, Capitale € 499.312,36.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 2.246,56. (pari allo 0,5% del capitale)

Totale spese di cancellazione: € 4.707,56

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Terni al n. 2588 di R.P. dell'11/04/2013, a favore di
r.l. e contro , avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore
consistenza;

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

- Sentenza di Fallimento trascritto a Terni al n. 2331 di R.P. del 05/04/2016 a favore della massa dei creditori del fallimento in liquidazione e contro ne,
avente ad oggetto la part. 465 in esame, oltre maggiore consistenza;

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale spese di cancellazione: € 588,00

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non rilevabile.

Si precisa in ogni caso che, sulla base del calcolo effettuato dallo scrivente e sopra riportato, i millesimi spettanti al Lotto A3 in esame sarebbero 104.

Eventuali spese condominiali straordinarie già determinate/deliberate ma non ancora scadute: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali cause in corso: alla data della verifica non risultano cause trascritte presso la CC.RR.II. Di appartenenza

Individuazione precedenti proprietari: sig.ra

Atto di provenienza (ante ventennio):

Atto di compravendita trascritto a Terni il 18/04/2023 al n. 2993 di formalità, per atto del Notaio Alessandro PONGELLI di Orvieto rep. 62756/5654 del 20/03/2003.

A favore: per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: immobili siti in Ficulle, censiti al NCT al foglio 1 part. 449, 172/a (che generano la attuale part. 465 in esame), 451, 191/a, al foglio 7 part. 325 e 26/a.

Titoli edilizi rilasciati:

Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Si precisa che tutti i titoli edilizi sopra elencati hanno per oggetto le particelle n. 449 (che genera la attuale part. 488 in esame) e n. 451 del foglio 1 e la particella n. 325 del foglio 7 ma essendo relativi alle solo opere di urbanizzazione, in realtà riguardano prevalentemente interventi da realizzarsi negli spazi comuni, ossia al di fuori del lotto, oltre agli allacci interni al lotto.

I lavori sono iniziati in data 12/07/2004 ma non sono stati completati, né la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate.

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A3 si compone del solo terreno part. 488 di mq catastali 3.190, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alla quote del 23,5% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 488 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di

adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e ingombre di materiale vario. In particolare sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo "trebbia" (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30). Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all'interno del computo metrico delle opere stesse.

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 488 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Il terreno part. 488 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto - è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio di un titolo edilizio.

Dotazioni condominiali: reti tecnologiche quali rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, strada di lottizzazione. Oltre agli spazi di verde e parcheggio ancora da realizzare.

Valutazione complessiva del bene: In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Ficulle e dei territori limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per i comuni limitrofi di Fabriano e di Orvieto (presi a riferimento in quanto non sono stati pubblicati valori specifici per il Comune di Ficulle) per il 2° trim. 2024 per i terreni edificabili oscillano tra €/mq 20,00 e 50,00. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto

conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento e dello stato conservativo del compendio.

Superficie commerciale Vendibile mq 3.190

N.B.: nella superficie commerciale vendibile non si valuta la superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, in quanto queste dovranno essere cedute alla pubblica amministrazione.

Valore unitario assegnato: €/mq 40,00

Valore di Mercato €/mq 40,00 x mq 3.190 = € 127.600,00

Decurtazione forfettaria del 15% per in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: € 19.140,00.

Adeguamenti per stato d'uso e manutenzione: valutati nel costo del completamento delle opere di urbanizzazione.

Come meglio specificato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che occorre completare le opere di urbanizzazione previste nelle particelle 325 e 484. Per la realizzazione di tali opere occorre preventivamente redigere un nuovo Piano Attuativo, in quanto quello già redatto aveva validità 10 anni ed è ampiamente decaduto. All'approvazione del Piano Attuativo potranno essere rilasciati i titoli edilizi diretti per la realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione. Alla fine dei lavori le opere saranno collaudate e le aree e le reti tecnologiche potranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ficulle.

Per le attività tecniche e per i lavori suddetti si stima un costo complessivo di € 311.5584,00 che dovranno essere ripartiti tra tutti i lottizzanti e loro aventi causa.

A giudizio dello scrivente la ripartizione va fatta sulla base delle quote millesimali spettanti a ciascun lotto, calcolate in proporzione alla potenzialità edificatoria di ciascuno, come da calcolo esteso già riportato a nella presente relazione.

Al Lotto A3 in esame corrispondono, secondo la valutazione fatta dal sottoscritto, 80 millesimi, pertanto all'assegnatario del lotto A3 spetterebbe una spesa di € 311.5584,00*0,80 = € 24.937,98

Ne consegue che le spese a carico del Lotto 3 sono sensibilmente inferiori agli altri due lotti, se rapportate alla superficie commerciale, e quindi anche il valore a base d'asta del Lotto A3 sarà maggiore degli altri due, nonostante la sua potenzialità edificatoria da Piano Attuativo sia addirittura minore degli altri due lotti. Il maggior valore del Lotto A3 è comunque corretto e coerente con il fatto che il Lotto A3 ha una migliore visibilità data dalla sua posizione lungo strada, e soprattutto ha una destinazione parzialmente commerciale che lo rende potenzialmente più redditizio.

Stato di possesso: la part. 488 è libera da cose e persone. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo scrivente in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in

pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Vincoli e oneri giuridici (diffusamente descritti ai paragrafi precedenti):

- Convenzione Edilizia trasc. n.1725 del 06/03/2004;
- Ipoteca in Rinnovazione iscr. n. 430 del 03/04/2023 (della Precedente Originaria n.783 del 18/04/2003);
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.728 del 04/07/2012;
- Ipoteca Giudiziale iscr. n.1108 del 09/10/2012;
- Pignoramento Immobiliare trasc. n.2588 dell'11/04/2013;
- Ipoteca Legale iscr. n.1188 del 09/10/2015;
- Sentenza di Fallimento trasc. n.2331 del 05/04/2016;

Tutti i vincoli giuridici sopra elencati, a d eccezione della convenzione edilizia, dovranno essere cancellati, con un costo complessivo pari ad € (4.707,56+588) = € 5.295,56 da porre a carico dell'assegnatario dei beni.

Rifiuti, anche tossici o nocivi: assenti per quanto visibile.

Tutto ciò premesso si rappresenta che al valore di Mercato come sopra calcolato occorre applicare le seguenti decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Spese tecniche per redazione Piano Attuativo e Permesso di costruire e spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (in quota parte di 80 millesimi) = € 24.937,98

Totale spese valutabili: € 24.937,98 (ventiquattromila novecentotrentasette/98).

V.M. € 127.600,00 - abbattimento forfetario 15% € 19.140,00 - Spese € 24.937,98 =

Valore a base d'asta = € 83.252,026

Valore a base d'asta arrotondato € 83.500,00 (ottantatremila cinquecento/00)

Oltre al costo vivo per la cancellazione delle formalità pari ad € 5.295,56 a carico dell'assegnatario dei beni.

Elenco degli allegati alla Consulenza

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal Curatore Fallimentare

Allegato n. 2 – Comunicazioni

Allegato n. 3 – Verballi;

Allegato n. 4 - Provenienze e aggiornamenti iscrizioni e trascrizioni

Allegato n. 5 – Computo metrico opere di urbanizzazione

Allegato n. 6 – Documentazione catastale

Allegato n. 7 – Documentazione fotografica

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica;

Allegato n. 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli.

Allegato n. 10 – Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato n. 11 – Visura Camerali

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.

La presente relazione è costituita da **33 pagine oltre a 11 allegati e 3 fascicoli di vendita.**

Spoletto lì, 26/09/2024

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

Perito estimatore

geom. Marco PROIETTI

LOTTO DI VENDITA A1 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Fallimento R.G. 2/2016

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **465**, oltre alla quota del 30,6 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all'interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature, con una porzione centrale a breccino.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione (part. 483 del foglio 1) e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione (part. 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 465: mq 2.055 *

() si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione*

Valore di Mercato € 82.200,00

abbattimento forfetario 15% € 12.330,00

SPESE VALUTABILI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

da intendersi come obblighi di fare:

€ 32.465,09 (trentaduemilaquattrocentosessantacinque/09)

Valore a base d'asta (ridotto del 15%, detratto delle spese e arrotondato) =
€ 37.5000,00 trentasettemilacinquecento/00

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n.430 di R.P. del 03/04/2023
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.728 di R.P. del 04/07/2012
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.1108 di R.P. del 09/10/2012
- Ipoteca Legale iscritta a Terni al n.1188 di R.P. del 09/10/2015
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Terni al n. 2588 di R.P. dell'11/04/2013
- Sentenza di Fallimento trascritto a Terni al n. 2331 di R.P. del 05/04/2016

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni del Comune di Ficulles (Provincia di PERUGIA)

Foglio 1, particella 465 seminativo, cl.2, di mq.2.055, r.d. euro 8,28; r.a. euro 8,49

Parti comuni: aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Titoli edilizi rilasciati:

Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato a l Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a M... ..l. Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a ... Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Osservazioni:

- Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone ad eccezione di un automezzo parcheggiato, di proprietà ignota. Le parti comuni - partt. 325 e 484 - sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La strada di lottizzazione - part. 483 - è già utilizzata per la viabilità e per i parcheggi.
- Non risultano evidenti irregolarità urbanistiche
- Occorre completare le opere di urbanizzazione sulle parti comuni, previa approvazione di un piano urbanistico e acquisizione di un titolo edilizio. Le aree così completate andranno poi cedute alla pubblica amministrazione.
- Si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi al disopra della partt. 483, 484 e 325.
- Il terreno è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto li, 26 settembre 2024

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

Perito estimatore

geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA A2 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Fallimento R.G. 2/2016

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **489**, oltre alla quota del 45,9 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all'interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 489: mq 3.125 *

() si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione*

Valore di Mercato € 125.000,00

abbattimento forfetario 15% € 18.750,00

SPESE VALUTABILI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO
da intendersi come obblighi di fare:

€ 48.644,88 (euro quarantottomila seicentoquarantaquattro/88).

Valore a base d'asta (ridotto del 15%, detratto delle spese e arrotondato) =
€ 57.500,00 (euro cinquantasettemilacinquecento/00)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n.430 di R.P. del 03/04/2023
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.728 di R.P. del 04/07/2012
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.1108 di R.P. del 09/10/2012
- Ipoteca Legale iscritta a Terni al n.1188 di R.P. del 09/10/2015
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Terni al n. 2588 di R.P. dell'11/04/2013
- Sentenza di Fallimento trascritto a Terni al n. 2331 di R.P. del 05/04/2016

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni del Comune di Ficulles (Provincia di PERUGIA)

Foglio 1, particella 489 seminativo, cl.2, r.d. euro 12,59; r.a. euro 12,91

Parti comuni: aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Titoli edilizi rilasciati:

Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato a Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Osservazioni:

- Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone. Le parti comuni (partt. 325 e 484) sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia".
- Non risultano evidenti irregolarità urbanistiche
- Occorre completare le opere di urbanizzazione sulle parti comuni, previa approvazione di un piano urbanistico e acquisizione di un titolo edilizio. Le aree così completate andranno poi cedute alla pubblica amministrazione.
- Si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi al disopra della partt. 483, 484 e 325.
- Il terreno è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto li, 26 settembre 2024

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

Perito estimatore

geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA A3 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Fallimento R.G. 2/2016

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **488**, oltre alla quota del 23,5 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all'interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 488: mq 3.190 *

() si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione*

Valore di Mercato € 127.600,00

abbattimento forfetario 15% € 19.140,00

SPESE VALUTABILI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

da intendersi come obblighi di fare:

€ 24.937,98 (ventiquattromila novecentotrentasette/98)

Valore a base d'asta (ridotto del 15%, detratto delle spese e arrotondato) =
€ 83.500,00 (euro ottantatremila cinquecento/00)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

- Ipoteca in Rinnovazione iscr. A Terni al n.430 di R.P. del 03/04/2023
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.728 di R.P. del 04/07/2012
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Terni al n.1108 di R.P. del 09/10/2012
- Ipoteca Legale iscritta a Terni al n.1188 di R.P. del 09/10/2015
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Terni al n. 2588 di R.P. dell'11/04/2013
- Sentenza di Fallimento trascritto a Terni al n. 2331 di R.P. del 05/04/2016

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Convenzione Edilizia trascritta a Terni il 06/03/2024 al n. 1725 di R.P.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni del Comune di Ficulles (Provincia di PERUGIA)

Foglio 1, particella 488 seminativo, cl.2, r.d. euro 12,85; r.a. euro 13,18

Parti comuni: aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Titoli edilizi rilasciati:

Concessione n. 1/2004 per trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	08/04/2004	Rilasciata a Permesso di Costruire opere di urbanizzazione primaria zona produttiva DA1 loc. San Lazzaro
Permesso di Costruire n. 33/2005 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	03/09/2005	Rilasciato a Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 30/2006 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	31/08/2006	Rilasciato a Seconda Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004
Permesso di Costruire n. 35/2008 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 13 L.R.1/2004)	24/12/2008	Rilasciato a Terza Variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso n. 1/2004

Osservazioni:

- Il terreno non è oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone. Le parti comuni (partt. 325 e 484) sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia".
- Non risultano evidenti irregolarità urbanistiche
- Occorre completare le opere di urbanizzazione sulle parti comuni, previa approvazione di un piano urbanistico e acquisizione di un titolo edilizio. Le aree così completate andranno poi cedute alla pubblica amministrazione.
- Si rileva la presenza di un elettrodotto con passaggio aereo di cavi al disopra della partt. 483, 484 e 325.
- Il terreno è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto lì, 26 settembre 2024

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

*Perito estimatore
geom. Marco PROIETTI*

