

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

--- OMISSIS ---

CON SEDE IN TREVİ --- omissis ---

DECRETO n. 36/2019

**AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

**Tecnico Incaricato
Geometra Franco De Angelis**

Spoleto 24/01/2024

Il sottoscritto **De Angelis Franco** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 1319 , all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto , domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale, in Spoleto, Loc. San Venanzo , veniva incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Marco Silvestrini **“di procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili di proprietà della Società --- omissis --- con sede in Trevi, Via Popoli n. 35**, redatta in data 16/06/2015 dal Geometra Silvio Baldini in occasione dell'Esecuzione Immobiliare promossa da Banca di Credito Coop di Spello e Bettona contro --- omissis --- R.G.E. 65/2013. ”.

Preso contatto con il geometra --- omissis ---, con il quale si concordarono le modalità ed i tempi per eseguire il sopralluogo presso gli immobili, al fine di visionarli, accertarne la loro consistenza ed il loro grado di manutenzione, per poi stimarli secondo il più probabile valore di mercato.

Tutte le informazioni relative alla Provenienza, Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici dei beni in oggetto, sono state dedotte dalla Certificazione Notarile Ai Sensi dell'Art. 567 del C.P.C. del Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio di Perugia in data 10/09/2013. Ulteriori informazioni sono state assunte direttamente dal geometra Baldini Silvio, con Ispezioni Ipotecarie del 12/06/2015, dal sottoscritto con ispezioni del 27/11/2020, 03/02/2021 e 14/09/2023 e dalla Certificazione Notarile integrativa del Dott. Galassi Giampiero Notaio di Spoleto in data 30-12-2023.

Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “ sintetico comparativo “ cioè raffrontando i beni descritti, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

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

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengano a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite . Il parametro tecnico cui la

stima è riferita, per i fabbricati è il metro quadrato (Mq.) di superficie, al lordo delle murature (superficie commerciale). Per quanto concerne i terreni edificabili residenziali i valori attribuiti sono da intendersi a Mc./ Mq. (superficie utile convenzionale) edificabile fuori terra).

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico nel quale è stata omessa la particolareggiata esposizione, per ragione di brevità.

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

Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia
- Conservatoria dei RR.II. di Spoleto
- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.

L'inventario dei beni oggetto di stima consiste nella descrizione di carattere generale degli immobili, con verifica ed elencazione delle autorizzazioni edilizie , descrizione, accertamenti catastali e stato di possesso / proprietà in base ai seguenti elementi :

- Certificato Notarile redatto ai Sensi Dell'Art. 567 del C.P.C. dal dott. Giuseppe Brunelli, notaio di Perugia aggiornato alla data del 10/09/2013;
- Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data del 12/06/2015 eseguito dal geometra Silvio Baldini;
- Ispezioni Ipotecaria aggiornata alla data del 03/02/2021 eseguito dal signore Bartocci Paolo;
- Ispezioni Ipotecarie aggiornata alla data del 14/09/2023 eseguite dal sottoscritto;
- Certificato Notarile integrativo redatto ai Sensi Dell'Art.. 567 del C.P.C. dal dott Giampiero Galassi notaio di Spoleto in data 30-12-2023
- Informazioni e chiarimenti forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi.

RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli :

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 3 PROVENIENZA NEL VENTENNIO**
- 4 FORMALITA' ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
- 5 PRATICHE EDILIZIE**
- 6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE**
- 7 RIEPILOGO VALUTAZIONE**

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

- **Di piena proprietà per diritti 1/1 della Società --- omissis ---** con sede in Trevi Via Popoli n. 35 (PG) C.F. 02802460549, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni: **Comune di Trevi loc Pigge Via Casaletto ,**

Trattasi di lotti di terreno all'interno di una lottizzazione parzialmente edificati, le cui caratteristiche verranno in seguito descritte. I beni oggetto della presente sono censiti al

Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 57 :

- Particella 1289, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 55; (area Urbana)
- Particella 1290, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 53; (area Urbana)
- Particella 1265 Subalterno 3, piano T, categoria F/3; (unità in corso di costruzione)
- Particella 1265 Subalterno 4, piano T-1, categoria F/3; (unità in corso di costruzione)
- Particella 1261 Subalterno 1, piano T, categoria F/3; (unità in corso di costruzione)
- Particella 1261 Subalterno 2, piano T-1-2 , categoria F/3; (unità in corso di costruzione)
- Particella 1261 Subalterno 3, piano T , categoria F/3; (unità in corso di costruzione)
- Particella 1261 Subalterno 4 piano T-1-2, categoria F/3; (unità in corso di costruzione)

Nuovo Catasto Terreni Foglio 57:

- Particella 1247, qualità Uliveto, superficie mq. 2.055, R.d. € 5,84 ,R.a. € 1,59;
- Particella 1248, qualità Uliveto, superficie mq. 149, R.d. € 0,42, R.a. € 0,12;
- Particella 1250, qualità Uliveto, superficie mq. 100, R.d. € 0,28, R.a. € 0,08;
- Particella 1251, qualità Uliveto, superficie mq. 38, R.d. € 0,11 ,R.a. € 0,03;
- Particella 1255, qualità Uliveto, superficie mq. 693, R.d. € 1,97 ,R.a. € 0,54;
- Particella 1256, qualità Uliveto, superficie mq. 648, R.d. € 1,84, R.a . € 0,50;
- Particella 1257, qualità Uliveto, superficie mq. 486, R.d. € 1,38 ,R.a. € 0,38;
- Particella 1258, qualità Uliveto, superficie mq. 640, R.d. € 1,82 ,R.a. € 0,50;

N.B. Fuori dal comparto di lottizzazione, la --- omissis --- S.r.L. è proprietaria per **diritti 1/1** di altri terreni da destinarsi secondo il P.R.G. vigente a **“Verde Privato“**, censiti al:

Nuovo Catasto Terreni al Foglio 57:

- **Particella 1292, qualità Uliveto, superficie mq. 550, R.d. € 1,56 ,R.a. € 0,43;**
- **Particella 1293, qualità Uliveto, superficie mq. 77, R.d. € 0,22, R.a . € 0,06;**
- **Particella 1294, qualità Uliveto, superficie mq. 545, R.d. € 1,55 ,R.a. € 0,42**

-Di proprietà per diritti di $\frac{3}{4}$ della Società --- omissis --- con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni;

- Di proprietà per diritti di $\frac{1}{8}$ cad/uno dei sigg. --- omissis --- nata a Foligno il --- omissis --- e--- omissis ---, nato a Foligno il --- omissis ---

- terreno sito in Comune di Trevi, Loc Pigge, Via Casaletto, censito al catasto terreni

Foglio 57, Particella 1295*, qualità Uliveto, superficie mq. 442, Rd. € 1,20 Ra. € 0,32

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale ed oggetto di stima è sito nel comune di Trevi (PG), Loc. Pigge, Via del Casaletto, avente la seguente destinazione urbanistica:

- Terreno individuati catastalmente con le particelle 1247-1248-1250-1251-1255-1256-1257-1258 1261-1265 “ **P.R.G. Parte Operativo Strutturale “zona CP – zona di espansione residenziale soggetta a disciplina progressiva”**;

- Terreni individuati catastalmente con le particelle 1292-1293-1294-1295 “ **P.R.G. Parte Operativo/Strutturale “ Zona VPR- area di verde privato”**”.

L'area posta in zona collinare, a monte (lato Est) è delimitata da una scarpata derivata dalla realizzazione di una strada creata con una precedente lottizzazione, a valle (lato Ovest) è delimitata da alcune recinzioni che delimitano le corti di edifici attigui, a Nord l'area è delimita da un fosso denominato fosso Mosconi, mentre a Sud non sussistono particolari delimitazioni.

L'intero comparto è inserito in un contesto già prevalentemente edificato a carattere residenziale, la presenza del fosso, prevede la necessità di avere una ampia fascia di verde pubblico, nonché, oltre la strada Comunale, è presente una struttura comunale a servizi per lo sport. (V. foto n. 20-21)

La lottizzazione è stata autorizzata con apposita Convenzione stipulata tra il Comune di Trevi e la Società --- omissis --- in data 09-05-2007 , Rep.3629 e Registrata a Foligno il 24/05/2007 al N. 488, con la quale la ditta --- omissis ---, si obbligava ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quanto altro richiesto, a garanzia delle obbligazioni assunte , fu costituita una cauzione dell'importo di € 160.467,90 , pari all'importo del costo delle opere maggiorate dell'I.V.A. di legge, mediante polizza fidejssuoria n. 147647 rilasciata in data 29/04/2007 dalla compagnia assicurativa AXA agenzia di Bastia Umbra, ad oggi annullata ed estinta e mai escussa dal Comune di Trevi.

Sulla scorta del progetto autorizzato, vengono individuati **n. sette lotti** distinti , sui quali si prevede la realizzazione di interventi di nuova costruzione di edifici mono o plurifamiliari a destinazione residenziale, per una volumetria complessiva pari a **Mc. 5.160** oltre a aree da

destinarsi a verde, parcheggi, strade, che dovranno essere cedute a titolo gratuito, a progetto realizzato, al Comune di Trevi. (V. foto n. 1-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-17).

Nella scelta e nella disposizione della numerazione dei lotti si è deciso di procedere in base alla numerazione riportata negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia. (V. planimetria ALL. A)

La densità edilizia fondiaria di ogni singolo lotto di terreno è determinata come qui di seguito Riportato:

- Lotto n.1 Terreno di metri quadri **581** volume edificabili metri cubi **679** *su tale area la società --- omissis --- S.r.L. ha edificato un fabbricato bifamigliare, l'intero fabbricato risulta essere accatastato ed individuato al Nuovo Catasto edilizio Urbano , Foglio 57 Particelle 1261 Sub 1-Sub-2- Sub 3-Sub 4, tutte Categoria F/3 (in corso di costruzione) e particelle 1262-1263-1264 (B.C.N.C.); (V. foto n. 22-232-24-25-26-27-28-29-30-31)*

-Lotto n.2 Terreno di metri quadri **586** volume edificabili metri cubi **685** *su tale area la società --- omissis --- S.r.L. ha edificato un fabbricato bifamigliare, che risulta essere accatastato. Parte di esso è stato alienato con Rogito Notarile del 14/ 09/2010, Rep. n. 11853, Notaio Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno ai Sigg.ri --- omissis --- e --- omissis --- e più precisamente le porzioni vendute sono riportate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 57 Particelle 1265 Sub 1-1265 sub 2 (Categoria F/3 in corso di costruzione e particella 1266 (area Urbana) il tutto non oggetto della presente relazione di stima. Si fa presente che al momento detto immobile risulta intercluso, per modifiche intervenute in corso d'opera alla viabilità prevista nel piano di lottizzazione.*

Le porzione di fabbricato rimaste di proprietà della Società --- omissis --- sono riportate al N.C.E.U. al Foglio 57 Particelle 1265 Sub 3 e Sub 4, categoria F/4 (in corso di costruzione) , particella 1267-1268 B.C.N.C , particella 1290 di mq. 53 (area Urbana) e particella 1289 di mq. 55 (area urbana) sulla quale si è costituita una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile a favore del lotto di terreno n. 3 alienato ai signori --- omissis --- e --- omissis ---, ciò verrà a cessare con l'approvazione della variante al piano di lottizzazione che prevederà l'accesso al lotto di terreno n.3 dalle particelle 1295 e 1291 ; (V. foto n. 32-33-34-35-36-37-38-39)

-Lotto n.3 Terreno di metri quadri **783** volume edificabile metri cubi **915** non più di proprietà della --- omissis --- S.r.L. in quanto *alienato con rogito notarile del 06-02-2012, Rep. 14135/7281 ai Sigg. --- omissis --- e --- omissis ---, non oggetto della presente relazione di stima;*

-Lotto n.4 Terreno di metri quadri **691** volume edificabili metri cubi **807**, *particella n. 1255, non edificato. (V. foto n. 8-11)*

-Lotto n.5 Terreno di metri quadri **646** volume edificabili metri cubi **755**, *particella n. 1256, non edificato; (Vedi foto n. 12)*

- **Lotto n. 6** Terreno di metri quadri **488** volume edificabili metri cubi **570**, *particella n. 1257, non edificato;*(Vedi foto n. 14-17)

-**Lotto n.7** Terreno di metri quadri **641** volume edificabili metri cubi **749** *particella n. 1258 non edificato; (Vedi foto n. 14-17)*

Altre aree con destinazione

- **Verde pubblico** di metri quadrati **287** *Particelle 1248 -1250 – 1251;*

- **Parcheggi e Strade** di metri quadrati **2.055** *Particella 1247;*(V. foto n. 11-14-17)

La superficie dei singoli lotti per esigenze funzionali, nella fase di realizzazione può subire modeste modifiche, conseguentemente in rapporto percentuale fra le superficie dei lotti, anche il volume edificabile dovrà essere adeguato per ogni singolo lotto nel rispetto della volumetria complessiva ammissibile.

- **Verde privato** metri quadrati **1.503,50** *particelle 1292-1293-1294-1295/parte..(V. foto n. 3)*

Le aree di terreno con destinazione strada, verde pubblico e parcheggi , come previsto dalla Convenzione Stipulata tra il Comune di Trevi e --- omissis ---, una volta realizzate e completate e giudicate idonee., dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Trevi.

Le aree con destinazione verde privato, in particolare l'area individuata con la Particella 1295, (V. foto n.2-4) potrà essere inserita nella variante al piano di lottizzazione che la --- omissis --- si è impegnata a presentare a sua cura e spese, con Rogito Notarile di Compravendita a favore dei Sigg. --- omissis --- e --- omissis ---, così da regolarizzare l' accesso alla proprietà acquistata, attraverso la stessa part. 1295, anziché la 1247 attualmente non possibile, per le modifiche apportate alla viabilità di progetto in corso d'opera .

Tale problematica riguarda anche i terreni individuati con le Particelle 1292-1293-1294, da inserire eventualmente in tale variante al piano di lottizzazione, ed alienati a favore dei fabbricati in corso di costruzione e descritti ai **Lotti n. 1 e 2.**

Il compendio immobiliare sia catastalmente che in loco è già bene individuato e distinto nei vari lotti , così come per le porzioni da adibire alla viabilità, verde pubblico ecc.

3 PROVENIENZA VENTENNALE

Lo scrivente C.T.U. rimanda al certificato Notarile redatto ai sensi dell'Art. 567 del C.P.C. dal Dott. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia in data 10-09-2013, ed agli successivi aggiornamenti ed integrazioni eseguiti dal geometra Silvio BALDINI in data 12-06-2015, in occasione della sua C.T.U., dal signore BARTOCCI Paolo in data 17-11-2020 e 03-02-2021, dal sottoscritto in data 14-09-2023 e dal Certificato Notarile redatto dal Dottor Giampiero GALASSI in data 30-12-2023.

4 ELENCO TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI

- **Domanda Giudiziale (Risoluzione di Contratto) n. 1536 del 19/05/2005** a favore della “ --- omissis --- “ con sede in Trevi ed a Carico dei signori --- omissis ---, nato a Trevi il --- omissis --- , --- omissis --- , nato a Trevi il --- omissis ---, --- omissis --- nato a Foligno il--- omissis --- e --- omissis --- , nato a Foligno il --- omissis ---, gravante sulla particella 1127 del Foglio 57 del C.T.

- **Ipoteca Volontaria n. 1105 del 10/08/2006** a favore della BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA Coop con Sede in Spello PG Piazzale della Pace n. 1, C.F. 00228700548, contro la società --- omissis --- S.r.L. con sede in Trevi PG , Via Cannaiola n. 1|B, Fraz. Borgo Trevi per Euro 1.500.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di Euro750.000,00, della durata di anni 15, in forza di atto a rogito Notaio Elisabetta Carbonari di Umbertide, del 03/08/2006, gravante sulla particella 1127 del Foglio 57 del C.T. di mq. 10.026. Risultano a margine della le seguenti annotazioni ;

- **n. 594 del 17/09/2010** , riduzione di somma per atto Notarile a Rogito Notaio Elisabetta Carbonari di Umbertide del 14/09/2010 Rep. 11852/5823, la parte mutuataria accetta la riduzione del mutuo da Euro 750.000,00 ad Euro 688.000,00 - riduzione dell’Ipoteca da Euro 1.500.000,00 ad Euro 1.376.000,00.

- **n. 611 del 23/09/2010**, frazionamento in quota per atto Notarile a Rogito Notaio Elisabetta Carbonari di Umbertide del 14/10/2010 , Rep. 11852/5823; vengono accantonate le seguenti quote:

- **quota 1)** Catasto Fabbricati foglio 57, particella 1265 sub 2; 1265 Sub 1, particella 1266 e particella 1268;

- **quota 2)** N.C.E.U. foglio 57, particelle 1265 sub 4; 1265 sub 3; 1261 sub 1 e particella 1261 Sub 4; 1261 sub 3 1267, 1262,1263,1264, 1261 sub 2, Catasto Terreni al foglio 57, particelle 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1254, 1255, 1256, 12157, 1258; Capitale Euro 568.000,00 - Ipoteca Euro 1.136.000,00

- **Convenzione Edilizia** (ai sensi Dell’Art. 28 Legge n. 1150 del 17/Agosto/1942 per la lottizzazione di un comparto residenziale Zona C/1) **n. 2124 del 08-06-2007** stipulato in data 09/05/2007 Repertorio n.3629 e registrata a Foligno in data 24/05/2007 al n. 488 a favore del Comune di Trevi, gravante la piena proprietà sulla rata di terreno posta in Comune di Trevi, frazione Pigge, censita al catasto terreni al Foglio 57 Particella 1127 di mq. 6.943.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Servitù di passaggio) n. 574 del 09/01/2012**

A favore dei signori --- omissis --- nata a Foligno il 14/07/1976 e --- omissis --- nato a Foligno --- omissis --- ed a carico della Società “ --- omissis --- in forza di atto a rogito Notaio Elisabetta Carbonari di Umbertide del 06/02/2012 Rep. 14135/7281 a favore della particella 1285 sub 2, 1285 sub 3 e 1285 sub 4 del Foglio 57 del Catasto Fabbricati (fondo Dominante) ed a carico della rata di terreno censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio 57 Particella 1289 (Fondo Servente) . Tale servitù obbliga inoltre la società alla realizzazione di un accesso sulla particella 1289

- Ipoteca Giudiziaria n. 276 del 26/06/2012 a favore della della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA Coop con Sede in Spello PG (AVVOCATO Patrizio Tofi, Via Los Angeles 46 Assisi ed a carico la società --- omissis --- S.r.L. con sede in Trevi PG , Via Cannaiola n. 1|B, Fraz. Borgo Trevi, per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.688,00 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia sezione distaccata di Foligno del 18/06/2012, gravante ;

beni di proprietà della Società --- omissis --- posti in Comune di Trevi, via del casaleto, censiti al Catasto Fabbricati Foglio 57 Particelle 1261 Sub1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, particella 1265

Sub 3 e Sub 4 ed al catasto terreni Foglio 57 Particelle 1255, 1256, 1257, 1258, 1292, 1293 e 1294

- Ipoteca Giudiziaria n. 173 del 02/04/2013 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto (Domicilio ipotecario eletto in Spoleto , Via del Mercato n. 17 presso lo studi dell'Avvocato Paolo Feliziani e va carico della società --- omissis --- S.r.L. con sede in Trevi PG , Via Cannaiola n. 1|B, Fraz. Borgo Trevi per Euro 331.815,00 di cui €. 331.815,00

per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto del 08/11/2012, gravante

beni di proprietà della Società --- omissis --- posti in Comune di Trevi, via del Casaleto, censiti al Catasto Fabbricati Foglio 57 Particelle 1261 Sub1, Sub 2, Sub 3, Sub 4,

particella 1265 Sub 3 e Sub 4 ed al catasto terreni Foglio 57 Particelle 1255, 1256, 1257, 1258, 1292, 1293 e 1294.

La presente ipoteca viene iscritta in estensione alla ipoteca Giudiziale del 30/11/2012 n. 544

- Pignoramento immobiliare n. 2075 del 09/07/2013 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello PG piazzale della Pace n. 1 CF 00228700548 contro l'esecutato --- omissis --- con sede in Trevi Via Cannaiola n. 1/C, atto giudiziario emesso dall'ufficiale Giudiziario di Spoleto del 18/06/2013 rep. 220/2013; (il presente pignoramento viene trascritto per una somma pari ad Euro 482.044.79 oltre gli ulteriore interessi a scadere dal 03/05/2012 al tasso convenzionale e di mora vigente maggiorato di tre puntisino al soddisfo sulla somma di Euro 477.358,41 e alle spese successive gravante :

Beni della Società --- omissis ---, Censiti al Catasto Fabbricati foglio 57, particelle ;1261 sub 1, particella 1261 Sub 2; 1261 sub 3; 1261 sub 4; 1261 sub 5 sub 3; 1265 sub 4, Catasto Terreni al foglio 57, particelle , 1258; 1292, 1293 e particella 1294;

- **Ipoteca Giudiziale n. 418 del 10-02-2016** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “ --- OMISSIS --- “ e contro la Società “ --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---. “ con sede in Trevi, gravante sulle particelle censite al C. F. al foglio 57Part. 1289-1290, 1261 sub 1-2-3-4, 1265 sub 3-4; C.T. Foglio 57 Particelle 1247--1248-1250-1250-1251- 1255-1256-1257-1258-1292-1293-1294-1295;

5 PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di TREVÌ si è accertato che gli atti amministrativi che riguardano gli immobile oggetto di sima sono:

- Delibera Consiliare n. 29 del 10-06-2007, adozione Piano di lottizzazione di un'area privata;
- Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 06-03-2007, approvazione del Piano di Lottizzazione con relative prescrizioni riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e rispetto dei vari requisiti di permeabilità per parcheggi, spazi a verde e sistemazione esterne:
- Stipula convenzione ai sensi della dell'Art. 28 della Legge n. 1150 del 17-08-1942 in data 09-05-2007, Repertorio. N. 3529, Registrata a Foligno il 24-05-2007 al n. 3407 ;
- Permesso a Costruire n. 724 /2008 per la costruzione di un fabbricato bifamigliare , deposito sismico Prot. 161874/2008 , Inizio lavori Prot. 15720/2008 fabbricato da realizzarsi sopra la particella 1265;
- Permesso a Costruire n. 723 /2008 per la costruzione di un fabbricato bifamigliare , deposito sismico Prot. 161870/2008 , Inizio lavori Prot. 15721/2008 fabbricato da realizzarsi sopra la particella 1261.

Sia la Convenzione che i Permessi a Costruire sopra elencati ad oggi risultano essere scaduti, nei termini pertanto l'aggiudicatario sia per il prosieguo e completamento dei lavori di urbanizzazione della lottizzazione che per il completamento dei costruendi fabbricati dovrà richiedere nuove autorizzazioni edilizie.

Per gli immobili in oggetto non risultano essere presentati, Fine Lavori, Agibilità, richieste di proroghe o sospensione termini.

In relazione alla conformità Urbanistica e allo stato di fatto, lo scrivente C.T.U. non è in grado di riferire, causa il limitato stato di avanzamento dei lavori, che per i fabbricati è

quantificabile in una percentuale del 35% del totale, mentre per le opere di urbanizzazione primarie , è quantificabile nel 15% del totale da realizzare.

6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

Premesso , come sopra indicato, che lo stato di avanzamento dei lavori , ad oggi può essere ipotizzato al 35% per i fabbricati e al 15% per le opere di urbanizzazione primarie, del totale; considerato che rispetto al piano di lottizzazione approvato, nell'atto di vendita di alcuni lotti **Lotto 3**), risulta l'impegno , da parte della --- omissis --- , di cedere al contraente partedelle aree indicate come verde pubblico e di presentare una variante al progetto approvato, al fine di rendere fruibili tali aree ;

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di facilitare l'alienazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima ed in particolare di permettere senza problemi il completamento delle opere di urbanizzazione primarie , stimate nel 2007 in € 160.467,90 (IVA compresa) , **si propone di considerare un unico lotto di vendita.**

Valutazione dell'immobile

Lo scrivente ritiene più opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici , utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti di informazione, determinando **il valore di mercato** degli immobili oggetto di valutazione . Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie rilevata ed il valore a metro quadro (Mq), La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie lorda (SL) per i costruenti fabbricati e metro cubo (MC) per i terreni da edificare che moltiplicato per il valore unitario i €/Mq e € Mc individua il più probabile valore Venale (VV)

Per quanto riguarda il valore delle corti sia esclusive che comuni, queste sono state valutate unitamente al valore del fabbricato.

- lotto 1) Terreno di metri quadri **581** volume edificabile metri cubi **679** sopra tale area la società --- omissis --- S.r.L. , ha edificato un fabbricato bifamigliare che in base alle disposizioni progettuali sarà costituito da due abitazioni, disimpegnate su tre livelli piano primosottostrada, piano terra e piano primo comunicanti tra di loro con scala interni e garage posto al piano primo sottostrada , il tutto per complessivi Mq. 226,32.

Le unità immobiliari attualmente sono riportate al Nuovo Catasto edilizio Urbano , Foglio 57 Particelle 1261 Sub 1-Sub-2 e Sub 3-Sub 4, Categoria F/3. Le porzioni in oggetto trovano, completamente allo stato grezzo, privi di divisori ed impianti.

Le struttura dell'edificio sono state realizzate con un telaio tridimensionale di pilastri e travi in

C.A., solai in latero-cemento gettati in opera , costituiti da tralicci e pignatte, una porzione dell'edificio al piano terra si svilupperà contro terra, pertanto le strutture portanti verticali sono state realizzate mediante pareti in C.A. di spessore cm 30. Le tamponature sono tutte da realizzare. Tetto a capanna con manti di coperture in coppi.

La corte esterne identificate con la P.lla 1263 è un bene comune non censibile esclusivo ai Sub 3 e Sub 4 della P.lla 1261, la P.lla 1262 è un bene comune non censibile esclusivo con i Sub 1 e Sub 2 della P.lla 1261 mentre la P..a 1264 è un bene comune non censibile a tutte la P.lle 1261 sub 1-Sub2-Sub3-Sub4

Valore complessivo allo stato attuale

Foglio 57 Particelle 1261 Sub 1-Sub-2

Fabbricato MQ. 226,32 x €. 550 = €. 124.476,00

Foglio 57 Particelle 1261 Sub 3-Sub 4

Fabbricato MQ. 226,32 x €. 550 = €. 124.476,00

Intero Fabbricato TOTALE €. 248.952,00

- lotto 2 porzione) Terreno di metri quadri **586** volume edificabile metri cubi **685** su tale area la società --- omissis --- S.r.L. ha edificato un fabbricato bifamigliare che in base alle disposizioni progettuali sarà costituito da due abitazioni, disimpegnate su tre livelli piano primosottostrada, piano terra e piano primo tutti comunicanti tra di loro con scala interni e garage postaloal piano primo sottostrada, il tutto per complessivi Mq. 226,32.

- Le unità immobiliari attualmente sono riportate al Nuovo Catasto edilizio Urbano , Foglio 57 Particelle 1265 Sub 1-Sub-2 di proprietà dei Sigg.ri --- omissis --- e --- omissis --- e Sub3-Sub 4, Categoria F/3 di proprietà --- omissis ---. Le porzioni in oggetto trovasi, completamente allo stato grezzo.

Le struttura dell'edificio sono state realizzate con un telaio tridimensionale di pilastri e travi in C.A., solai in latero-cemento gettati in opera , costituiti da tralicci e pignatte, una porzione dell'edificio al piano terra si svilupperà contro terra, pertanto le strutture portanti verticali sono state realizzate mediante pareti in C.A. di spessore cm 30. Le tamponature realizzate sono in blocchi termici (Poroton) Tetto a capana con mano di copertura in coppi.

La corte esterne identificate con la P.lla 1267 è un bene comune non censibile esclusivo ai Sub 3 e Sub 4 della P.lla 1265, la P.lla 1266 è un bene comune non censibile esclusivo con i Sub 1 e Sub 2 della P.lla 1261 mentre la P..a 1268 è un bene comune non censibile a tutte la P.lle 1265 sub 1-Sub2-Sub3-Sub4

Valore complessivo allo stato attuale

Foglio 57 Particelle 1265 Sub3-Sub-4

Fabbricato MQ. 226,32 x €. 600 = €. **135.792,00**

N.B: Si precisa che i proprietari della porzione **del lotto n. 2** (part.1265 del fg.,57 , sub 1 Sub 2, i signori --- omissis --- e --- omissis --- dovranno compartecipare, in quota parte alle spese di completamento delle opere di urbanizzazione, come indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Trevi (Art. 2) a Rogito segretario Comunale dr. Benedetti Giuseppe in data 9-05-2007 rep 3629.

- **Lotto n. 3 altra proprietà** Terreno di metri quadri **783** volume edificabile metri cubi **915** è stato alienato con rogito notarile del 06-02-2012, Rep. 14135/7281 ai Sigg. --- omissis --- e --- omissis --- , pertanto non oggetto di stima. Si fa presente che la Società -- - OMISSIS --- si è obbligata a sostenere a propria cura e spesa ed ultimare le opere di urbanizzazione primarie di cui alla Convenzione a rogito segretario Comunale dr. Benedetti Giuseppe in data 9-05-2007 rep 3629.

- **Lotto n.4**) Terreno di metri quadri **693** volume edificabili metri cubi **807**,
particella n. 1255.

Valutazione dell'immobile Terreno Mc. 807 x €. 55,00 = €. 44.385,00

- **Lotto n. 5**) Terreno **n. 5** di metri quadri **648** volume edificabili metri cubi **755**,
particella n. 1256;

Valutazione complessiva Terreno Mc. 755 x €. 55,00 = €. 41.525,00

- **Lotto n. 6**) Terreno di metri quadri **486** volume edificabili metri cubi **570**,
particella n. 1257;

Valutazione complessiva Terreno Mc. 570 x €.55,00 = €. 31.350,00

- **lotto n. 7**) Terreno di metri quadri **640** volume edificabili metri cubi **749**,
particella n. 1258;

Valutazione complessiva Terreno Mc. 749 x €. 55,00 = €. 41.195,00

- **Aree libere** terreno con destinazione Verde pubblico metri quadrati **1614** *particelle 1292-1293-1294-1295/parte ;*

Valutazione complessiva Terreno MQ. 1.503,50 x €. 10,00 €. 15.035,00

- Aree da cedere al Comune di Trevi a Titolo gratuito

- con destinazione Verde di metri quadrati **287** *Particelle 1248 -1250 – 1251;*
- con destinazione Parcheggi e Strade metri quadrati **2.055** *Particella 1247;*

7 RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Lotto n. 1 Valore	Fabbricato + corte	= €.	248.952,00	
- Lotto n. 2 Valore	Fabbricato + corte	= €.	135.972,00	
- Lotto n. 3 Valore	Fabbricato + corte			altra proprietà
- Lotto n. 4 Valore	Terreno	= €.	44.385,00	
- Lotto n. 5 Valore	Terreno	= €	41.525,00	
- Lotto n. 6 Valore	Terreno	= €.	31.350,00	-
- Lotto n. 7 Valore	Terreno	= €.	41.195,00	
- Aree Libere	Terreno	= €.	15.035,50	

TOTALE = €. 558.414,50

ARROTONDAMENTO €. 559.000,00

(Diconsi Euro Cinquecentocinquantanove\00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 24/01/2024

IL C.T.U.

Geom. Franco De Angelis

Allegati :

- Planimetria All. A
- Visure e Planimetrie catastali
- Rogiti Notarili
- Documentazione fotografica
- Autorizzazioni edilizie lottizzazione
- Autorizzazioni edilizie fabbricati
- Certificato di destinazione urbanistica terreni
- Certificazioni Notarili ed Ispezioni Ipotecarie