

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

R.C.O. n. 6/2020

Concordato preventivo: --- OMISSIS ---

Giudice delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

Commissaria giudiziale: dott. Piergiorgio Castellani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PARZIALE

Foligno, 30/04/2020

Il C.T.U.

Geom. Elisa Della Vedova



A circular purple stamp is overlaid on the signature. The stamp contains the following text: 'ALBO GEOMETRI Prov. PERUGIA n. 5044' in the center, 'GEOM. DELLA VEDOVA ELISA' around the top inner edge, and 'FOLIGNO' at the bottom with two small stars on either side.

La sottoscritta Geom. Elisa Della Vedova, con studio in Foligno via Gran Sasso n.25, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n°5044, a seguito della nomina avvenuta con Decreto del Sig. Giudice Dott.ssa Sara Trabalza del 23 Febbraio 2021, in data 24 Febbraio 2021 ha depositato il giuramento telematico. A tale procedura ha fatto seguito il provvedimento del Giudice del 13/03/2021, con il quale ha disposto l'autorizzazione a procedere alla scrivente in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

QUESITO

Al C.T.U. viene affidato il presente incarico e precisamente:

"Identifichi i beni immobili di cui innanzi e li descriva, indicando consistenza, confini e mappali; ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed onere reali gravanti sugli stessi, attraverso l'esame dei certificati ipocatastali; ne determini il valore al prezzo di mercato; formi, se opportuno più lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative; in caso di beni indivisi precisi la consistenza e il valore della quota spettante al proponente; (per i terreni: richieda ed allegli il certificato di destinazione urbanistica) (per i fabbricati: verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente)."

□□□□

Premessa

Come richiesto dal Commissario giudiziale Dott. Piergiorgio Castellani, la scrivente ha dato priorità alla stima di alcuni terreni situati nel Comune di Foligno che in realtà sono da intendersi come pertinenza di un altro immobile artigianale già oggetto di vendita giudiziaria. Con la presente perizia pertanto, verranno illustrati e valutati solo tali terreni, mentre per la valutazione dell'intero compendio immobiliare particolarmente articolato e

corposo, seguirà una specifica perizia completa di tutti gli immobili.

□□□□

Operazioni del consulente

A seguito dell'incarico conferito, la sottoscritta C.T.U. ha preso visione degli atti inerenti il concordato preventivo ed ha subito proceduto facendo le dovute richieste ai vari Uffici preposti finalizzate all'acquisizione della dovuta documentazione per l'espletamento dell'incarico inerente i suddetti terreni.

In data 16 Marzo ha effettuato le indagini catastali finalizzate ad un inquadramento generale di tutti gli immobili richiesti dall'Ill.mo Sig. Giudice e dal Commissario giudiziale per poi procedere con le visure catastali storiche dei terreni individuati nella presente perizia (vedi Allegato "A").

In data 17 Aprile 2021, sulla base della documentazione acquisita ha eseguito le opportune indagini con ispezioni ipotecarie (vedi Allegato "B").

Nel frattempo, con l'ausilio dell'Estratto di Mappa Catastale e del PRG (vedi Allegato "C"), in data 18 Marzo 2021, ha potuto effettuare un sopralluogo presso tali terreni scattando numerose foto (vedi Allegato "D"), nonché eseguendo i dovuti rilievi metrici per la verifica della corrispondenza.

Sotto il profilo urbanistico ha verificato la corretta collocazione di tali terreni all'interno del Piano Regolatore Generale, per cui in data 25 Marzo c.a. ha provveduto a presentare apposita istanza al Comune di Foligno per il rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi Allegato "E").

□□□□

Identificazione catastale

Trattasi di terreni prospicienti la Strada Statale n.3 Flaminia, nei pressi dell'uscita di Foligno nord, identificati al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 119:

- Part.IIa 606, qualità Pascolo arboreo Classe 1, superficie 125 mq, reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,10;
- Part.IIa 607, qualità Pascolo arboreo Classe 1, superficie 101

mq, reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,08;

□ Part.IIa 608, qualità Prato Classe 2, superficie 165 mq, reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,21;

□ Part.IIa 609, qualità Prato Classe 2, superficie 125 mq, reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,16;

□ Part.IIa 621, qualità Seminativo arboreo Classe 2, superficie 190 mq, reddito Dominicale € 1,41, Reddito Agrario € 1,03;

□ Part.IIa 622, qualità Seminativo arboreo Classe 2, superficie 155 mq, reddito Dominicale € 1,15, Reddito Agrario € 0,84;

□ Part.IIa 625, qualità Seminativo arboreo Classe 2, superficie 165 mq, reddito Dominicale € 1,23, Reddito Agrario € 0,89;

□ Part.IIa 626, qualità Seminativo arboreo Classe 2, superficie 983 mq, reddito Dominicale € 7,31, Reddito Agrario € 5,33.

Provenienza

Da verifica con ispezione ipotecaria (Allegato "B") dal periodo informatizzato e vale a dire dal 10/11/1992 al 16/04/2021, sono state analizzate tutte le iscrizioni e trascrizioni che interessano tali immobili dal quale è emerso quanto segue:

1. Atto di compravendita e costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù con i confinanti per opere di lottizzazione) del 25/01/1995 Repertorio n.11694 (notaio Dott. Luigi Napolitano) trascritti in data 04/02/1995 al Registro Generale n.2875, 2876 e 2878.

2. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento del 26/02/1997 Repertorio n.112416/22641 (notaio Dott. Angelo Frillici) con iscrizione del 03/03/1997 iscritta al Registro Generale 4584, nonché successiva cancellazione totale con annotazione n.7643 del 13/12/2006;

3. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento del 26/02/1997 Repertorio n.112418/22641 (notaio

Dott. Angelo Frillici) iscritta al Registro Generale 4585 del 03/03/1997, e successiva cancellazione totale con annotazione n.7645 del 13/12/2006;

4. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di

Finanziamento del 26/02/1997 Repertorio n.112416/22641 (notaio

Dott. Angelo Frillici) iscritta al Registro Generale 8124 del 22/04/1997, nonché successiva cancellazione totale con annotazione

n.7644 del 13/12/2006;

5. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di

Finanziamento del 26/02/1997 Repertorio n.112418 (notaio Dott.

Angelo Frillici) iscritta al Registro Generale 8125 del 22/04/1997 con successiva cancellazione totale eseguita in data 5/10/2009 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - art. 20 bis D.Lgs. 385/1993);

6. Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 da pubblico ufficiale Equitalia Perugia S.p.a. del 5/11/2009 Repertorio 63430, iscritta al Registro Generale 30294 del 09/11/2009, con successiva annotazione n.18 del 07/01/2021 per Restrizione che non interessa però i terreni oggetto di stima.

Descrizione urbanistica

Tali terreni seppur identificati catastalmente come agricoli, in realtà sono da intendersi come corte pertinenziale del capannone esistente, che lo inglobano su tutti e quattro i lati.

Tali terreni sono stati frazionati dopo l'edificazione dell'immobile risalente circa al 1995, infatti dal punto di vista urbanistico tali terreni facevano parte di un piano di lottizzazione (UP/PDL) con il quale è stata permessa l'edificazione del capannone sito in Via Romana Vecchia n.58, identificato al C.F. al Foglio 119 part.IIa 623.

Come visibile dal Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno e

dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato "E"), tutte le particelle ricadono parte in zona EP/AP (Area agricola), parte in area UP/PDL (Area edificabile) e parte in viabilità (rispetto stradale).

Descrizione dei terreni

Tali terreni confinano a nord con un canale demaniale, ad est con la Strada Statale n.3 Flaminia a sud con la strada di lottizzazione che permette l'accesso a tali immobili, mentre ad ovest con altro lotto già edificato.

In corrispondenza della Part.lla 606 la scrivente ha riscontrato che la recinzione in rete metallica è stata posta lungo il confine con la particella 609 lasciandola quindi all'esterno; mentre in corrispondenza della particella 626 per realizzare la recinzione in maniera rettilinea, si è invasa in minima parte la fascia di rispetto dalla Strada Statale n.3 Flaminia.

Quasi tutti i terreni oggetto di valutazione risultano asfaltati per la maggior parte e destinati a parcheggio, ad eccezione di alcune zone (particelle 606 e 607) dove sono presenti piante secolari che necessitano di potature e manutenzione.

In corrispondenza della parete est del capannone, a contenere il dislivello delle particelle 626, 607 e 608 è presente un muro di contenimento che degrada verso il cancello di accesso dalla strada di lottizzazione. Nella corte a nord, retrostante il capannone in aderenza al muro di contenimento, su una porzione della particella 622 è presente una tettoia con struttura di travi e pilastri in ferro e copertura con lamiera grecata per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, pertanto a giudizio della scrivente si necessita la demolizione, il cui costo verrà decurtato dal valore stimato.

Procedimento di stima

Considerato quanto sopra descritto, andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire ai terreni oggetto di valutazione, adottando in questa circostanza un metodo di stima comparativo per valori

tipici, riferendoci cioè a valori certi e prezzi di mercato praticati nel Comune di Foligno in recenti compravendite aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Come parametro tecnico di riferimento, la scrivente ritiene congruo adottare la superficie espressa in metriquadri (mq) in quanto tale modo di operare è il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S. V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito la scrivente ha eseguito di un'accurata indagine di mercato presso Agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare, al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare della zona interessata per la vendita di immobili simili, per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione simili a quelli oggetto dell'attuale valutazione oltre a consultare il Listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a cura della Camera di Commercio e quindi i valori medi relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Calcolo della superficie:

Foglio119 - Part.IIa 606 125 mq

Foglio119 - Part.IIa 607 101 mq

Foglio119 - Part.IIa 608 165 mq

Foglio119 - Part.IIa 609 125 mq

Foglio119 - Part.IIa 621 190 mq

Foglio119 - Part.IIa 622 155 mq

Foglio119 - Part.IIa 625 165 mq

Foglio119 - Part.IIa 626 983 mq

Totale= 2.009 mq

Considerata la stretta connessione che i terreni oggetto di stima hanno con l'edificio produttivo di cui sono parte integrante, devono essere valu-

tati come tali e non certo come terreni generici.

Si prende infatti a riferimento il valore unitario per capannoni produttivi esistenti nella zona che si aggira intorno ai 350 €/mq, ma abbattuto del coefficiente indicato all'interno del range di oscillazione come da Codice di valutazione immobiliare. Nel caso di specie pertanto, essendo la superficie dei terreni maggiore di quella del fabbricato, si ritiene congruo abbattere tale valore dello 0,08 in virtù dello stato manutentivo e di conservazione.

Visto quanto sopra esposto avremo:

$$2.009 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} \times 0,08 = \text{€ } 56.252,00$$

A tale valore la scrivente ritiene corretto decurtare il costo per la demolizione della tettoia non autorizzata, che ha quantificato con apposito computo metrico in € 3.050,00.

Il valore del prezzo di mercato di tali terreni quindi è € 53.202,00 (= € 56.252,00 - € 3.050,00) che si arrotonda in € 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00).

□□□□

Conclusioni

Fatte le dovute indagini e accertamenti, in risposta al quesito posto, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore di mercato per i terreni identificati al Foglio 119 Part.IIe 606, 607, 608, 609, 621, 622, 625 e 626 ammonta ad € 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00).

□□□□

Il tecnico scrivente con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

In fede.

Foligno, 30/04/2021

Il C.T.U.

Geom. Elisa Della Vedova



Distinta degli allegati:

All. "A" – Visure catastali storiche dei terreni;

All. "B" – Ispezione ipotecaria;

All. "C" – Estratto di mappa e stralcio del PRG del Comune di Foligno;

All. "D" – Documentazione fotografica;

All. "E" – Certificato di Destinazione Urbanistica.