

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2015

COMMISSARIO GIUDIZIALE : DOTT. MARCO SILVESTRINI

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILI

LOTTO N.1: N° 3 UNITA' IMMOBILIARI POSTE ALL'INTERNO DI UN'UNICA PORZIONE DI TERRENO DESTINATE AD ABITAZIONE, UFFICI E RIMESSA ATTREZZI SITE IN LOC. PIETRAROSSA N. 9° - COMUNE DI TREVÌ (PG).

LOTTO N. 2: TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE SITO IN LOC. TORRE MATIGGE – COMUNE DI TREVÌ (PG)

LOTTO N. 3: INVENTARIO E BENI STRUMENTALI DELL' AZIENDA.

Spoleto, 15/07/2017

Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2015

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Premessa

Con ordinanza del 24 Aprile 2017 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi, esperto per la valutazione di tutto il compendio immobiliare e mobiliare della ditta E _____ (oggi intestata a _____ con sede nel Comune di _____ Provincia di Perugia.

Con sopralluogo del 24 maggio 2017 alla presenza del sig. _____ ho eseguito il rilievo metrico degli immobili siti in Loc. Pietrarossa n. 9A, e del terreno sito in Loc. Torrematigge, e dei beni mobili siti in loc. Pigge e Loc. Santo Pietro – Foligno (PG).

Con sopralluogo del 06 giugno 2017 mi sono recato insieme ad un mio collaboratore, in Loc. Torgliano per visionare lo stato di un Bobcat T190, custodito all'interno di un capannone industriale gestito dal Capo area sig. _____

Individuazione dei beni oggetto di Stima

Vengono di seguito riportati i beni immobili oggetto di valutazione, in considerazione che all'interno della presente verranno presi in esame anche i beni mobili ed i macchinari di proprietà della ditta :

- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato di civile abitazione sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 12 categoria A/3 classe 2 vani 6 R.C. 303,68 €;*



- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato destinato ad uffici sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 11 categoria A/10 classe U vani 6,5 R.C. 1.174,94 €;*
- *Immobile destinato principalmente a Rimessa Attrezzi con corte annessa sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 9 categoria D7 R.C. 3.326,30 €;*
- *Terreno parzialmente edificabile sito in Loc. Torre Matigge – Comune di Trevi distinta al C.T. del detto Comune al Foglio 11 part. 542 per una Consistenza di 45 are 40 ca – R.A. 19,93 €;*
- *Beni mobili di varia natura quali mezzi meccanici, automobili, computer ecc. che verranno elencati nel dettaglio in un unico lotto.*

Ai fini della divisibilità dei beni immobili e dei beni mobili ed al fine di rendere i beni il più alienabili possibile, ritengo formare **n. 2 lotti** per la vendita riguardanti i beni Immobili ed **un unico lotto** dove verranno elencati tutti i beni mobili, macchinari ecc. .

- **lotto n. 1** costituito dagli immobili (Abitazione, Uffici, Rimessa con corte annessa) siti in Loc. Pietrarossa di Trevi censiti al C.F. del Comune di Trevi foglio 26 part. 22 sub.ni 9 – 11 – 12 oltre ai diritti sul B.c.n.c. censito al sub. 10.

- **lotto n. 2** terreno parzialmente edificabile censito al C.T. del Comune di Trevi Foglio 11 part. 542.

- **lotto n. 3** elenco di tutti i beni mobili, macchinari, attrezzature, automezzi di proprietà della ditta oggetto di concordato preventivo.

In fede.

Spoletto, 15/07/2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto C.P. n. 13/2015



LOTTO n. 1
RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima che costituiscono il presente lotto riguardano tre unità immobiliari poste all'interno di un'unica porzione di terreno completamente recintata ed accessibile unicamente da cancello di ingresso automatizzato.

Le tre unità costituiscono due fabbricati, di cui uno posto su due livelli dove al piano terra sono presenti unicamente gli uffici, mentre al piano primo un abitazione.

Il secondo fabbricato invece, ubicato a pochi metri dal primo, è posto interamente a piano terra, di ampissima metratura ed adibito a rimessa attrezzi.

Il tutto sito nel Comune di Trevi (PG) Loc.

I beni oggetto di stima che costituiscono il presente lotto sono individuabili in:

- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato di civile abitazione sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 12 categoria A/3 classe 2 vani 6 R.C. 303,68 €;*
- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato destinato ad uffici sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 11 categoria A/10 classe U vani 6,5 R.C. 1.174,94 €;*
- *Immobile destinato principalmente a Rimessa Attrezzi con corte annessa sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune Foglio 26 part. 22 sub. 9 categoria D7 R.C. 3.326,30 €;*
- *oltre alla corte censita al C.T. del detto Comune al Foglio 26 part. 22 – Ente urbano ed al B.c.n.c. censito al C.F. al foglio 26 part. 22 sub. 10.*



- La corte di terreno ove insistono i beni confinano con i terreni di proprietà del Comune di Trevi, , salvo altri.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Trevi è inserita all'interno della Zona CA SUAP (Zone per l'Artigianato ed il Commercio) area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del Fiume Tevere D.P. C. M. 10/4/2013 – Fascia B. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Descrizione Analitica dell' APPARTAMENTO (sub. 12)

L'unità censita al C.F. del Comune di Trevi al sub. 12 adibita ad abitazione si sviluppa interamente al piano primo con ingresso indipendente a piano terra.

La stessa è composta da soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto bagno, disimpegno oltre ai terrazzi ed alle scale di accesso. All'unità vi si accede direttamente dalla Strada di Via Pietrarossa, quindi dalla corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di mattoni pieni, i solai in latero cemento, compreso quello di copertura.

L'abitazione è fornita di impianto elettrico ed idrico e termico a radiatori.

Le pareti esterne sono a facciavista realizzate a mattoncini di laterizio ed internamente sono intonacate e tinteggiate, specificando che quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di gres.

I Pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa, mentre gli infissi esterni sono costituiti da un portone in legno, finestre in legno con serrande in pvc, e quelli interni da porte in legno.

Nonostante il suddetto appartamento necessiti di una regolare manutenzione, si può considerare in condizioni sufficienti.

Le superfici nette e lorde ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

PIANO PRIMO				
SUPERFICIE RESIDENZIALE				
Letto	15,44	2,70	Nord	sufficiente
Letto	15,69	2,70	Sud	sufficiente
Bagno	4,73	2,70	Sud	sufficiente
Dis.	9,35	2,70	-	sufficiente



Letto	9,46	2,70	Sud	sufficiente
Cucina	16,72	2,70	Ovest	sufficiente
Soggiorno - Pranzo	20,88	2,70	Nord	sufficiente
Terrazzo	6,25	-		sufficiente
Terrazzo	3,75	-		sufficiente
Vano scala	13,50	-		sufficiente
Totale superficie terrazzi	23,50 m²			
Totale superficie netta	91,10 m²			
Totale superficie lorda	110,50 m²			

Descrizione Analitica degli Uffici (sub. 11)

L'unità censita al C.F. del Comune di Trevi al sub. 11 adibita ad uffici si sviluppa interamente al piano terra con ingresso indipendente.

La stessa è composta da ingresso, quattro locali ufficio, segreteria, c.t. oltre al bagno e ripostiglio.

All'unità vi si accede direttamente dalla Strada di Via Pietrarossa, quindi dalla corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di mattoni pieni, i solai di interpiano in latero cemento, compreso quello di copertura.

L'unità è fornita di impianto elettrico ed idrico e termico a radiatori.

Le pareti esterne sono a facciavista realizzate a mattoncini di laterizio ed internamente sono intonacate e tinteggiate, specificando che quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di gres.

I Pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa, mentre gli infissi esterni sono costituiti da un portone in legno, finestre in legno con serrande in pvc, e quelli interni da porte in legno.

Nonostante la suddetta unità necessiti di una regolare manutenzione, si può considerare in condizioni sufficienti.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :



Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE				
PIANO TERRA				
Dis.	7,17	3,03	Nord	sufficiente
Segreteria	15,26	3,03	Nord	sufficiente
Bagno	3,74	3,03	Nord	sufficiente
Dis.	3,70	3,03	-	sufficiente
Ufficio	11,07	3,03	Sud	sufficiente
Ripostiglio	1,65	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	11,62	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	15,31	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	14,09	3,03	Sud	sufficiente
Centrale Termica	7,46	3,03	Sud/Ovest	sufficiente
Totale superficie netta	91,07 m²			
Totale superficie lorda	110,50 m²			

Descrizione Analitica della Rimessa Attrezzi (sub. 9)

Il secondo fabbricato del lotto è interamente censito al C.F. del Comune di Trevi al sub. 9 ed è adibito a rimessa attrezzi con pesa.

Lo stesso è sviluppato interamente al piano terra, di forma rettangolare ed aperto in tutti e quattro i lati.

Allo stesso vi si accede direttamente dalla Strada di Via Pietrarossa, quindi dalla corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni settanta, con la struttura portante realizzata con colonne di acciaio e la copertura in capriate di acciaio e pannelli sandwich.

La pavimentazione è costituita da battuta in cemento al quarzo.

A livello impiantistico l'unità è fornita da impianto elettrico.



Lo stato di conservazione del presente fabbricato si può considerare in condizioni sufficienti.

PIANO TERRA				
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE				
Magazzino	902,40	4,86		sufficiente
Pesa	41,00	-		sufficiente
Comandi pesa	6,60	2,71		sufficiente
Totale superfice	950,00 m²			

Descrizione della corte

I beni immobili sopra descritti insistono all'interno di una corte di esclusiva proprietà, completamente recintata, con una porzione di superficie destinata a Verde ed il resto utilizzata come piazzale, per una superficie complessiva di circa 6.248 mq.

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato e nel corso del sopralluogo ho accertato che le unità immobiliari in questione non sono oggetto di contratti di locazione.

Esistenza di contratti di affitto validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti ed in base alla mia richiesta all' Agenzia delle Entrate, si specifica che, per quanto riguarda i beni del presente lotto non risultano contratto di locazione in essere.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di valutazione è conforme ai sensi del *Provvedimento di autorizzazione all'insediamento di impianto produttivo n. 258/2002*, successiva *Denuncia inizio Attività n. 259 del 2004*, e *Permesso di costruire in Sanatoria n. 1051 del 07/02/2011 (quest'ultimo riguardante esclusivamente il fabbricato adibito ad abitazione ed ufficio)* .



Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TREVÌ:

Certificato storico per immobile della particella foglio 26 part. 22
subalterno 9 intestato alla ditta oggetto di Concordato;

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2012 protocollo n. PG0218611 Voltura in atti dal 18/07/2012 Repertorio n.: 34800 Rogante:
Sede: FOLIGNO Registrazione: UU Sede: FOLIGNO n: 13627 del
22/06/2012 ATTO DI SCISSIONE (n. 12384.2/2012);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2008 Nota presentata con
Modello Unico in atti dal 09/12/2008 Repertorio n.: 949 Rogante: \
Sede: TREVÌ Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.
4285.1/2008);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2000 Trascrizione in atti dal
24/04/2001 Repertorio n.: 80239 Rogante: Sede:
PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da
esaminare) (n. 2889.1/2000);
- COSTITUZIONE del 30/12/1999 in atti dal 30/12/1999 Registrazione: (n.
G00841.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 protocollo n. PG0353903 in
atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 165460.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2011 protocollo n. PG0273615
in atti dal 11/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60946.1/2011);



- VARIAZIONE del 14/07/2010 protocollo n. PG0229960 in atti dal 14/07/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AMPLIAMENTO (n. 13091.1/2010);

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TREVI:**

Certificato storico per immobile della particella foglio 26 part. 22 subalterno 11 intestato alla ditta oggetto di Concordato;

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2012 protocollo n. PG0218611 Voltura in atti dal 18/07/2012 Repertorio n.: 34800 Rogante: F Sede: FOLIGNO Registrazione: UU Sede: FOLIGNO n: 13627 del 22/06/2012 ATTO DI SCISSIONE (n. 12384.2/2012);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/12/2008 Repertorio n.: 949 Rogante: F Sede: TREVI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4285.1/2008);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2000 Trascrizione in atti dal 24/04/2001 Repertorio n.: 80239 Rogante: E Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2889.1/2000);
- COSTITUZIONE del 30/12/1999 in atti dal 30/12/1999 Registrazione: (n. G00841.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 protocollo n. PG0353910 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 165467.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2011 protocollo n. PG0277582 in atti dal 14/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61529.1/2011);
- VARIAZIONE del 14/07/2010 protocollo n. PG0229995 in atti dal 14/07/2010 CAMB DEST USO, FRAZ E FUS, RISTR (n.13096.1/2010);

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TREVI:**

Certificato storico per immobile della particella foglio 26 part. 22 subalterno 12 intestato alla ditta oggetto di Concordato;



Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2012 protocollo n. PG0218611 Voltura in atti dal 18/07/2012 Repertorio n.: 34800 Rogante:)
Sede: FOLIGNO Registrazione: UU Sede: FOLIGNO n: 13627 del 22/06/2012 ATTO DI SCISSIONE (n. 12384.2/2012);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/12/2008 Repertorio n.: 949 Rogante: V
Sede: TREVÌ Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4285.1/2008);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2000 Trascrizione in atti dal 24/04/2001 Repertorio n.: 80239 Rogante: Sede:
PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2889.1/2000);
- COSTITUZIONE del 30/12/1999 in atti dal 30/12/1999 Registrazione: (n. G00841.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 protocollo n. PG0353911 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 165468.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2011 protocollo n. PG0277582 in atti dal 14/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61529.1/2011);
- VARIAZIONE del 14/07/2010 protocollo n. PG0229995 in atti dal 14/07/2010 CAMB DEST USO, FRAZ E FUS, RISTR (n.13096.1/2010);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SUGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO

In base a mie indagini riferite agli atti traslativi antecedenti al ventennio si evince che gli immobili del presente lotto pervenuti all'attuale proprietà, () titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, dalla sede in TREVÌ – C.F.: tramite **atto di scissione, stipulato dal notaio Napolitano, del 12/06/2012 rep. 34800/14408** e trascritto il 29/6/2012 al n. 2602 del registro generale e al n. 2128 del registro particolare.



Gli stessi immobili sono pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] - C.F.: [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla ditta [redacted] con sede in Bologna C.F.: [redacted], tramite atto di compravendita, notaio Veneruso Flora, del 18/11/2008 rep. 949/631 trascritto il 09/12/2008 al n. 6620 del registro generale e al n.4285 del registro particolare.

Gli stessi immobili sono pervenuti alla [redacted] A. per la quota di 1/1 di piena proprietà, DALL' EREDITA' DI [redacted] con sede in PERUGIA C.F.: [redacted], tramite atto di compravendita, notaio Brunelli, del 28/09/2000 rep. 80239 e trascritto il 25/10/2000 al n. 4063 del registro generale e al n.2889 del registro particolare.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Trinchillo Maria Paola in data 05/12/2002, Repertorio n. 1249, trascritto il 13/12/2002 al n. 5411 R.G. e 3986 R.P. a favore della F. [redacted] con sede in [redacted] (PG) C.F.: [redacted] contro Società Agricola [redacted] con sede a Trevi (PG) C.F.: [redacted] riguardante i beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 11 con i mappali 30 e 84 dove la ditta [redacted] si impegna ad asfaltare e mantenere la strada in efficienza e integrando cura e spese, e detta strada potrà essere utilizzata dalla Società Agricola [redacted]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 05/09/2011 al n. 4118 del registro generale e al n. 631 del registro particolare, di € 210.000,00, Notaio Napolitano Luigi del 30/08/2011 rep. 33649/13975, a favore Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. sede a Foligno c.f.00152110540 a fronte di un capitale di € 105.000,00, durata 10 anni, a carico di [redacted] I. con sede in Trevi (PG) C.F.: [redacted] (quale debitore non datore di ipoteca);



- Impegno di ipoteca con sede in Trevi (PG) C.F.: 011000001 (quale terzo datore di ipoteca), titolare della piena proprietà dei beni sotto descritti: Grava la piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22 sub.ni 9, 11, 12,10.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento iscritta il 05/09/2011 al n. 4118 del registro generale e al n. 632 del registro particolare, di € 200.000,00, Notaio Napolitano Luigi del 30/08/2011 rep. 33650/13976, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede a Spoleto c.f. 01959720549 a fronte di un capitale di € 100.000,00, durata 10 anni, a carico di

- Edificio in via con sede in Trevi (PG) C.F. (quale debitore non datore di ipoteca);
- Impegno di ipoteca con sede in Trevi (PG) C.F.: 011000001 (quale terzo datore di ipoteca), titolare della piena proprietà dei beni sotto descritti: Grava la piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22 sub.ni 9, 11, 12,10.

Trascrizione R.P. n. 70 del 07/01/1987;

Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni del 28/05/2001 R.G. n. 2197 e R.P. n. 201, Tribunale di Spoleto del 07/05/2001 rep. 164, a favore (come nella formalità originaria) di Monte dei Paschi di Siena con sede a Siena C.F.: 00116660523 contro (come nella formalità originaria) Cooperativa del lavoro con sede a Trevi C.F.: 011000001 e riguardante i beni sotto descritti: piena proprietà dei beni censiti al C.T. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22, 23, 24, 34, 131, 156.

Iscrizione R.P. n. 363 del 11/08/1987;

Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni del 31/07/2000 R.G. n. 2980 e R.P. n. 290, Tribunale di Spoleto del 16/04/1992 rep. 105, a favore (come nella formalità originaria) di Banca Popolare di Spoleto Società Cooperativa A.R.L. con sede in Spoleto C.F. 00185080546 contro (come nella formalità originaria) Cooperativa del lavoro



... S.p.A. con sede a Trevi C.F.: ... riguardante i beni sotto descritti:

piena proprietà dei beni censiti al C.T. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22 , 23 , 24, 34,131, 156.

Iscrizione n. 263 del 04/06/1988;

Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni del 31/07/2000 R.G. n. 2979 e R.P. n. 289, Tribunale di Spoleto del 16/04/1992 rep. 105, a favore (come nella formalità originaria) di Istituto federale di credito Agrario per l'Italia Centrale con sede in Roma C.F. 00399700582 contro (come nella formalità originaria) Cooperativa del lavoro ... con sede a Trevi C.F.: ... riguardante i beni sotto descritti:

piena proprietà dei beni censiti al C.T. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22 , 23 , 24, 34, 53,131, 156.

Trascrizione R.P. n. 2581 del 12/08/1988;

Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni del 28/05/2001 R.G. n. 2198 e R.P. n. 202, Tribunale di Spoleto del 07/05/2001 rep. 164, a favore (come nella formalità originaria) di Consorzio Nazionale per il credito Agrario di Miglioramento con sede a Roma C.F.: 00651540585 contro (come nella formalità originaria) Cooperativa del lavoro ... con sede a Trevi C.F.: ... riguardante i beni sotto descritti:

piena proprietà dei beni censiti al C.T. del Comune di Trevi al foglio 26 particella 22 , 23 , 24, 34, 53, 131, 156 e foglio 20 particella 134, 135, 138 e 137.

Destinazione per fini meritevoli di tutela a rogito Notaio Donati Massimo In data 13/11/2015, Repertorio n. 1134/896, trascritto il 02/12/2015 al n. 4557 R.G. e 3617 R.P., contro ... con sede in Trevi (PG) C.F.: riguardante i beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 part. 22 , foglio 11 part. 542 e C.F. dello stesso comune al foglio 26 part. 22 sub.ni 11, 12, 9 e 10. Dove la ... vincola a favore della Società ... la piena

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto C.P. n. 13/2015



proprietà degli immobili sopra descritti in funzione del soddisfacimento della massa dei creditori.

Vincoli ed Oneri Condominiali

Data la piena proprietà dell'intera area oggetto di valutazione, si escludono spese condominiali insolute.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, si può assegnare un valore di 1000,00 €/mq all'Abitazione, un valore di 950,00 €/mq agli uffici, un valore di 200,00 €/mq alla rimessa, ed un valore di 10,00 €/mq alla corte, il quale verranno moltiplicati per la superficie commerciale ponderata a seconda della destinazione d' uso.

Per cui si avrà:

Superficie residenziale al lordo delle murature

Superficie appartamento mq 110,50 x 100% x 1.000,00 € 110.500,00 €
Superficie terrazzi e vano scala mq 23,50 x 250,00 € 5.875,00 €

Superficie direzionale al lordo delle murature

Superficie uffici mq 110,50 x 100% x 950,00 € 104.975,00 €

Superficie Artigianale al lordo delle murature

Superficie Rimessa e Pesa mq 950,0 x 200,00 € 190.000,00 €



Superficie della corte

Corte, Piazzale di pertinenza ai beni sopra citati

6248,00 x 10,00 €.....62,480,00 €

Probabile Valore di mercato =473.830,00 €

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1=474 000,00 € QUATTROCENTOSETTANTAQUATTROMILA00

In fede.

Spoletto, 15/07/2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;
4. Titoli edilizi;
5. Verbali di inizio operazioni;
6. Certificazione sull'eventuale esistenza di contratti di locazione;
7. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita.



LOTTO n. 2
RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

Il bene oggetto di stima che costituisce il presente lotto riguarda un terreno parzialmente edificabile sito in Loc. Torre Matigge di Trevi (PG) ed accessibile dalla strada di Via Bastia.

Il tutto censito individuabile in:

Diritti per 1/1 di piena proprietà su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio 11 particella n. 542 di superficie pari ad (are 45 ca 40) Semin arbor – Reddito Agrario 19,93 euro

SEMINATIVO ARBORATO					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
11	542		TREVI	SEMIN.ARBORATO	4.540,00

Per i beni sopra citati (terreni) vengono individuate le proprietà confinanti:

- Il terreno identificato al C.T. foglio 11 part. 542 confina con la proprietà di *.....* strada, salvo altri;

In base al PRG del Comune di Trevi il terreno del presente lotto ricadono:

- in parte in Zona "CAI" (zone per il commercio, l'artigianato, la piccola industria per circa 3.000 mq;
- in parte in Zona "De" (Zone Estrattive) per circa 1540 mq;

Il tutto in riferimento al PRG in vigore, nell'allegato CDU viene riportata anche la destinazione del piano approvato.

Descrizione Analitica del Terreno



Il terreno oggetto di valutazione, è ubicato nella **zona industriale** del Comune di Trevi per una superficie di circa 4.500 mq, parzialmente recintato ed attualmente inutilizzato.

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato e nel corso del sopralluogo ho accertato che l' unità immobiliare in questione non è oggetto di locazione.

Esistenza di contratti di affitto validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti ed in base alla mia richiesta all' Agenzia delle Entrate, si specifica che, per quanto riguarda i beni del presente lotto non risultano contratti di locazione in essere.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TREVI:

Certificato storico per immobile della particella foglio 11 part. 572 intestato alla ditta oggetto di Concordato;

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2012 protocollo n. PG0218612 Voltura in atti dal 18/07/2012 Repertorio n.: 34800 Rogante: NAPOLITANO Sede: FOLIGNO Registrazione: UU Sede: FOLIGNO n: 13627 del 22/06/2012 ATTO DI SCISSIONE (n. 12385.1/2012);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1998 protocollo n. 136137 Voltura in atti dal 10/05/2001 Repertorio n.: 137414 Rogante: ANGELINI R.



CARLO Sede: SPOLETO Registrazione: UR Sede: SPOLETO n: 611 del 07/07/1998 COMPRAVENDITA (n. 48198.1/2001);

- Impianto meccanografico del 14/10/1976

Situazione dell'unità immobiliare:

- FRAZIONAMENTO del 20/10/2009 protocollo n.PG0360684 in atti dal 20/10/2009 presentato il 20/10/2009 (n. 360684.1/2009);
- FRAZIONAMENTO del 17/12/2003 protocollo n.PG0322304 in atti dal 17/12/2003 (n. 6651.1/2003);
- Impianto meccanografico del 14/10/1976;

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SUGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO

In base a mie indagini riferite agli atti traslativi antecedenti al ventennio si evince che l'immobile del presente lotto è pervenuto all'attuale proprietà, (FABRI PAOLO) titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, dalla F.lli FRANCESCA e LUCIA FABRI con sede in TREVÌ – C.F.: [redacted] tramite **atto di compravendita, stipulato dal notaio Napolitano, del 12/06/2012 rep. 34800/14408** e trascritto il 29/6/2012 al n. 2602 del registro generale e al n. 2128 del registro particolare.

Alla F.lli FRANCESCA e LUCIA FABRI con sede in TREVÌ – C.F.: [redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà è stata acquisita dai sig.ri Paolo Fabri e Stefano Fabri tramite **atto di compravendita, stipulato dal notaio C. Angelini Rota, del 30/06/1998 rep. 137414** e trascritto il 17/07/1998 al n.2941 del registro generale e al n. 2341 del registro particolare.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

Convenzione Amministrativa trascritta il 05/05/1992 al n. 2084 del registro generale e al n. 1703 del registro particolare, a favore del Comune di Trevi con sede a Trevi c.f. [redacted] a carico di [redacted] nato a Trevi

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto C.P. n. 13/2015



il 18/08/1929 C.F.: 18/08/1929 C.F. 18/08/1929 per i terreni siti nel Comune di Trevi al Foglio 11 ex. Part. 84 e maggiore consistenza (riguardante la manutenzione della strada di accesso e realizzazione pavimentazione).

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Trinchillo Maria Paola in data 05/12/2002, Repertorio n. 1249, trascritto il 13/12/2002 al n. 5411 R.G. e 3986 R.P. a favore della AGENZIA PERUGINA, con sede in Trevi (PG) C.F.: 0100000000 contro Società AGENZIA PERUGINA, con sede a Trevi (PG) 0100000000 riguardante i beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 11 con i mappali 30 e 84 dove la ditta AGENZIA PERUGINA si impegna ad asfaltare e mantenere la strada in efficienza e integrando cura e spese, e detta strada potrà essere utilizzata dalla Società AGENZIA PERUGINA.

Destinazione per fini meritevoli di tutela a rogito Notaio Donati Massimo in data 13/11/2015, Repertorio n. 1134/896, trascritto il 02/12/2015 al n. 4557 R.G. e 3617 R.P. contro AGENZIA PERUGINA, con sede in Trevi (PG) C.F.: 0100000000 riguardante i beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 part. 22, foglio 11 part. 542 e C.F. dello stesso comune al foglio 26 part. 22 sub.ni 11, 12, 9 e 10. Dove la AGENZIA PERUGINA vincola a favore della AGENZIA PERUGINA la piena proprietà degli immobili sopra descritti in funzione del soddisfacimento della massa dei creditori.

Vincoli ed Oneri Condominiali

Data la piena proprietà dell'intera area oggetto di valutazione, si escludono spese condominiali insolute.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando Istituti relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.



Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, si può assegnare un valore di 45.00 €/mq al terreno con destinazione a zona CAI e di euro 20,00 €/mq a quello destinato a zona De, il quale verranno moltiplicati per la superficie espressa in mq.

Per cui si avrà:

Superficie terreno ricadente in Zona "CAI"

Superficie del terreno mq 3.000 x 45,00 € 135.000,00 €

Superficie terreno ricadente in Zona "De"

Superficie del terreno mq 1.540 x 20,00 € 30.800,00 €

TOTALE 165.800,00 €

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 2 = 166 000.00 € CENTOSESANTASEIMILA/00

In fede.

Spoletto, 15/07/2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

- 8.Documentazione Fotografica;
- 9.Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
- 3.Atto di Provenienza;
- 10.Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- 5.Verbali di inizio operazioni;
- 6.Certificazione sull'eventuale esistenza di contratti di locazione;
- 11.Descrizione del Lotto per il bando di Vendita.



RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 n° 3 unita' immobiliari poste all'interno di un'unica porzione di terreno destinate ad abitazione, uffici e rimessa attrezzati site in loc. Pietrarossa n. 9° - Comune di Trevi (PG).

Il tutto censito al C.F. del Comune di Trevi:

foglio 26 part. 22 sub.ni 9 - 11 - 12 oltre ai diritti sul B.c.n.c. censito al sub. 10.

Valore di mercato LOTTO n. 1 =	474 000.00 € QUATTROCENTOSETTANTAQUATTROMILA/00
--------------------------------------	---

lotto n. 2 terreno parzialmente edificabile sito in loc. Torre Matigge - Comune di Trevi (PG)

Il tutto censito al C.T. del Comune di Trevi:

foglio 11 part. 542.

Valore di mercato LOTTO n. 2 =	166 000.00 € CENTOESSANTASEMILA/00
--------------------------------------	--

lotto n. 3 inventario e beni strumentali dell' azienda

Valore di mercato LOTTO N. 3 =	€ 197 710.00 CENTONOVANTASETTEMILASETTECENTODIECI/00
--------------------------------------	--

Valore Totale LOTTI 1 + 2 + 3 =	€ 837 710.00 OTTOCENTOTRENTASETTEMILASETTECENTODIECI/00
---------------------------------------	---

In fede.

Spoletto, 15/07/2017

Geom. Paolo Fabi

C.T.U. Geometra Paolo Fabi Tribunale di Spoleto C.P. n. 13/2015

