

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail mugimagic@libero.it • PEC sergio.mugianesi@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 15/2019

“...omissis”

SIG. GIUDICE DELEGATO: **DOTT. ROBERTO LAUDENZI**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **RAG. FRANCESCO PATUMI**

* * * *

Beni immobili

in Comune di Trevi - Fraz. Cannaiola

* * * *

Il sottoscritto Dott. Ing.Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 dell’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia – Sezione A e all’Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Perugia, con comunicazione del Curatore Fallimentare Rag. Francesco Patumi, inoltrata in data 03.04.2019, veniva nominato perito estimatore nell’ambito della procedura indicata in oggetto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di ottemperare all’incarico ricevuto lo scrivente effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 13.05.2019 accedeva al sistema telematico “SISTER” per acquisire copia aggiornata della Visura per soggetto e dell’estratto del foglio di mappa

relativo ai beni oggetto di stima.

In data 04.06.2019 effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica.

In data 17.02.2020 acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi copia aggiornata del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni mobili in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva, nei capitoli che seguono.

1. Descrizione dei beni immobili

2. Identificazione catastale

3. Accertamenti ipo-catastali

4. Occupazione degli immobili alla data odierna

5. Accertamenti tecnico-amministrativi

6. Metodo di stima

7. Suddivisione in lotti

8. Valutazione

9. Conclusioni

* * * *

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamento di terreno parzialmente edificabile, sito in Comune di Trevi, Fraz. Cannaiola, di superficie complessiva pari a catastali mq 38.293. L'immobile si sviluppa su unico corpo di forma asimmetrica con giacitura pianeggiante, posto a confine con

Via Sant'Angelo, Via Cavanella, Via Nuova (tratto della S.P. 447 per Montefalco), salvo altri.

L'area in oggetto ricade nella Valle Umbra Sud, ubicata a breve distanza da Trevi e da Campello sul Clitunno. Detta area risulta ben collegata in quanto servita dalla rete viaria urbana e posta a breve distanza da infrastrutture stradali extraurbane di primaria importanza (S.S. 3 "Flaminia", S.P. 447 per Montefalco) e dalla linea ferroviaria di RFI Orte-Ancona.

Parte del terreno pari a mq 20.580 circa risulta ricadere in zona "C1" - *Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali*, mentre la restante superficie, di complessivi mq 17.713, è collocata all'interno delle zone "FVA" - *Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto* e "FP" - *Parcheggi pubblici o d'uso privato*.

In zona "C1" è previsto un Indice di utilizzazione territoriale (Iut) pari 0,33 mq/mq, pertanto la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 6.791,40 mq (20.580 x 0,33); l'altezza massima è stabilita in m 6,50 per gli edifici a monte della S.S. Flaminia e m 9,50 per quelli a valle della medesima strada.

Precedentemente all'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore l'area in oggetto risultava interessata da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, adottato con D.C.C. n. 38 del 28.06.2004, per la costruzione di edifici con possibile destinazione residenziale, direzionale e commerciale (mq 15.543 - volumetria assentita pari a mc 17.338,50) con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione primaria, nonché della cessione senza corrispettivo delle superfici per strade, verde pubblico, parcheggi e servizi relativi all'area interessata dall'intervento (mq 22.750). Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi, alla Ditta ...omissis... è stato

rilasciato in data 28.03.2011 il Permesso di Costruire n. 1074 volto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Dette opere non sono state però realizzate ed il citato P.d.C. risulta essere scaduto e non rinnovato. In ragione di quanto predetto il Piano Attuativo risulta pertanto decaduto.

* * * *

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati alla ditta "...omissis..." per i diritti di proprietà pari a 1/1 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Trevisi come segue:

- Fg. 39 Part. 1104, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 12.055, R.D. € 75,27 R.A. € 68,48

- Fg. 39 Part. 1105, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 11.906 R.D. € 74,34 R.A. € 67,64

- Fg. 39 Part. 1106, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 10.695, R.D. € 66,78 R.A. € 60,76

- Fg. 39 Part. 1107, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 3.133, R.D. € 19,56 R.A. € 17,80

- Fg. 39 Part. 1108, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 504, R.D. € 3,15 R.A. € 2,86

3. ACCERTAMENTI IPO-CATASTALI

In base a quanto riportato nella relazione ipo-catastale ventennale, allegata alla presente relazione, predisposta dalla società "Quantica" con repertori di conservatoria aggiornati al 24.02.2020, in relazione ai beni oggetto di stima risulta quanto indicato nei paragrafi che seguono.

3.1. PROVENIENZA STORICO VENTENNALE

Alla data 01.01.1991 il terreno in esame, nella sua originaria indicazione catastale Fg. 39 n. 19 di mq 38.579, era intestato in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

a questa pervenuto per atto di Conferimento immobili a rogito Dr. Marcello Grifi di Foligno del 16.06.1988 Rep. 34085, trascritto a Spoleto il 22.10.1988 al n. p. 3099 di formalità.

Con atto di vendita a rogito Dr. Marcello Grifi di Foligno del 30.12.1992 Rep. 43303, trascritto a Spoleto il 14.01.1993 al n. p. 75 di formalità, la suindicata originaria particella 19 della superficie di mq 38.579 passava in proprietà esclusiva alla Società:

- ...omissis....

Con scrittura privata portante Mutamento di Denominazione Sociale autenticata a rogito Dr. Luigi Napolitano di Foligno del 30.09.2000 Rep. 20534, trascritto a Spoleto il 27.10.2000 al n. p. 2938 di formalità, la predetta originaria particella 19 della superficie di mq 38.579 passava in proprietà esclusiva alla Società:

- ...omissis....

Variazione catastale: con frazionamento n. 345.1 del 21.01.2003 protocollo n. 7017 la suindicata particella n. 19 di mq 38.579 dava origine ai mappali di nuova formazione:

- Fg. 39 n. 1102 - seminativo arborato di mq 38.293 rata a);

- Fg. 39 n. 1103 - seminativo arborato di mq 286 rata b), estranea alla stima.

Variazione catastale: con frazionamento n.3090.1 del 12.06.2003 la particel-

la n. 1102 di mq 38.293 dava origine ai mappali di nuova formazione:

- Fg. 39 n. 1104 - seminativo arborato di mq 12.055 rata a);

- Fg. 39 n. 1105 - seminativo arborato di mq 11.906 rata b);

- Fg. 39 n. 1106 - seminativo arborato di mq 10.695 rata c);

- Fg. 39 n. 1107 - seminativo arborato di mq 3.133 rata d);

- Fg. 39 n. 1108 - seminativo arborato di mq 504 rata e).

Con atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Paola Trinchillo di Trevi del 20.06.2003 Rep. 1810 Racc. 356, trascritto a Spoleto il 02.07.2003 al n. p. 2218 di formalità, le suindicate nuove particelle 1105, 1107 e 1108 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Paola Trinchillo di Trevi del 14.06.2004 Rep. 2662 Racc. 663, trascritto a Spoleto il 14.07.2004 al n. p. 2271 di formalità, anche le suindicate nuove particelle 1104 e 1106 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa del 22.06.2006 Rep. 169067 Racc. 48736, trascritto a Spoleto il 19.07.2006 al n. p. 2491 di formalità, le predette nuove particelle 1105, 1107 e 1108 passavano in piena proprietà alla Società:

- ...omissi....

Con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa del 09.04.2008 Rep. 180674 Racc. 56235, trascritto a Spoleto il 29.04.2008 al n. p. 1386 di formalità, le stesse nuove particelle 1105, 1107 e 1108 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di compravendita a rogito Dr. Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 22.06.2010 Rep. 180223 Racc. 11182, trascritto a Spoleto il 24.06.2010 al n. p. 2105 di formalità, tutte le predette nuove particelle 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di Fusione di Società per Incorporazione, a rogito Notaio Dr. Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 21.12.2010 Rep. 181834 Racc. 11727, trascritto a Spoleto in data 28.12.2010 al n. p. 4328 di formalità, tutte le stesse suindicate nuove particelle 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108, passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

A seguito delle procedure concorsuali aperte il 15.06.2011 (Ammissione a Concordato Preventivo) ed il 26.02.2019 (Sentenza di Fallimento) la suddetta Società veniva posta in scioglimento e liquidazione con la seguente denominazione:

- ...omissis..., attuale ditta intestataria.

3.2. GRAVAMI

In merito agli immobili oggetto di stima ed ai nominativi sopra citati risultano i seguenti gravami:

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. 1113 R.P. del 27.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo della Soc.

“...omissis... (titolo Tribunale di Perugia del 15.06.2011 Rep. 3280);

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 1751 R.P. del 05.06.2019** a favore

della Massa Creditori Fallimento ...omissis... (titolo Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento in rettifica n. 445 R.P. del 13.02.2020** a favore della Massa Creditori Fallimento ...omissis... (titolo Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18). [Viene prodotta la seguente nota in parziale rettifica della precedente formalità trascritta in data 05.06.2019 al n. p. 1751 nella quale le unità immobiliari nn. 1, 2, 3, 4 e 5 dell'unità negoziale 2 venivano erroneamente indicate come n. 1014, 1015, 1016, 1017 e 1018 del Fg. 39 anziché n. 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108 del medesimo Fg. 39]

Si rileva inoltre la trascrizione della seguente formalità:

- **Convenzione per urbanizzazione n. 3428 R.P. del 11.10.2006** a favore del Comune di Trevi e contro Bifolchetti S.r.l. - Castelfranco Veneto (TV) (rogito Dr. Giuseppe Benedetti di Trevi del 11.09.2006 Rep. 3579).

4. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

Gli immobili alla data odierna risultano liberi.

5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4978 rilasciato dal Comune di Trevi in data 05.07.2019, l'area in esame, censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 39 con le Part.lla 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, per effetto dello strumento urbanistico in vigore (P.R.G. Parte Strutturale, approvato con D.C.C. n. 37 del 25.10.2016 e P.R.G. Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 24 del 11.06.2019) risulta destinata come appresso specificato.

➤ Quanto alle Part.lle **1104 e 1107**:

- P.R.G. Parte Strutturale:

Zona “**RUr**” - *Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento* - artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G./P.S.

Le particelle ricadono in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B - parte fascia C.

- P.R.G. Parte Operativa:

Parte Zona “**FVA**” - *Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all’aperto* - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O.; parte

Zona “**FP**” - *Parcheggi pubblici o d’uso pubblico* - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O.

➤ Quanto alle Part.lle **1106 e 1108**:

- P.R.G. Parte Strutturale:

Zona “**RUr**” - *Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento* - artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G./P.S.

Le particelle ricadono in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B.

- P.R.G. Parte Operativa:

Zona “**C1**” - *Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale* - artt. 15, 16 e 17 del N.T.A. del P.R.G./P.O.

➤ Quanto alla Part. **1105**:

- P.R.G. Parte Strutturale:

Zona “**RUr**” - *Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente resi-*

denziale, azioni di riqualificazione e consolidamento - artt. 13 e 14 delle

N.T.A. del P.R.G./P.S.

La particella ricade in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del

fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B - parte fascia C.

- P.R.G. Parte Operativa:

Parte Zona “**C1**” - *Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale -*

artt. 15, 16 e 17 del N.T.A. del P.R.G./P.O.; parte Zona “**FP**” - *Parcheggi*

pubblici o d'uso pubblico - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O.

Per le ulteriori informazioni tecniche di dettaglio si rimanda alle N.T.A. del

vigente strumento urbanistico.

* * * *

6. METODO DI STIMA

La stima del valore di mercato dei beni in questione è stata effettuata adot-

tando il metodo sintetico-comparativo tenendo in considerazione le caratteri-

stiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e raffrontando gli stessi beni

con altri simili. La stima ha ovviamente tenuto conto della destinazione dei

terreni e della loro ubicazione.

Sono state dapprima assunte informazioni circa i valori medi ordinari deriva-

ti da compravendite di recente perfezionamento e si sono poi tenuti in consi-

derazione aumenti o decrementi legati alle specifiche caratteristiche dei beni

in quotazione.

Quale parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato (mq),

riferito alle superfici catastali.

Per quanto riguarda i valori medi ordinari di mercato si è consultata la banca

dati di Agenzia del Territorio, C.C.I.A.A. di Perugia, oltre a studi notarili ed

agenzie immobiliari; tali valori sono stati perfezionati sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente nell'ambito valutazioni immobiliari, determinando in tal guisa il più probabile valore di mercato dei terreni (€/mq).

7. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza e l'ubicazione degli immobili oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di non penalizzare l'appetibilità commerciale, ha ritenuto opportuno che la vendita debba farsi in un **LOTTO UNICO**.

8. VALUTAZIONE

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come sopra descritto, alle superfici catastali degli immobili, lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

Particelle	Destinazione	Sup. Cat.	Val. unit.	Valore totale
(n.)	P.R.G.	(mq)	(€/mq)	(€)
1105/parte, 1106, 1108	"C1"	20.580	25,00	514.500,00
1105/parte, 1104, 1107	"FVA/FP"	17.713	2,00	35.426,00
TOTALE COMPLESSIVO				549.926,00

9. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai beni in oggetto siti in Comune di Trevi, Fraz. Cannaiola:

VALORE LOTTO UNICO € 550.000,00

* * * *

Tanto era in dovere lo scrivente di relazionare ad evasione dell'incarico con-

feritogli.

Perugia, 08 gennaio 2021

Il Tecnico

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Documentazione allegata:

1) Documentazione fotografica (pag. n. 3)

2) Documentazione catastale (pag. n. 3)

3) Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. n. 2)

4) Relazione ipo-catastale ventennale (pag. n. 3)