

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 02/2007 –** [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Giudice delegato [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il curatore delegato al fallimento [REDACTED] in ottemperanza al nuovo rito ai sensi dell'art. 87 L.F. nominava il sottoscritto Geom. Mirco Radicioni C.T.U. nell'ambito del fallimento di cui in epigrafe con l'incarico di eseguire la valutazione dei beni mobili ed immobili acquisiti alla procedura.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto presa visione della documentazione fornita dal curatore del fallimento, si recava presso i beni immobili di proprietà del fallito [REDACTED] eseguendo in loco le opportune indagini e rilievi, successivamente venivano eseguite presso l'U.T.E. di Perugia le visure relative ai beni oggetto di valutazione ed acquisiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago i documenti relativi alla regolarità edilizia e alla destinazione urbanistica dei terreni.

Presa visione della consistenza patrimoniale dei beni immobili oggetto di valutazione il sottoscritto anche al fine di poterne facilitare la vendita riteneva opportuno eseguire la formazione di n. 4 lotti

LOTTO N. 1

Il bene immobile identificato in tale lotto è rappresentato da una porzione di fabbricato da cielo a terra adibita ad uso civile abitazione con circostante rata di terreno sita in Comune di Castiglione del Lago Frazione Piana Via Marchetti n. 17

L'immobile è realizzato con una struttura portante in cemento armato, solai di piano e copertura in latero cemento tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'immobile ha ingresso indipendente dall'altra unità immobiliare con la quale confina.

Il piano terreno della superficie di circa mq. 145,00 è suddiviso in garage con ingresso indipendente, ingresso con corridoio, n. 1 disimpegno con scala interna di accesso al piano primo, n. 1 vano ad uso ufficio, n. 1 vano ad uso taverna, n. 1 bagno, n. 1 vano ad uso ripostiglio.

I pavimenti sono parte in mattonelle di maiolica e parte in cotto levigato, le porte interne sono in legno verniciato, gli infissi delle finestre sono in legno e dotati di oscuramenti del tipo avvolgibile in pvc

Il piano primo della superficie di circa mq. 145,00 è suddiviso in ingresso con corridoio, soggiorno, pranzo con angolo cottura aperto, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni di cui uno in camera, balconi della superficie complessiva di circa mq. 33,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono parte in monocottura e parte in marmo, gli infissi delle finestre sono in legno con oscuramenti del tipo avvolgibile in pvc.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in gres e dotati di ringhiera in ferro.

Il piano primo o sottotetto ha ingresso indipendente dalla scala esterna della superficie complessiva di circa mq. 160,00 ha un'altezza in colmo di circa ml. 2,70 e in gronda di circa ml. 1,60 tutto il soffitto risulta rivestito in legno con interposto materiale di coibente.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso, cucina comunicante con un ampio soggiorno munito di caminetto, n. 1 camera provvista di bagno interno, n. 1 cameretta, n. 1 bagno, n. 1 terrazzo di circa mq. 10,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono limitatamente alla zona giorno in cotto, zona notte in parquet a listelli.

Le porte interne sono in legno, gli infissi delle finestre sono in legno.

Tutti i vani delle unità immobiliari sopra descritte sono dotati di impianto di illuminazione ed elettrico, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, della tv, telefono, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi e dotato di n. 2 caldaie a gas indipendenti, con unico approvvigionamento dal bombolone esterno.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, al momento del sopralluogo lo stesso risulta abitato dal [REDACTED] limitatamente al piano terreno e primo e dal [REDACTED] [REDACTED], limitatamente al piano sottotetto.

Il terreno circostante della superficie complessiva al netto del sedime del fabbricato di circa mq. 4.760,00 è adibita a ingresso, parte a giardino e il rimanente a piazzale non asfaltato sul quale insistono due corpi di fabbrica ad uso fondi o magazzino della superficie complessiva di mq. 110,00.

DATI CATASTALI

Il bene immobile sopra descritto è censito al N.C.E.U. al Foglio 33 del Comune di Castiglione del Lago **part.lla 152 sub. 1** Cat. C/6 Cl. 4 consistenza catastale mq. 34,00 R.C. €. 42,14; **part.lla 152 sub. 3** cat. A/2 Cl. 3 vani 9,5 R.C. €. 613,29

I beni di cui trattasi sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED].

PROVENIENZA

Il bene immobile di cui trattasi è pervenuto al fallito [REDACTED] [REDACTED] per atto di divisione del Notaio [REDACTED] in data 01/07/72 trascritto il 27/07/72 al n. 7612, relativamente al terreno sul quale poi è stato edificato il fabbricato.

GRAVAMI

Dalla certificazione ipotecaria storico ventennale il bene di cui

sopra è così gravato:

- 1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto il 27/02/2007 al n. 3972
- 2) Ipoteca volontaria di £. 600.000.000 iscritta il 22/08/1997 al n. 2647 a favore [REDACTED];
- 3) Ipoteca volontaria di €. 400.000,00 iscritta il 31/12/2004 al n. 10593 a favore [REDACTED] –
- 4) Ipoteca giudiziale di €. 160.000,00 iscritta il 14/10/2006 al n. 7968 a favore [REDACTED];
- 5) Ipoteca giudiziale di €. 99.899,08 iscritta il 02/12/2006 al n. 9337 a favore del [REDACTED].

REGOLARITA' EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago si riferisce quanto di seguito:

L'immobile è stato edificato su concessione edilizia n. 249/70 la cui pratica non è stata rintracciata presso gli archivi del Comune, tali dati sono stati desunti da quanto trascritto nella concessione in sanatoria n. 1920 del 29/10/2001 che si allega sotto la lettera – A – avente per oggetto l'ampliamento ai vari piani dell'abitazione e di un terrazzo, la realizzazione di annessi ad uso legnaia tettoia e capanna, cambio di destinazione d'uso al piano terra da fondo a

residenziale, modifica aperture e scale esterne, canna fumaria posizione terrazzo.

Gli annessi erano stati precedentemente autorizzati con concessione edilizia n. 102/89 allegato – B -, ma evidentemente erano difformi dalla stessa essendo stati oggetto di condono.

Per tale immobile non è stato possibile accertare la sussistenza del certificato di abitabilità.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso del piano secondo o sottotetto a civile abitazione non sussistono presentate domande in sanatoria.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore degli immobili oggetto del fallimento ho ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo, parametro adottato il mq. cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza, della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;

- della disponibilità;
- della media dei costi degli immobili riportati nel listino della borsa immobiliare di Perugia;
- per i terreni inoltre, della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale oltre che alla loro esposizione, giacitura e lavorabilità;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è quello di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

Fabbricato

Piano terra

mq. 145,00 * 1.000,00 €/mq. = € 145.000,00

Piano primo

mq. 145,00 * 1.800,00 €/mq. = €. 261.000,00

Piano sottotetto

mq. 160,00 * 1.200,00 €/mq. =€. 192.000,00

Annessi

mq. 110,00 * 250,00 €/mq. = €. 27.500,00

Terreno

mq. 4.760,00 * 10,00 €/mq. = €. 47.600,00

Sommano €. 673.100,00

Che arrotondato ad **€. 673.000,00** rappresenta il prezzo di comune commercio dell'immobile in esame , tale valore va inserito quale prezzo base d'asta nell'elemento bando di vendita.

LOTTO N. 2

LOTTO N. 3

LOTTO N. 4

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Lotto n. 1 quota intera €. 673.000,00

Lotto n. 2

Lotto n. 3

Lotto n. 4

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di:

- n. 17 pagine dattiloscritte
- documentazione fotografica
- certificato di destinaz. urbanistica
- planimetria catastali lotti n. 1-2-3-4
- planimetrie N.C.E.U. lotti n. 2 – 3
- visure catastali lotti n. 1-2-3-4
- documentazione tecnica lotti n. 1-2
- bando di vendita

Perugia li 15/04/2009

IL C.T.U.

Geom. Mirco Radicioni