

STUDIO TECNICO

Geom. Ivano Germani

Via Po, 17 Orvieto (TR)

Tel. 0763/344354

Cod. Fisc. GRM VNI 60L19 G148N Part. IVA 00630680551

mail: ivano.germani@tiscali.it _ posta certificata:ivano.germani@geopec.it

OGGETTO: Progetto divisionale con formazione di LOTTI degli immobili (terreni e fabbricati) componenti il fallimento della società _____ SPA (R.F n.9/2006) Tribunale di Terni (ex Orvieto)

Giudice delegato: Dott.ssa TORDO CAPRIOLI Claudia

Curatore: Avv. VENTURI Francesco

Il sottoscritto Geom. GERMANI Ivano c.f. GRMVNI60L19G148N, nato a Orvieto il 19/07/1960 con Studio Tecnico in Via Po, 17 – 05018 – Orvieto TR, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al num. 801 ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Terni;

a seguito di incarico pervenuto in data 10/10/2022 dal Curatore Avv. VENTURI Francesco, dove si richiedeva la redazione di un progetto divisionale per la formazione di LOTTI il più possibile commerciabili rispetto al mercato attuale al fine di eseguire atti di vendita dei beni di cui all'oggetto;

esaminate le precedenti perizie, eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di divisione, verificate pertanto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato dei luoghi si comunica quanto segue.

Per la parte descrittiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per le superfici degli immobili (fabbricati vari) e per quanto concerne le conformità catastali ed urbanistiche si fa riferimento alle 3 perizie redatte negli ultimi anni e più precisamente:

PERIZIA 1 redatta in data 20 Settembre 2010 a firma del Geom. PAOLETTI Emiliano;

PERIZIA 2 redatta in data 07 Marzo 2012 a firma del Geom. MARIANI Stefano;

PERIZIA 3 redatta in data 30 Maggio 2019 a firma dell'Arch. POLLEGIONI Moreno;

Visto quanto sopra descritto, lo scrivente, ha eseguito sopralluoghi presso i terreni ed i fabbricati oggetti di valutazione economica effettuando fotografie varie che attestano lo stato dei luoghi i quali, soprattutto per la parte inerente i fabbricati, si trovano in uno stato fatiscente con presenza di rovi, mancanza completa di tutti i canali di gronda e discendenti in rame ed impianto elettrico che sono state oggetto di atti vandalici che hanno, rispetto al periodo di redazione delle perizie

sopra citato, arrecato dei danni che rendono gli immobili non agibili e non utilizzabili se non previa manutenzione straordinaria che comporta dei costi molto gravosi.

Le considerazioni di cui sopra, sommate alla vetustà degli immobili rispetto al periodo di redazione delle perizie prima indicate, hanno comportato un deprezzamento importante (pari circa al 25%) del valore complessivo dei beni componenti il fallimento.

Lo scrivente ha pertanto redatto un progetto divisionale basato sulla composizione di LOTTI commerciabili sia a livello di importo economico sia di funzionalità dei beni medesimi, cercando di andare a creare i relativi lotti tramite la divisione con confini naturali senza dover procedere a frazionamenti vari.

Detto ciò si è proceduto alla redazione di tavole grafiche illustrative generali, tavole grafiche di dettaglio dei singoli lotti e tabelle economiche con riportate le varie superfici ed i vari valori unitari di ogni singolo bene;

per mezzo di queste tabelle si è stabilito il nuovo più probabile valore di mercato sia complessivo che dei singoli lotti oggetto di futura vendita.

A conclusione lo scrivente ribadisce che rimangono valide le descrizioni e le superfici indicate nelle perizie precedenti, ma che alla data odierna visto quanto in precedenza descritto, non si possono più confermare i valori indicati all'epoca delle perizie avendo gli stessi immobili subito ingenti danni che hanno portato una decurtazione sostanziale.

Orvieto lì, 18/05/2023

Il Tecnico
Geom. Germani Ivano
(F.to digitalmente)