

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE 13/2007



RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.ssa 

CURATORE : DOTT.ssa 

CONSULENTE ESPERTO: GEOM. 

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 27 MAGGIO 2022

LOTTON. 1: UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE E GARAGE SITE NEL COMUNE DI SPOLETO LOC. S.NICOLÒ IN VIA L. BETTI n.10 IN PROPRIETA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Spoletto, 30 Giugno 2023

Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA FALLIMENTARE N.13/2007



STIMA DEI BENI IMMOBILI

Premessa

Con ordinanza del 05 Luglio 2021 il Sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a [REDACTED], iscritto al Collegio dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED] veniva nominato, dal Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] esperto per la stima degli immobili relativi alla procedura esecutiva della ditta [REDACTED] con sede nel Comune di Spoleto Via L.Betti n.10.

Con sopralluoghi del 04 Aprile 2022 e successivi accessi effettuati dal sottoscritto e collaboratore di studio, procedevo al rilievo dei vari beni rilevando lo stato degli immobili e delle attrezzature oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche. E' stata predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno che dell'interno delle unità immobiliari.

Identificazione dei beni oggetto della Stima

Il bene oggetto di stima si riferisce a due unità immobiliari, una destinata a civile abitazione e l'altra a garage il tutto in Loc.S. Nicolò Via L.Betti n.10, Comune di Spoleto (PG)

I beni sono meglio individuati in:

- Proprietà del diritto di superficie 1/1 su unità immobiliare destinata a civile abitazione, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di

Spoletto al Fg.123 particella n.212 sub.83, cat. A/2 Rendita Catastale 570,68 € classe 3, consistenza 6,5 vani.

- Proprietà del diritto di superficie 1/1 su unità immobiliare destinata a garage, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg.123 particella n.212 sub.57, cat. C/6 Rendita Catastale 23,50 € classe 3, consistenza 13 mq.

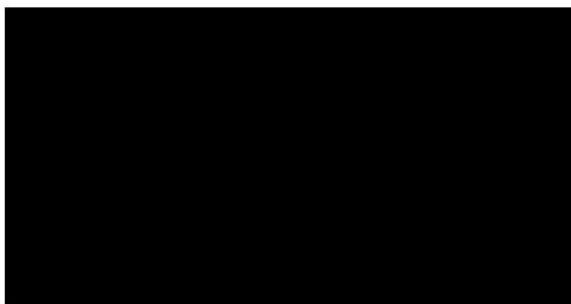
I beni sopra descritti possono esser oggetto di unica alienazione e vengono rappresentati e descritti in un unico lotto di vendita. Per cui si avrà:

- LOTTO n. 1 costituito dalla piena proprietà del diritto di superficie 1/1 di una unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo ed una unità immobiliare destinata a garage al piano seminterrato il tutto sito in Loc. S.Nicolò, Comune di Spoleto (PG) – Via L.Betti n.10 censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 123 part. 212 sub. 83 e Foglio 123 part. 212 sub.57.

In fede.

Spoletto, 30 Giugno 2023

Geom. Paolo Fabi



LOTTO n. 1

UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE E GARAGE SITE NEL COMUNE DI SPOLETO **LOC.S.NICOLO'** IN VIA L.BETTI n.10

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione ed una a garage il tutto in Loc. S. Nicolò Via L. Betti n.10, Comune di Spoleto (PG)

I beni sono meglio individuati in:

- Proprietà del diritto di superficie 1/1 su unità immobiliare destinata a civile abitazione, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg.123 particella n.212 sub.83, cat. A/2 Rendita Catastale 570,68 € classe 3, consistenza 6,5 vani.
- Proprietà del diritto di superficie 1/1 su unità immobiliare destinata a garage, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg.123 particella n.212 sub.57, cat. C/6 Rendita Catastale 23,50 € **classe 3**, consistenza 13 mq.

Descrizione Analitica delle unità immobiliari

L'unità immobiliari oggetto di perizia relativamente a quella a carattere residenziale si sviluppa al primo piano di un condominio in linea, mentre la cantina è collocata al piano primo sottostrada. L'altra unità immobiliare di pertinenza all'appartamento residenziale, adibita a garage, è posta al piano primo sottostrada. Si accede all'appartamento, alla cantina e al garage tramite la scala 1B o l'ascensore. Al garage vi si accede anche tramite una rampa carrabile condominiale. La struttura dove insistono i beni oggetto di stima è in cemento armato con solai in latero cemento e le tamponature sono realizzate in muratura a cassetta. L'appartamento ha due prospetti che si affacciano uno sulla strada L.Betti e l'atro su una corte interna,

sono presenti due balconi della stessa lunghezza del prospetti. Le finiture interne ed esterne sono del tipo economico, nello specifico, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle, il pavimento è in gres porcellanato gli infissi interni sono legno tamburato con n.1 portoncino d'ingresso blindato. E' presente un impianto termico con caldaia a gas posta in cucina e radiatori in alluminio.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 123 Particella 212 Subalterno 83 PIANO PRIMO				
Soggiorno	28,64 m ²	2,70 m	Nord-Est	sufficiente
Bagno	4,88 m ²	2,70 m	Nord-Est	sufficiente
Anti-bagno	2.88 m ²	2,70 m	/	sufficiente
Camera	14,48 m ²	2,70 m	Nord-Est	sufficiente
Disimpegno	5.08 m ²	2,70 m	/	sufficiente
Bagno	3.32 m ²	2,70 m	/	sufficiente
Cucina	12.72 m ²	2,70 m	Sud-Ovest	sufficiente
Camera	13.12 m ²	2,70 m	Sud-Ovest	sufficiente
Camera	16.63 m ²	2,70 m	Sud-Ovest	sufficiente
Cantina	5.16 m ²			sufficiente
TOTALE superficie netta abitazione e cantina	106,91 m ²			
TOTALE Superficie lorda Cantina	6.48 m ²			

Superfici totali terrazzi	20,00 m ²			
TOTALE Superficie lorda	115,37 m ²			

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio 123 Particella 212 Subalterno 57 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Garage	13,00 m ²	m	Nord-Est	sufficiente
TOTALE Superficie lorda	14,47 m ²			

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano attualmente di proprietà superficaria della Sig.ra [REDACTED] a seguito di atto di Cessione di Diritti stipulato dal Notaio [REDACTED] in data 29/12/1989 con rep. n.93620. Per quanto riguarda l'immobile censito al sub. 57 (garage) in base alle risultanze delle visure storiche ed in base alle ispezioni ipotecarie ho riscontrato l'errata titolarità effettuata in fase di compravendita. Difatti il sub 57 è stato oggetto di compravendita a favore della Sig.ra [REDACTED] in data 29 Dicembre 1989 rep. 93620/14109 ed a favore del Sig. [REDACTED] in data 30 Dicembre 1989 rep. 94048/14130. Dalle risultanze catastali a seguito di un'istanza catastale per riportare all'attualità l'intestazione corretta della Sig.ra [REDACTED] il sub. 57 alla data odierna è intestato sia alla Sig.ra [REDACTED] che al Sig. [REDACTED]. A tal proposito evidenzio che occorrerà effettuare rettifica dell'atto notarile del 30.12.1989 in quanto è stata apposta in visura del 19.06.2023 una riserva n.1 (Atti di passaggio intermedi non esistenti). Sarà comunque facoltà del Notaio valutare la possibilità di effettuare eventuale trasferimento del bene sopracitato mantenendo la riserva ventennale. Si precisa che dalle indagini e ricostruzioni catastali effettuate il sub. 75 rimane ancora intestato alla cooperativa centro storico e non è stato attribuito a nessun altro proprietario. Inoltre in base a controlli effettuati dal sottoscritto il sub 75 è utilizzato dal Sig. [REDACTED]. Per tale motivo ritengo che in fase di stipula di atto da parte

del Sig. [REDACTED] è stato erroneamente indicato il subalterno 57 anziché il 75.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate presso gli Uffici del Comune di Spoleto utili per accertare la conformità urbanistica dei beni posso dire che il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

C.E. prot.n.13086 del 13.10.1981 e concessione in variante n.5095 del 17.02.1983 ed infine interessato da una C.E. in sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 n.21866 del 25.09.2000 che ha riguardato l'ampliamento del fabbricato ad uso residenziale.

Il fabbricato condominiale ad oggi, è interessato da un'ordinanza di inagibilità con esito "B" danni lievi, da parte del Comune di Spoleto n. 613 del 07.12.2016 a seguito degli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e successivi. L'edificio è oggetto di Decreto Contributivo ma i lavori edili di riparazione e rafforzamento delle strutture delle parti comuni devono ancora realizzarsi.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

Certificato storico per immobile della particella C.F. Foglio 123 Part. 212 Sub.83

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2002 Pratica n. 350615 in atti dal 14/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36782.1/2002)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1986, prot. n. 000003039
- VARIAZIONE del 26/11/2001 Pratica n. 361837 in atti dal 28/11/2001 PER AUTOTUTELA FUA 2001 (n.356932.1/2001) Notifica in corso con protocollo n.363650/2001 del 29/11/2001
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 22/08/1990 (n. 3039/1986)

- VARIAZIONE del 09/07/2015 Pratica n. PG0140963 in atti dal 09/07/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58072.1/2015)

Certificato storico per immobile della particella C.F. Foglio 123 Part. 212 Sub.57

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2002 Pratica n. 350589 in atti dal 14/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36757.1/2002)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1986, prot. n. 000003039
- VARIAZIONE del 26/11/2001 Pratica n. 361837 in atti dal 28/11/2001 PER AUTOTUTELA FUA 2001 (n.356932.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 363343/2001 del 29/11/2001
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 22/08/1990 (n. 3039/1986)
- VARIAZIONE del 09/07/2015 Pratica n. PG0140860 in atti dal 09/07/2015 GAF CODIFICA PIANOINCOERENTE (n. 58024.1/2015)

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO GIUDIZIARIO

a) In base a mie indagini presso la Conservatoria di Spoleto gli immobili innanzi descritti e facenti parte del presente lotto sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] nata a TREVÌ il 14 aprile 1954 [REDACTED] tramite atto di COMPRAVENDITA notaio [REDACTED] di Spoleto del 29/12/1989 repertorio 93620/14109, trascritto a Spoleto il 24/01/1990 al n RG. 505. RP. 409.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Gli immobili descritti, come si evince anche dalla visura ipotecaria allegata sono soggetti alle seguenti Iscrizioni:

- a) TRASCRIZIONE del 23/06/1995 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2351 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 10/03/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Annotazione n. 350 del 21/11/2002 (CANCELLAZIONE)
- b) ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 1085 Registro Generale 5511 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2011 del 11/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da D.LG. 46/99 ART.77
- c) ISCRIZIONE del 07/09/2004 - Registro Particolare 929 Registro Generale 4134 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25938 del 24/08/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
- Annotazione n. 74 del 27/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- d) TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2746 Registro Generale 4393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 719/6 del 27/02/2006 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON TRASFERIMENTO DI BENI
- e) TRASCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 4151 Registro Generale 6671 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 13/2007 del 31/10/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- f) TRASCRIZIONE del 25/02/2008 - Registro Particolare 612 Registro Generale 1041 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 130/2008 del 24/01/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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 2021 riportate dal listino immobiliare ed Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750. 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, si può assegnare un valore di 930,00 €/mq per quanto riguarda i locali destinati ad alloggio abitativo ragguagliando lo stesso in base alle effettive destinazioni.

Per cui si avrà

Superficie residenziale al lordo delle murature part. 212 sub. 83

Valore Superficie residenziale Abitazione

mq 115,37 x 930,00 €/mq x 100%..... 107 294.10 €

Valore Superficie cantina

mq 6,48 x 930.00 €/mq x 15% 903.96 €

Valore Superficie Terrazzi

mq 20,00 x 930.00 €/mq x 15%.....2 790.00 €

Superficie non residenziale al lordo delle murature part. 212 sub. 57

Valore Superficie residenziale

mq 14.47 x 930.00 €/mq x 50%.....6 728.55 €

Probabile Valore di mercato = 117 716.61 €

Al Valore sopra espresso, dato che i beni in oggetto sono in proprietà superficaria, viene detratto il corrispettivo stimato per l' acquisto della proprietà dell' area che da accertamenti nel Comune di Spoleto, per la trasformazione pro-quota in diritto di proprietà delle aree in ambito PEEP concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e dell'art. 3 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 153 del 27/12/04 si può stimare in:

- Millesimi di proprietà 90/1000
- Valore a millesimo € 42,10

Acquisto della propr.dell' area (€ 42,10 x 90) = € 3789.00

Spese Diritti e Bolli.....€ 582.00

€ 4371.00

Totale detrazioni.....4371.00 €

Valore di mercato = (117 716.61-4371,00) =.....113 345.61 €

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO n.1 = 113 500.00 €
CENTOTREDICIMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 30 giugno 2023

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Copia Visure Ipotecarie;
4. Atto di Provenienza e Nota di trascrizione;
5. Copia Autorizzazioni Edilizie;
6. Descrizione del lotto per il bando di vendita;

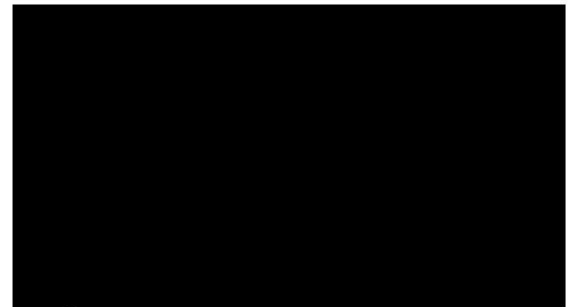




Foto 1



Foto 2



UNITA' IMMOBILIARE
GARAGE
OGGETTO DI STIMA
"LOTTO 1"

Foto 3

CANTINA PIANO
1°SOTTOSTRADA
OGGETTO DI STIMA
"LOTTO 1"



Foto 4

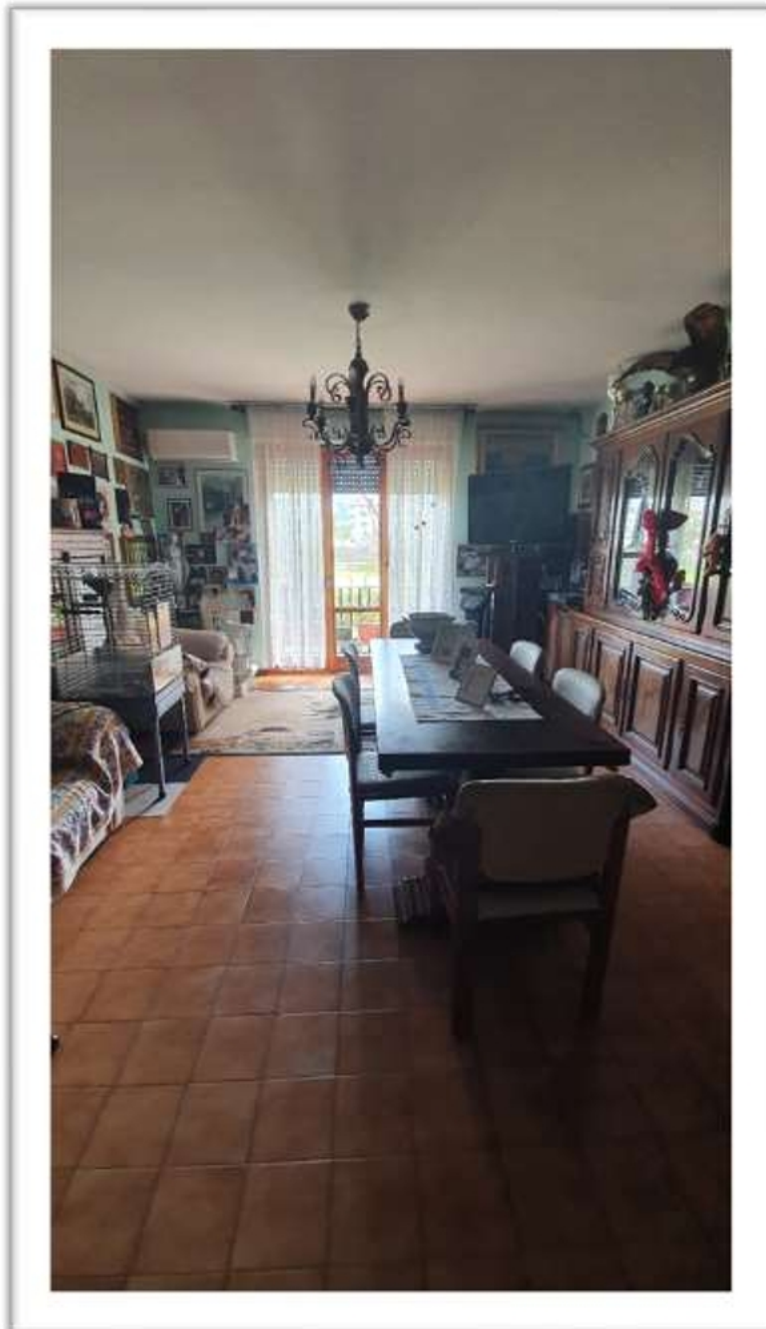


Foto 5



Foto 6



Foto 7

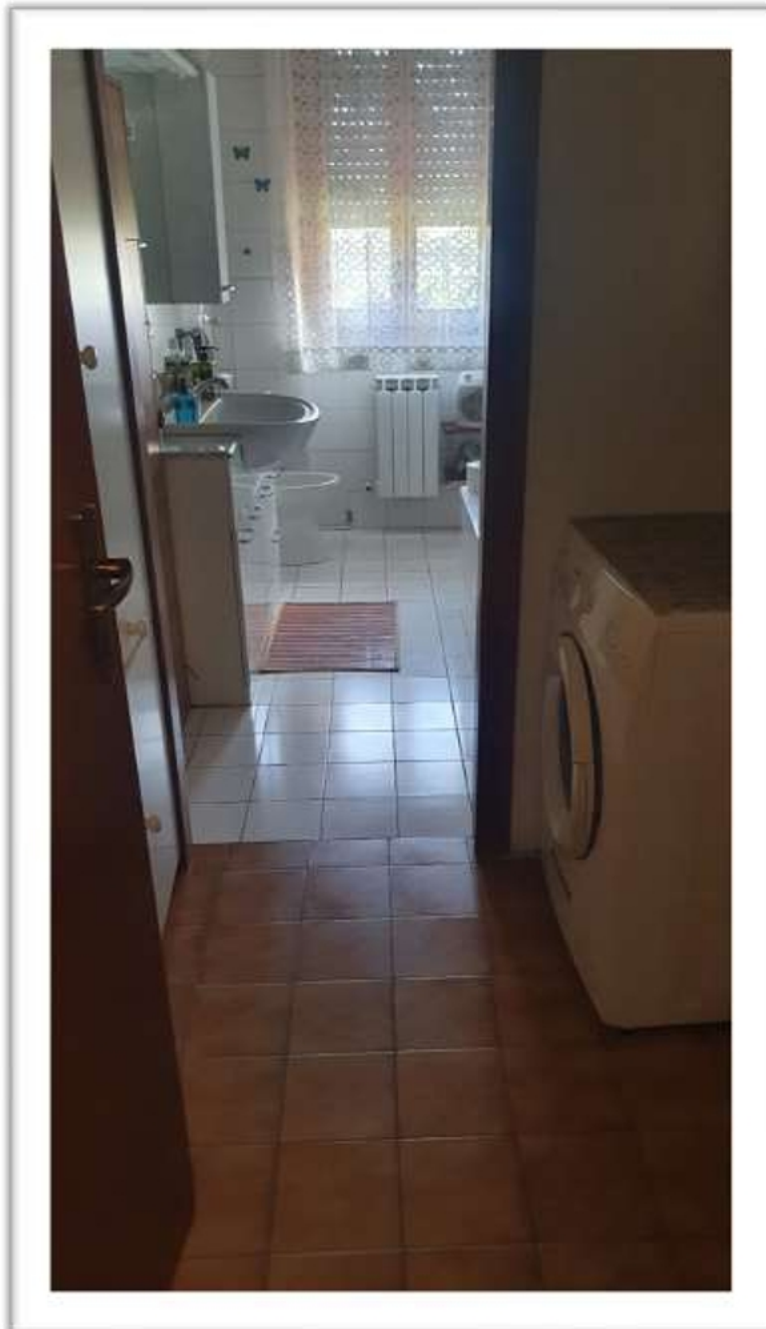


Foto 8