

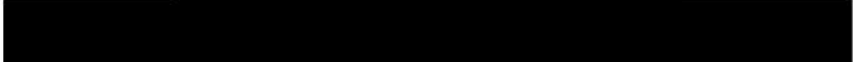


TRIBUNALE DI SPOLETO



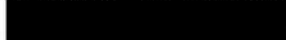

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato : 

Curatore: D 

Fallimento n. 6/2019 - 

INCARICO

Il sottoscritto  nato a Spoleto il 04.06.1968, domiciliato in  iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3942, a seguito di nomina come consulente tecnico da parte del Giudice Delegato Dott.  datata 06.05.2019, a seguito di istanza inoltrata dal curatore fallimentare Dott.  datata 16.04.2019.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico, si iniziavano le operazioni peritali con un primo sopralluogo sugli immobili interessati, a cui facevano seguito altri accessi in cui si è provveduto, alla presenza dei proprietari e del curatore fallimentare, alla misurazione e rilievo degli immobili interessati dalla presente procedura, verificare il tutto con le risultanze catastali e amministrative, conservate presso i competenti uffici dell'agenzia delle entrate (catasto terreni e fabbricati) e gli uffici tecnici comunali del comune di Bevagna e Foligno, comuni ove insistono le proprietà immobiliari che fanno parte della presente.

La richiesta di accesso agli atti amministrativi, al comune di Bevagna veniva inoltrata in data 02.01.2020, richiesta di accesso, che a causa di vari eventi, è stata possibile evadere solo in data 05.11.2020.

La risultante di tutte queste attività viene di seguito illustrata:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108 - cat. D/7

Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 1025 - terreno sup. mq. 4100;

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati



Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2

Comune di Foligno

Catasto Fabbricati

Foglio n. 197 particella n. 56 sub. 4 - cat. A/3

Catasto Terreni

Foglio n. 152 particella n. 221 sub. 1 - porz. di fab.
Foglio n. 152 particella n. 221 sub. 2 - porz. di fab.
Foglio n. 152 particella n. 222 - area rurale - sup. mq. 10
Foglio n. 152 particella n. 219 - terreno sup. mq. 830
Foglio n. 152 particella n. 225 - terreno sup. mq. 240
Foglio n. 152 particella n. 939 - terreno sup. mq. 57
Foglio n. 152 particella n. 949 - terreno sup. mq. 2160
Foglio n. 152 particella n. 950 - terreno sup. mq. 600
Foglio n. 152 particella n. 951 - terreno sup. mq. 465
Foglio n. 152 particella n. 952 - terreno sup. mq. 325
Foglio n. 152 particella n. 953 - terreno sup. mq. 3667
Foglio n. 152 particella n. 954 - terreno sup. mq. 960

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Come sopra intuibile dalla identificazione catastale dei beni oggetto della presente, il tutto è un complesso immobiliare composto da un edificio artigianale, con corte di terreno e accessori e adiacente fabbricato di civile abitazione nelle vicinanze dell'abitato della cittadina di Bevagna, (PG) oltre ad altro fabbricato di civile abitazione e circostante appezzamento di terreno (edificabile in parte) in Comune di Foligno.

Per quanto attiene le proprietà site in Bevagna, esse sono poste a lato della Strada Regionale n. 316, quindi facilmente raggiungibili e che possono usufruire di tutte le reti di pubblici servizi

Premettendo che per una più corretta identificazione e valutazione, anche in funzione di una valida proposta commerciale, si procederà a suddividere i beni in tre distinti lotti, che verranno trattati e valutati separatamente e che brevemente riassumo in:

Lotto n 1 - Bevagna - Fabbricato artigianale con corte esclusiva

Lotto n 2 - Bevagna - Fabbricato di civile abitazione con corte esclusiva

Lotto n 3 - Foligno - Fabbricato di civile abitazione con circostante appezzamento di terreno edificabile

Di seguito la descrizione e valutazione di ogni singolo lotto identificato:

LOTTO n. 1 - Fallimento n. 6/2019

Descrizione e consistenza

Comune di Bevagna, fabbricato artigianale con circostante corte di terreno esclusiva. L'insieme che compone il lotto n. 1, è un fabbricato artigianale, su un unico livello di piano avente accesso diretto dalla antistante Strada Regionale, con circostante terreno il tutto complessivamente identificato catastalmente come di seguito illustrato:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108 - cat. D/7

Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 1025 - terreno sup. mq. 4100

Il tutto si compone di un fabbricato artigianale su un unico livello di piano, terreno, di forma rettangolare, con una parte porticato sul prospetto posteriore, con circostante terreno di proprietà.

L'accesso a detto immobile avviene direttamente dalla sede della pubblica via che passa frontalmente all'edificio, attraverso un ampio passo carrabile.

Lo stesso permette un'agevole manovra e movimentazione sia in entrata che in uscita dei mezzi, delle merci e dei materiali, oltre che per l'accantonamento.



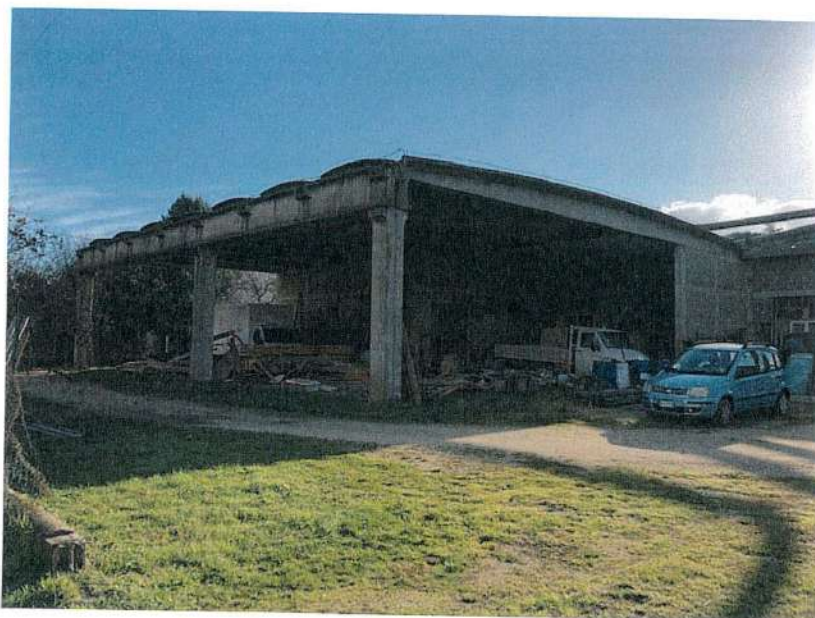
La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato precompresso,

La tamponatura è costituita da blocchetti di cemento avente uno spessore di circa 30 cm. a faccia vista verso l'interno, mentre esternamente in parte vi è dell'intonaco di finitura, ed in parte a faccia vista.

Gli infissi pedonali, carrabili, e le finestre sono metallici di varie dimensioni e misure.

La copertura è in piano, con copponi di cemento tradizionali per strutture prefabbricate come quella in esame.





Sul retro dell'edificio principale, vi è una struttura sempre costituita da una intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato precompresso, e copertura in copponi di cemento aperto su tre lati, ed utilizzato per il riparo e l'accantonamento dei materiali e dei mezzi.

Per quanto attiene i copponi della copertura, essi risultano essere in cemento, ma non si è potuta accertare l'eventuale presenza di fibre di amianto.

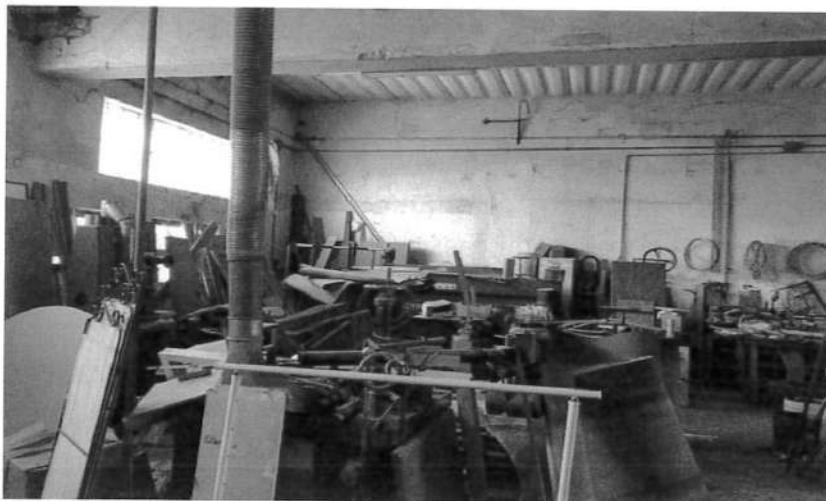
Per tale certificazione è necessaria una apposita specifica analisi da parte di laboratori specializzati.

Internamente l'immobile si presenta con una parte delle superfici utilizzate come laboratorio di falegnameria, una parte come mostra uffici, con servizi igienici e locali di deposito.

I locali artigianali risultano privi di finiture interne con le pavimentazioni in battuto di cemento, mentre la parte mostra uffici risulta avere le pareti rifinite con intonaco al civile e pavimentazioni.







Sul sedime della corte, staccato dal corpo fabbrica principale, vi è un piccolo fabbricato accessorio (ripostiglio) visibile a margine della scheda catastale della particella 108 che è uno dei tre fabbricati di cui alla pratica di condono edilizio da definire che descriverò poi nella parte urbanistica, che comprende anche gli altri due accessori che però fanno parte dell'altro immobile di cui al lotto n. 2.

Non inserirò nella stima il valore di detto piccolo immobile, proprio perché ancora non definito urbanisticamente, e che pertanto necessita di ulteriori spese per la definizione del titolo amministrativo, non determinabili alla data odierna, senza considerare che lo stesso potrebbe essere oggetto di abbattimento da parte dell'eventuale nuovo proprietario proprio per uscire da una situazione indefinita con l'altro lotto di vendita. (la pratica va definita nella totalità e non parzialmente)

Valutazione economica

Per quanto attiene la valutazione economica del compendio, la stima viene effettuata sulla base del parametro a mq di superficie lorda dell'edificio.

La corte di terreno esterna viene considerata all'interno del valore parametrico scelto per la valutazione economica, in quanto a parere dello scrivente la corte esterna è parte imprescindibile alla funzionalità dell'edificio e pertanto ne fa parte integrante e ne costituisce anche il valore complessivo.

Pertanto, oltre che sulla base di quanto materialmente visionato, e tenendo anche conto della situazione del mercato immobiliare attuale, delle difficoltà, oggi sia del sistema produttivo ed economico, ritengo che il più probabile valore di mercato alla data odierna del compendio immobiliare sopra descritto sia pari a:

Superficie lorda mostra - uffici complessiva circa mq. 60 x €/mq 500,00 = €. 30.000,00

Superficie lorda produttiva complessiva circa mq. 800,00 x €/mq 200,00 = €. 160.000,00

Superficie porticato posteriore circa mq. 190,00 x €/mq 200,00 = €. 38.000,00

Pertanto a parere dello scrivente l'attuale valore commerciale del compendio in esame è pari ad Euro 218.500,00.

Valutazione economica complessiva del compendio di cui al lotto n. 1 - €. 228.000,00

Identificazione urbanistica - piano di fabbricazione / PRG

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile e il terreno circostante, risulta ricadere in un'area D1 di completamento artigianale / commerciale, con una fascia di inedificabilità, che corre parallela all'asse della Strada Regionale n. 316, una parte (il fabbricato e una parte della corte esterna come area D1, e la restante parte della particella n. 1025 a destinazione agricola.

Si allegano alla presente gli stralci del piano di fabbricazione, la legenda dello stesso, e un estratto delle norme tecniche relative a detta area. (allegato “”)

Conformità urbanistica

Per quanto concerne la conformità urbanistica, l'immobile è stato oggetto nel tempo di vari interventi edilizi che lo hanno portato alla consistenza attuale.

La ricostruzione dei vari passaggi presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bevagna ci porta alla valutazione finale dell'ultima autorizzazione edilizia che ha interessato l'edificio, che è la Concessione n. 30 del 16.06.1988.

Successivamente è stata inoltrata ai competenti uffici del Comune di Bevagna una variante, (pratica 64/90) che era stata inoltrata per un adeguamento dell'edificio alle nuove normative attraverso la realizzazione di un nuovo piccolo corpo di fabbrica in ampliamento oltre che modifica alle aperture esterne e alle tramezzature interne.

Detta ultima istanza pur registrata presso i competenti uffici, non è stata attuata, in quanto il piccolo corpo di fabbrica in ampliamento risulta non essere mai stato realizzato.

Partendo da tale situazione, ho riscontrato come vi siano delle difformità rispetto al titolo sopra citato (C.E. n. 30 del 1988) per tramezzature interne, aperture esterne ed impianti tecnologici.

Il tutto si somma alla mancanza di misure scritte negli elaborati grafici, (quotature interne ed esterne) oltre che alla mancanza del certificato di agibilità, dagli uffici comunali non fornita al sottoscritto, rendono impossibile una precisa valutazione delle difformità, che sopra brevemente riassunte, a parere dello scrivente devono essere oggetto di regolarizzazione.

Pertanto si ritiene necessario per il futuro aggiudicatario procedere ad un accertamento tecnico atto ad un rilievo puntuale dell'immobile, con una corretta rappresentazione grafica dello stesso, e l'inoltro ai competenti uffici di un permesso in sanatoria.

L'incidenza economica di detta attività tra sanzioni, diritti, bolli, e spese per il personale tecnico che deve intervenire, e chiudere la pratica con un certificato di agibilità, può con una certa approssimazione stimarsi intorno ai euro 10.000,00 circa. Detto stimato importo verrà tolto dal valore stimato del compendio immobiliare.

In conclusione posso ritenere l'immobile vendibile, anche se bisognoso di un intervento di regolarizzazione urbanistica, che lo porti in linea alle attuali normative.

Discorso a parte merita il piccolo fabbricato accessorio riportato a margine della scheda catastale della particella n. 108, che è oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 prot. n. 10.368 del 31.12.1986, non perfezionata alla data odierna, che è parte integrante con altri due piccoli fabbricati, che però ricadono nel lotto n. 2.

La pratica va perfezionata con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria a meno che non si provveda alla demolizione / smontaggio degli stessi rinunciando di fatto al condono dei manufatti interessati.

La copia delle autorizzazioni edilizie sopra citate vengono allegate sotto la lettera "C".

Documentazione Catastale

Catastalmente il compendio sopra visionato e stimato si può riassumere ed identificare come di seguito illustrato:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108 - cat. D/7

Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 1025 - terreno sup. mq. 4100

Si allegato alla presente le visure catastali, le mappe (vax) e le planimetrie catastali conservate presso gli uffici dell'agenzia delle entrate (ex catasto) sotto la lettera "B".

Stato di possesso/uso dell'immobile

Contratti di affitto

Attualmente l'immobile risulta gravato da un contratto di affitto sottoscritto tra la Sig.ra [redacted] quale titolare dell'impresa individuale [redacted] e il Sig. [redacted]

Il canone sottoscritto è pari ad €. 6.000,00 annui.

Il contratto che si allega in copia alla presente sotto la lettera "D" è stato registrato a Perugia al n. 7139 derie IT in data 28.03.2017

Risultanze dei registri immobiliari

Dalla consultazione dei registri immobiliari, è emerso che **la proprietà è pervenuta all'esecutata Sig.ra [redacted]** a seguito di apertura della successione del Sig. [redacted]

Registrata a Foligno il 06.09.2013 nota n. 11 del 31.10.2013 Registro Particolare n. 3143

Immobili d'interesse del lotto n. 1 citati nella successione - proprietà 1/1 a favore della Sig. [redacted] nata a Foligno il 26.05.1967:

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108

Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 1025

Precedentemente al Sig. [redacted] la proprietà per l'intero era pervenuta a seguito di sottoscrizione di rogito notarile pubblico a firma notaio [redacted] del 31.03.1993 rep. n. 12.500, trascritto con nota n. 16 del 14.04.1993 rep. Generale 1.453 e reg. particolare n. 1.180 in cui la Sig.ra [redacted] cede i propri diritti pari ad $\frac{1}{2}$ a favore del Sig. [redacted] che già deteneva diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ su immobili censiti al Catasto terreni al foglio n. 30 particelle n.ri 107 – 580 e 581. (da notare come al quadro D della nota si citi il capannone ancora non censito al catasto urbano sulla particella n. 107)

I diritti di proprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, erano stati acquistati dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] a seguito di sottoscrizione di rogito notarile di compravendita a firma Notaio [redacted] di Foligno datato 21.04.1981 rep. n. 13217/2069 in cui si acquisiva la proprietà della particella di terreno censita al catasto terreni del comune di Bevagna al Foglio n. 30 particella n. 107. Si allega la nota di trascrizione datata 20.05.1981 reg. generale n. 1.636 e reg. Particolare n. 1.175.

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 1

Su detti elencati beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione – Ipoteca Volontaria – nota n. 23 del 27.03.2014 reg. particolare n. 110 – reg. Generale n. 1298,

Veneto banca S.C.P.A. nei confronti della Sig.ra [redacted] per diritti di proprietà pari ad 1/1 su:

Comune di Bevagna - Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108

Comune di Bevagna - Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 108 consistenza mq. 3470

2) Trascrizione – Costituzione di fondo patrimoniale – con nota n. 24 del 10.09.2014 reg. particolare n. 2686 – reg. Generale n. 3438, con atto notarile il Notaio [redacted]

[redacted] con sede in Foligno in data 09.09.2014 repertorio n. 18263/7058 dei beni di proprietà della Sig.ra [redacted] vengono fatti confluire in un fondo patrimoniale, a favore della Sig.ra [redacted] e Sig. [redacted] tra i quali anche i beni immobili d'interesse del Lotto n. 1, e più precisamente:

Comune di Bevagna - Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108

Comune di Bevagna - Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 108 consistenza mq. 3470

Foglio n. 30 particella n. 1025 consistenza mq. 4100

3) Iscrizione – Atto Giudiziario – Tribunale di Viterbo rep. n. 897 del 15.09.2016 – con nota n. 8 del 28.08.2017 reg. particolare n. 419 – reg. Generale n. 3403, si iscrive Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, a favore della [redacted]

con sede in Viterbo contro Sig.ra [REDACTED] su vari immobili tra i quali quelli costituenti il lotto n. 1:

Comune di Bevagna - Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108

Comune di Bevagna - Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 108

Foglio n. 30 particella n. 1025

4) Trascrizione – Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento - Tribunale di Spoleto rep. n. 6/2019 del 24.01.2019 – con nota n. 5 del 19.03.2019 reg. particolare n. 924 – reg. Generale n. 1199, si Trascrive la sentenza di fallimento della [REDACTED] a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] su vari immobili tra i quali quelli costituenti il lotto n. 1:

Comune di Bevagna - Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 108

Comune di Bevagna - Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 1025 consistenza mq. 4100

A carico del dante causa Sig. [REDACTED] risultano non cancellate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione - [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED]
Iscrizione di ipoteca sottoscritta notaio [REDACTED] di Foligno nota del 26.03.1986 reg. generale n. 1106 reg. particolare n. 113

2) Iscrizione - [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED]
Iscrizione di ipoteca sottoscritta notaio [REDACTED] di Foligno nota del 15.11.1988 reg. generale n. 4360 reg. particolare n. 558

Le risultanze della conservatoria sopra citate vengono allegate alla presente sotto la lettera "A".

Formazione e descrizione del lotto n. 1

Fabbricato artigianale con circostante terreno di proprietà sui quattro lati utilizzato come falegnameria, con locali ufficio e sala mostra, il tutto in Bevagna, sito nelle immediate vicinanze della Strada Regionale n. 316, il tutto censito al C.F. al Foglio n. 30 particella n. 108 - (cat. D/7) con appezzamento di terreno censito al C.T. al Foglio n. 30 particella n. 1025 - (terreno sup. catastale mq. 4100) il tutto confinante con Strada Regionale, Bertini, Grilli, Palmioli, Ceccarini.

Valore del Lotto € 218.000,00 – (diconsi Euro Duecentodiciottomila/00)

Documenti del Lotto n. 1 allegati alla presente:

"A" - Documentazione Registri Conservatoria aggiornati

“B” - Documentazione catastale – visure, Vax, Planimetrie

“C” - Documentazione amministrativa – Concessioni e tavole grafiche

“D” - Contratto di affitto

“E” - Documentazione di PRG – Piano di fabbricazione – con zonizzazione ed estratto Norme tecniche.



LOTTO n. 2 - Fallimento n. 6/2019

Descrizione e consistenza

Fabbricato di civile abitazione, con superfici accessorie e corte di terreno circostante, avente accesso diretto dalla antistante sede della Strada Regionale n. 316.

L'immobile visionato si compone di un edificio su tre livelli di piano principali, seminterrato, terreno/rialzato, primo, e secondo sottotetto.

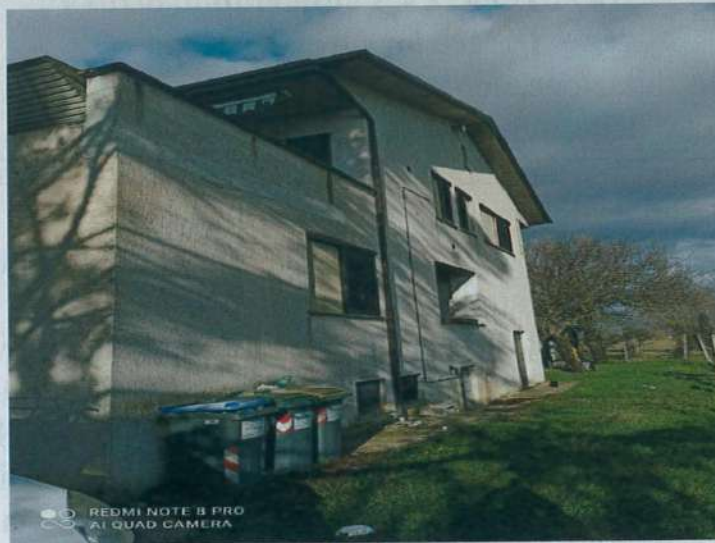
Complessivamente, così come visibile anche catastalmente, al piano seminterrato vi sono locali accessori, quali il garage, e locali fondo – cantina.

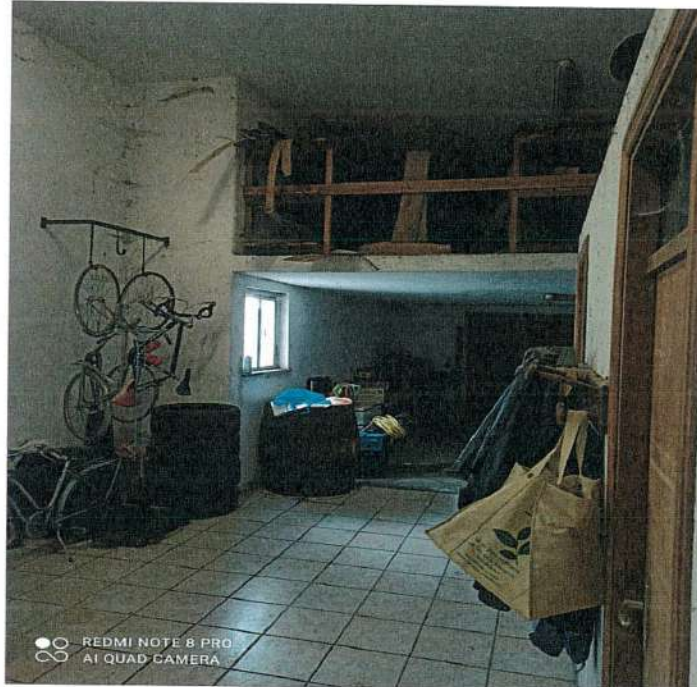
Sul sedime della corte, staccati dal corpo fabbrica principale, vi sono due piccoli fabbricati accessori (fondo) visibili all'interno della scheda catastale del subalterno n. 6 che sono due dei tre fabbricati di cui alla pratica di condono edilizio da definire che descriverò poi nella parte urbanistica, che provvederò a non inserire nella stima proprio perché ancora non definiti urbanisticamente, e che pertanto necessitando di ulteriori spese per la definizione del titolo amministrativo, non determinabili alla data odierna.

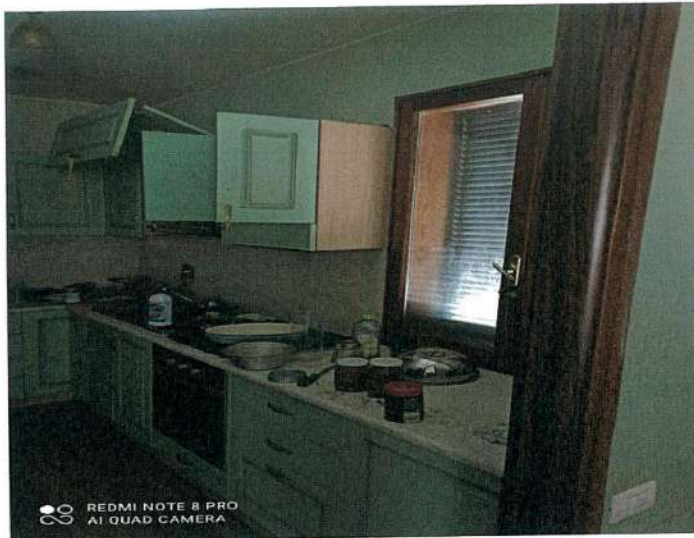
Al piano rialzato – primo vi sono due diverse unità immobiliari abitative, un primo appartamento, che si sviluppa su un unico livello, avente accesso sul lato destro dalla scala esterna, composto da un soggiorno, una cucina, uno studiolo, un bagno e una camera da letto con un balconcino.

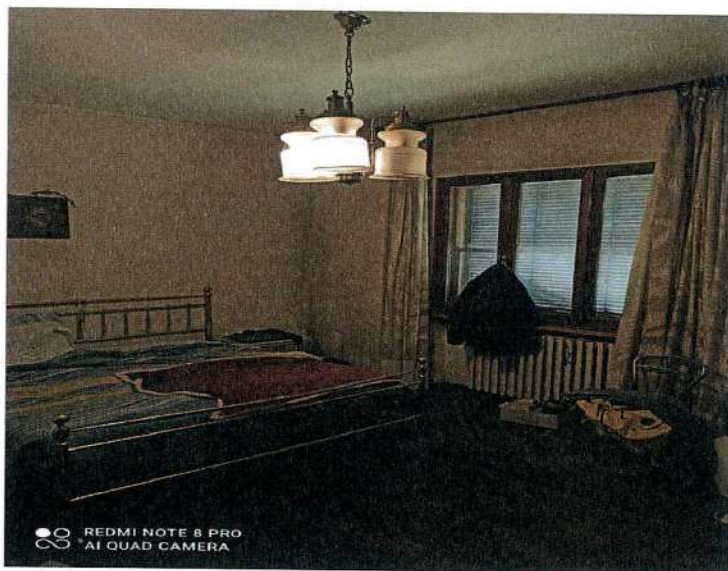
Sempre dalla scala scoperta esterna, frontalmente, si accede ad una zona disimpegno, interna all'altro appartamento di cui si compone l'edificio, disimpegno da dove attraverso la percorrenza della scala interna si va ai piani superiori, o attraverso una porta interna si accede al livello accessorio.

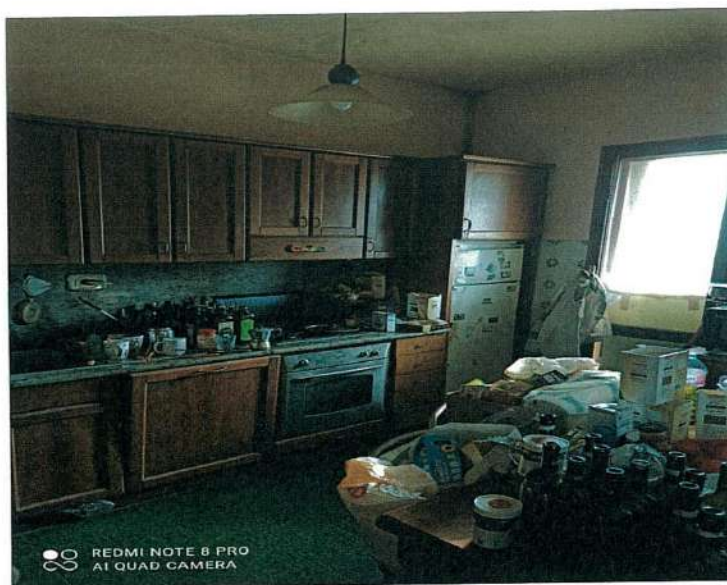












Esternamente l'edificio si presenta rifinito con intonaco, e parti in cemento armato a faccia vista.

I locali accessori si compongono di un locale garage, in parte soppalcato, e dei locali fondo cantina.

Essi si presentano con le pareti rifinite con intonaco in parte a grezzo e pavimentazioni prevalentemente in battuto di cemento, con gli infissi prevalentemente metallici.

Una parte di essi è stata rifinita con pavimentazioni e servizi, oltre che con un camino, ed utilizzata come cucina rustica.

L'appartamento più piccolo avente accesso sulla destra della scala esterna d'ingresso, ha le pareti rifinite con intonaco e soprastante tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni sono in parte in monocottura e parte in parquet di legno.

Il bagno è rifinito con elementi di monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono il legno, con le finestre dotate di doppio vetro.

Gli impianti risultano funzionanti anche se tecnologicamente risalenti agli anni 70-80.

Anche per l'appartamento principale, avente accesso dall'ingresso frontale del pianerottolo della scala esterna, lo stato di conservazione e di finitura è riconducibile a quanto già detto per l'altro appartamento più piccolo.

Infatti dall'accesso al vano disimpegno, si percorre una scala in legno che ci porta ad una prima superficie residenziale utilizzabile come soggiorno, per poi procedere attraverso un corridoio che ci dà accesso al resto dell'abitazione che complessivamente si compone di un tinello con adiacente cucina, tre camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio balcone, inoltre sul disimpegno della zona notte, vi è altra scala interna che ci porta a livello sottotetto, ove vi sono locali ad uso soffitta, in parte rifiniti con intonaci e pavimentazioni e che alla luce delle vigenti normative possono essere trasformati in parte in superfici residenziali. (l.r.1/2004 e s.m.i.)

Anche in questo appartamento le pavimentazioni sono in parte in legno ed in parte in pietra naturale o elementi di monocottura, così come i rivestimenti dei bagni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'impiantistica risulta presente e funzionante anche se datata come elementi di realizzazione.

Valutazione economica

Per quanto attiene la valutazione economica del compendio, la stima viene effettuata sulla base del parametro a mq di superficie utile dell'edificio.

La corte di terreno esterna viene considerata all'interno del valore parametrico scelto per la valutazione economica del compendio, in quanto a parere dello scrivente la corte esterna è parte imprescindibile alla funzionalità dell'edificio e pertanto ne fa parte integrante anche nel valore complessivo.

Sulla base di quanto materialmente visionato, e tenendo anche conto della situazione del mercato immobiliare ed in base alle richieste del mercato stesso, oltre che delle opportunità che si potrebbero utilizzare, tipo i bonus fiscali (credito d'imposta) oggi in auge, e sulla base di conoscenze dirette di compravendite immobiliari in zona reperita, ritengo che il più probabile valore di mercato alla data odierna del compendio immobiliare sopra descritto sia pari a:

- Superfici residenziali s.r. – Appartamento

superficie utile complessiva circa mq. 60,00 x €/mq 900,00 = €. 54.000,00

superfici non residenziali s.n.r. balcone

superficie utile complessiva circa mq. 6,00 x €/mq 90,00 = €. 540,00

- Superfici residenziali sr – Appartamento principale

superficie utile complessiva circa mq. 154,00 x €/mq 900,00 = €. 138.500,00

Superfici non residenziali s.n.r. balconi

superficie utile complessiva circa mq. 41,00 x €/mq 90,00 = €. 3.690,00

superfici non residenziali s.n.r. Garage

superficie utile complessiva circa mq. 60,00 x €/mq 450,00 = €. 27.000,00

superfici non residenziali s.n.r. Cantine - Fonfi

superficie utile complessiva circa mq. 134,00 x €/mq 300,00 = €. 40.200,00

superfici non residenziali s.n.r. soffitte

superficie utile complessiva circa mq. 180,00 x €/mq 150,00 = €. 27.000,00

Pertanto a parere dello scrivente l'attuale valore commerciale del compendio in esame è pari ad Euro 290.930,00, **arrotondato ad €. 290.000,00.**

Per quanto attiene i due piccoli fabbricati accessori posti sulla corte del fabbricato sul lato posteriore dell'edificio visibili nella scheda catastale della particella 580 subalterno n. 6, sessi sono due dei tre fabbricati di cui alla pratica di condono edilizio da definire che descriverò poi nella parte urbanistica, così come indicato per il terzo manufatto che però ricade nella proprietà descritta nel lotto n. 1.

Come detto anche a margine della descrizione del lotto n. 1 non inserirò nella stima i valori di detti piccoli immobili proprio perché ancora non definiti urbanisticamente, e che pertanto necessitando di ulteriori spese per la definizione del titolo amministrativo, non determinabili alla data odierna, senza considerare che gli stessi potrebbe essere oggetto di abbattimento da parte dell'eventuale nuovo proprietario proprio per uscire da una situazione indefinita con l'altro lotto di vendita. (la pratica va definita nella totalità e non parzialmente)

Identificazione Urbanistica – Piano di fabbricazione / PRG

Negli strumenti urbanistici del comune di Bevagna, Il fabbricato e relativa corte di pertinenza, ricade in parte all'interno della zona D1 "zone produttive di completamento", ed in parte in zona agricola.

Per la parte di terreno parallela alla Strada Regionale, vi è la fascia di rispetto.

Conformità urbanistica

Per quanto attiene la conformità urbanistica dell'edificio, esso è stato realizzato in forza delle Licenze edilizie n. 1654, n. 1152, e successiva n. 1304 del 17.03.1974, che si allega in copia nella documentazione amministrativa.

Dal confronto tra gli elaborati grafici e quanto visibile sul posto, sono state riscontrate delle differenze / difformità, sia per quanto rappresentato che per le aperture esterne, che per le suddivisioni interne.

Nello specifico le dimensioni in pianta tra il reale e quanto misurato sul posto è grossomodo rispondente, le differenze sono tollerabili e all'interno del 2% tollerato dalle vigenti normative di legge in materia.

Sono da sanare, le variate aperture esterne, e le nuove tramezzature interne che hanno dato origine ad una nuova suddivisione degli spazi interni, tipo il nuovo fondello realizzato all'interno dell'appartamento più piccolo.

La porta di collegamento interna tra l'appartamento grande e quello piccolo, visibile nel progetto, risulta alla data odierna chiusa.

Discorso a parte merita la rappresentazione grafica dell'edificio riportata nei progetti, allegati alla licenza edilizia n. 1304 allegati alla presente.

Infatti essi sono parziali, in quanto, ritengo (confrontando il tutto con le planimetrie catastali) che sia rappresentato in parte.

Infatti i livelli di piano sono incompleti.

All'indicato piano terreno, viene riportato l'attuale garage (con destinazione d'uso deposito) ma non vengono rappresentati gli adiacenti vani fondo – cantina, riportati

invece nella scheda catastale, ne il soppalco che copre una parte di detto locale oggi garage.

La rappresentazione grafica dei locali residenziali, invece, evidenzia delle differenze tra i disegni del progetto, e l'attuale, che rispecchia la situazione catastale, come già detto per la suddivisione degli spazi interni, tramite diverso disegno delle tramezzature e porte interne, oltre che per delle aperture esterne.

Non è rappresentato graficamente il piano soffitte, invece riportato all'interno delle schede catastali.

Nei progetti non sono riportati anche elementi di finitura esterna, quali le finiture esterne del balcone (parapetto) costituito da listelli in c.a. a vista ed altri elementi architettonici.

Il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità, non fornito dai competenti uffici comunali.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato, è necessario che si proceda all'inoltro alle competenti autorità di un permesso di costruire in sanatoria / accertamento di conformità, in cui si allinei e che regolarizzi tutte le difformità grafiche e di fatto sopra brevemente illustrate.

Tale istanza presuppone un rilievo di punto dell'edificio, con conseguente inoltro del tutto alle competenti autorità comunali.

Il conseguente rilascio del permesso di costruire in sanatoria è propedeutico agli atti di aggiornamento catastale, che insieme alla certificazione degli impianti, al successivo rilascio del certificato di agibilità.

Tale attività porterà il fabbricato alla perfetta rispondenza urbanistica.

Tali attività tra oneri, sanzioni, bolli, e diritti oltre che alle attività professionali, nell'impossibilità di un calcolo preciso, viene stimata dal sottoscritto in circa Euro 15.000,00, che provvederò a scorporare dal valore del lotto da mettere in vendita.

Discorso a parte meritano i piccoli fabbricati accessori riportati a margine della scheda catastale della particella n. 580 sub. 6, che sono oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 prot. n. 10.368 del 31.12.1986, non perfezionata alla data odierna, che è parte integrante con l'altro piccolo fabbricato che però ricade nel lotto n. 1.

La pratica va perfezionata con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria a meno che non si provveda alla demolizione / smontaggio degli stessi rinunciando di fatto al condono di detti manufatti.

La copia delle autorizzazioni edilizie sopra citate, oltre che i modelli del condono edilizio vengono allegati sotto la lettera "C".

Documentazione catastale

Catastalmente l'immobile visionato oggetto della presente è identificato come di seguito illustrato:

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2

Il compendio al Catasto Terreni è identificato (fabbricato e terreno circostante, foglio n. 30 particella n. 580 ente urbano – superficie del terreno mq. 1570

Si allegato alla presente le visure catastali, le mappe (vax), l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali conservate presso gli uffici dell'agenzia delle entrate (ex catasto) sotto la lettera "B".

Stato di possesso/uso dell'immobile

Attualmente l'immobile è occupato dalla proprietaria Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Risultanze dei registri immobiliari

Dalla consultazione dei registri immobiliari, è emerso che **la proprietà** dei beni costituenti il **lotto n. 2 è pervenuta** all'esecutata Sig.ra [REDACTED] a seguito di apertura della successione del Sig. [REDACTED] Registrata a Foligno il 06.09.2013 nota n. 11 del 31.10.2013 Registro Particolare n. 3143

Immobili d'interesse del lotto n. 2 citati nella successione - proprietà 1/1 a favore della Sig.ra [REDACTED] data a Foligno il 26.05.1967:

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente comune

Catasto Terreni

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente urbano – consistenza mq 1570

- Con atto notarile pubblico a firma Notaio [REDACTED] del 13.06.2017 rep. 20787/8827 trascritto con nota n. 13 del 14.06.2017 Reg. Particolare n. 1683 e reg. Generale n. 2289, la Sig.ra [REDACTED] formalizzava accettazione tacita di eredità per beni pervenuti per successione del Sig. [REDACTED] ed in particolare:

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente comune

- Con atto notarile pubblico a firma Notaio [REDACTED] del 13.06.2017 rep. 20787/8827 trascritto con nota n. 14 del 14.06.2017 Reg. Particolare n. 1684 e reg. Generale n. 2290, la Sig.ra [REDACTED] a seguito di accordo di separazione dal coniuge, costituisce su parte dei suoi beni un diritto di abitazione a favore dell'ex coniuge Sig. [REDACTED] da esercitarsi in particolare:

Comune di Bevagna
Catasto Fabbricati
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente comune

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 2

Su detti sopra elencati beni immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Trascrizione – Costituzione di fondo patrimoniale – con nota n. 24 del 10.09.2014 reg. particolare n. 2686 – reg. Generale n. 3438, con atto notarile il Notaio [REDACTED] con sede in Foligno in data 09.09.2014 repertorio n. 18263/7058 dei beni di proprietà della Sig.ra [REDACTED] vengono fatti confluire in un fondo patrimoniale, a favore della Sig.ra [REDACTED] Sig. [REDACTED] per diritti sul fondo patrimoniale ½ per ciascuno, tra i quali anche i beni immobili d'interesse del Lotto n. 2, e più precisamente:

Comune di Bevagna
Catasto Fabbricati
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente comune
Catasto Terreni
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente urbano – consistenza mq 1570

2) Iscrizione – Atto Giudiziario – Tribunale di Viterbo rep. n. 897 del 15.09.2016 – con nota n. 8 del 28.08.2017 reg. particolare n. 419 – reg. Generale n. 3403, si iscrive Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, a favore della [REDACTED] con sede in Viterbo contro Sig.ra [REDACTED] su vari immobili tra i quali quelli costituenti il lotto n. 2:

Comune di Bevagna
Catasto Fabbricati
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2
Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 4 – ente comune
Catasto Terreni
Foglio n. 30 particella n. 580

3) Trascrizione – Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento - Tribunale di Spoleto rep. n. 6/2019 del 24.01.2019 – con nota n. 5 del 19.03.2019 reg. particolare n. 924 – reg. Generale n. 1199, si Trascrive la sentenza di fallimento della [REDACTED]

[REDACTED], a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro Sig.ra [REDACTED] su vari immobili tra i quali quelli costituenti il lotto n. 2:

Comune di Bevagna

Catasto Fabbricati

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - cat. C/6

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - cat. A/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - cat. C/2

Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - cat. A/2

Le risultanze della conservatoria sopra citate vengono allegare alla presente sotto la lettera "A".

Formazione e descrizione del lotto n. 2

Fabbricato di civile abitazione su più livelli di piano, con circostante terreno di proprietà sui quattro lati composto da due appartamenti, con annessi locali accessori e soffitta, il tutto in Bevagna, sito nelle immediate vicinanze della Strada Regionale n. 316, il tutto censito al C.F. al Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 1 - (cat. C/6), Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 2 - (cat. A/2), Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 5 - (cat. A/2) - Foglio n. 30 particella n. 580 sub. 6 - (cat. C/2) con terreno circostante censito al C.T. al Foglio n. 30 particella n. 580 - (sup. catastale mq. 1570) il tutto confinante con Strada Regionale, Bertini, Bertini Nazzareno, Ceccarini.

Valore del Lotto € Euro 275.000,00 – (diconsi Euro Duecentosettantacinquemila/00)

documenti del lotto n. 2 allegati alla presente

"A" - Documentazione Registri Conservatoria aggiornati

"B" - Documentazione catastale – visure, Vax, Planimetrie

"C" - Documentazione amministrativa – Concessioni e tavole grafiche

"D" - Documentazione di PRG – Piano di fabbricazione – con zonizzazione ed estratto Norme tecniche.

