

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO N. 16/2013

Spoletto, giugno 2023

Il Tecnico
Geom. Carlo Panetti

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto n. 1960 dell'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Perugia al n. 1960, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato per la stima degli immobili nel fallimento omissis.

Accettato l'incarico lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, acquisendo la documentazione tecnica per le verifiche urbanistiche/edilizie e catastale presso il Comune di Giano dell'Umbria.

In data 16/03/2023, alle ore 16,30, lo scrivente esperiva sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Giano dell'Umbria, Fraz. Bastardo, via della Repubblica n. 41, per eseguire i necessari accertamenti, alla presenza della Sig.ra omissis, comproprietaria degli immobili oggetto di stima, eseguendo delle misurazioni, scattando delle foto e tutte le indagini necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Acquisite le informazioni e svolte le necessarie indagini di mercato lo scrivente riferisce quanto segue.

RELAZIONE

1. DESCRIZIONE IMMOBILI

Diritti di proprietà superficaria pari ad $\frac{1}{2}$, per la durata di anni novantanove rinnovabili per altri anni novantanove, sugli immobili appresso descritti ai punti 1.1 e 1.2, facenti parte di edificio costruito alla fine degli anni novanta, elevato su tre piani fuori terra ed uno interrato, composto da nove unità abitative, esternamente completamente intonacato e tinteggiato, con infissi esterni in legno e serrande avvolgibili in plastica, posto in prossimità del centro abitato, in zona a vocazione residenziale.

Descrizione immobili oggetto di stima:

1.a appartamento posto al piano secondo, con accesso dalla scala condominiale, composto da ampio soggiorno-tinello, cucina, tre camere da letto, doppi servizi, per una superficie utile complessiva di mq 93,80, SCV mq 89,31, altezza interna ml 2,70, oltre a quattro terrazzi a livello della superficie utile complessiva di mq 17,90, censita al catasto fabbricati al foglio n. 2, particella 1054 sub 32, categ. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita €. 397,67. L'unità internamente presenta finiture di buona qualità, con pavimenti in legno, porte in legno, bagni e cucina con rivestimento alle pareti, completamente tinteggiato, riscaldamento autonomo a termosifoni alimentato a gas metano, impianto elettrico sottotraccia; confinanti: vano scala, omissis;

1.b garage posto al piano interrato, con accesso dalla corsia condominiale, della superficie utile di mq 42,64, SCV mq 23,71, altezza ml 2,80, censito al catasto fabbricati al foglio n. 2, particella n. 1054 sub 42, categ. C/6, classe 1, mq 42, rendita €. 56,40.

Confinanti: spazi condominiali per più lati, Mannaioli.

Sugli immobili sopra descritti sono compresi i diritti di proprietà superficaria pari a 1/108 sulle parti comuni dell'edificio (vano scala e spazi per accesso ai garages) e sul terreno circostante ad uso corte/parcheggi, censiti al catasto fabbricati al foglio n. 2 particelle nn. 1054 sub 23 e 33 (BCNC), particelle nn. 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, categ. F/1, della superficie complessiva di mq 2.537.

Caratteristiche dimensionali - determinazione SCV

Destinazione <u>Piano Secondo</u>	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Soggiorno	30,87	1,00	30,87
Cucina	5,64	1,00	5,64
Disimpegno	8,65	0,70	6,06
Camera 1	15,27	1,00	15,27
Camera 2	14,98	1,00	14,98
Camera 3	8,86	1,00	8,86
Bagno 1	5,31	0,80	4,25
W.C.	4,22	0,80	3,38
Sommano abitabili	93,80		89,31
Terrazzi	17,90	0,25	4,48
Pareti portanti	12,41	0,50	6,21
Pareti interne non portanti	3,53	1,00	3,53
SUP. CORRETTE (SCV)		PIANO 2°	103,53
Destinazione <u>Interrato</u>	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Garage	42,64	0,50	21,32
Sommano	42,64		21,32
Pareti portanti	2,90	0,50	1,45
Pareti interne non portanti	0,94	1,00	0,94
SUP. CORRETTE (SCV)		PIANO INTER.	23,71
TOTALE SUPERFICI			127,24

2. CONFORMITA' URBANISTICA/CATASTALE IMMOBILI

Si è accertato presso gli uffici comunali che la costruzione degli immobili è stata autorizzata con concessione edilizia n. 1285 del 18/10/1995 e successiva Denuncia Inizio Attività in variante n. 51 del 23/10/1997.

In data 11/03/1999 è stato rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria certificato di agibilità.

Si è presa inoltre visione dell'atto stipulato in data 11/9/1997, a rogito Notaio Cesidio Di Fazio rep. N. 2073, tra il Comune di Giano dell'Umbria e i Sigg. Emili Felice e Angelelli Pietro (ditta costruttrice), relativo alla cessione in diritto di superficie e convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971, per costruzione in area P.E.E.P. (edilizia economica e popolare), con il quale si fissava il prezzo medio massimo (£./mq 1.262.677 = €/mq 654,70) e la revisione dello stesso per il trasferimento degli alloggi dopo la prima vendita (variazioni ISTAT dalla data acquisto alla data ritrasferimento).

Si rileva che nella scheda di accatastamento dell'abitazione non è riportato il fondello di divisione tra la cucina e il soggiorno. Si dovrà, pertanto, procedere ad eseguire una variazione catastale per la regolarizzazione della difformità.

3. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla comproprietaria Sig.ra Moira Urbani e dalla figlia.

4. FORMALITA' DA CANCELLARE

- Iscrizione del 10/09/2004 n. 517/2186 – ipoteca volontaria per concessione mutuo Dott. Elisabetta Carbonari rep. 6954 del 18/04/2008;
- Iscrizione del 29/11/2011 n. 795/5271 - Ipoteca volontaria per concessione mutuo Dott. Marco Ciotola rep. 2500 del 28/11/2011;
- Iscrizione del 25/07/2014 n. 287/2920 – ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 09/01/2014 rep. 2809;
- Trascrizione del 21/04/2015 n. 1221/1464 – sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Spoleto in data in data 04/07/2013 rep. 11;
- Iscrizione del 08/09/2016 n. 437/3669 – ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore Equitalia servizio riscossioni spa del 05/09/2016 rep. 1975/8016.

5. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come precedentemente determinata (*superficie commerciale vendibile - S.C.V.*).

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “ sintetico comparativo “, cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787

Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960

sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame.

Pertanto, tenuto conto di quanto previsto nella convenzione relativamente alla determinazione del prezzo medio massimo in caso di trasferimento degli alloggi successivi alla prima vendita (art. 10 convenzione), dell'ubicazione, del grado di finitura e conservazione degli immobili in esame, si è fissato un valore di €. 620,00 al mq, determinando per gli immobili oggetto di stima il seguente valore:

S.C.V. appartamento	mq	103,53	
S.C.V. garage	mq	23,71	
S.C.V. Totali	mq	127,24	x €/mq 620,00
VALORE IMMOBILI - diritto di superficie 1/1			€. 78.888,80
VALORE IMMOBILI - diritto superficie per 1/2			€. 39.450,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, giugno 2023

Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- All. "A" – Documentazione catastale;
- All. "B" – Atto compravendita Dott.ssa Grazia Cherubini;
- All. "C" – Titoli abilitativi;
- All. "D" – Convenzione Comune Giano dell'Umbria;
- All. "E" – Elaborato grafico;
- All. "F" – documentazione fotografica;

Allegato “A”

Documentazione catastale



N=-25700

E=-26800

1 Particella: 1054

Comune: (PG) GIANO DELL'UMBRIA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T84746/2023
23-Feb-2023 10:35:45
Foglio: 2