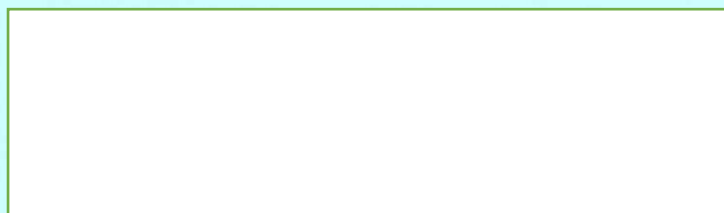


Perugia, 21 maggio 2016

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 19/2015

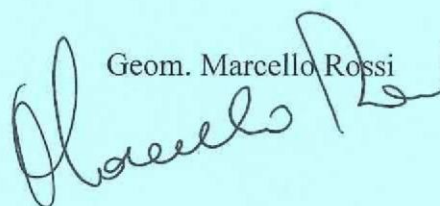


Giudice Delegato: **Dott.ssa Arianna De Martino**

Commissario Giudiziale: **Dott. Mauro Pacioselli**

STIMA BENI IMMOBILI

Geom. Luca Caini


Geom. Marcello Rossi


PREMESSO CHE

- con provvedimento del 01.03.2016 e del 07.04.2016 il Sig. Giudice Delegato, **DR. ARIANNA DE MARTINO**, nominava i sottoscritti Geom. Marcello Rossi, nato a Napoli il 05.04.1954, con studio in Foligno, Via Abruzzo n. 6, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia al n. 4387 e Geom. Luca Caini, nato a Perugia il 01.09.1963 con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Perugia al n. 3589, estimatori per la valutazione dei beni immobili e mobili, ceduti ai creditori della procedura di **concordato preventivo n. 19/2015** – --- **Omissis** --- (all. 1 e 2);
- dopo il giuramento di rito, il G.D. poneva il seguente quesito: “**provveda il c.t., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.**” (all. 3);
- in ottemperanza all'incarico affidato, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per l'espletamento della presente;

CIO' PREMESSO

i sottoscritti Geom. Marcello Rossi e Geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, hanno redatto la presente relazione tecnica estimativa che hanno ritenuto opportuno articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- **Descrizione sommaria dei beni immobili** pag. 3
- **Struttura turistico ricettiva in Perugia**
 - Descrizione pag. 4
 - Gravami pag. 7
 - Indagini Urbanistiche pag. 8
 - Provenienza pag. 11
 - Criterio Estimativo Assunto - Valutazione pag. 11
- **Unità abitativa in Perugia, fraz. S. Martino in Campo**
 - Descrizione pag. 16
 - Gravami pag. 18
 - Indagini Urbanistiche pag. 19
 - Provenienza pag. 19
 - Criterio Estimativo Assunto - Valutazione pag. 20

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione, ceduti ai creditori della procedura di Concordato Preventivo n. 19/2015, sono rappresentati da:



- **complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva**, ubicato in Comune di Perugia, loc. Toppo Fontanelle, Via Montepulciano n. 24, entrostante a terreno destinato a parco, parcheggio ecc., di catastali mq. 3.680, nonché terreno contiguo, destinato a parco pubblico urbano, di catastali mq. 2.471;
- **porzione di fabbricato a schiera da cielo a terra**, ubicata in Comune di Perugia, frazione San Martino in Campo, Strada Santa Maria Rossa n. 1/M-10, comprendente un appartamento al piano terra, con annesse soffitte al piano primo, corte esclusiva e posto auto.

**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE
TURISTICO-RICETTIVA**

DESCRIZIONE

**Beni di pertinenza del Sig. --- OMISSIS --- nato a Deruta il
--- Omissis ---, per i diritti dell'intera piena proprietà.**

In Comune di **Perugia**, località Toppo Fontanelle, **Via Montepulciano n. 24**, complesso immobiliare destinato ad **ALBERGO – RISTORANTE**, entrostante a terreno di **mq. 3.860** e appezzamento di terreno, di catastali **mq. 2.471**, contiguo alla corte del fabbricato sopra descritto.

Il fabbricato, elevato di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, comprende:

- piano interrato, composto da quattro vani destinati a locali tecnici, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 238;



- piano seminterrato, composto da sala ristorante, sala colazione, cinque camere con servizio igienico, spogliatoi e servizi piscina, centro benessere, magazzini, spogliatoi e servizi personale, celle frigorifere, cucine e servizi, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 908** di cui circa mq. 599 per i locali sala ristorante, sala colazione, servizi ed accessori, circa mq. 135 per i locali spogliatoi e servizi piscina e circa mq. 174 per cinque camere con servizio igienico interno ed accessori;
- piano terra, composto da hall, reception, quindici camere con servizio igienico interno, uffici, servizi ed accessori, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 446**, oltre a sala da the e sala TV della superficie lorda di **circa mq. 229**;
- piano primo, composto da dodici camere con servizio igienico interno ed accessori, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **372**, oltre a soffitte della superficie di circa **mq. 172**.

In sintesi, l'albergo in esame, denominato “--- **OMISSIS** ---”, ha complessivamente trentadue camere, sala ristorante, sala colazione, sala the e TV ed accessori.

Il terreno pertinenziale, della superficie catastale di mq. 3.680, compreso il sedime del fabbricato, è destinato a parco, giardino con piscina, viabilità e parcheggi. Il terreno contiguo, di catastali mq. 2.471, ricade nelle aree destinate a parco pubblico di lottizzazione, da cedere gratuitamente al comune.

Il fabbricato sopra descritto è costituito da due corpi realizzati in aderenza tra loro rispettivamente nel 2006 e nel 2014, oltre ad una struttura in legno



lamellare, sempre in aderenza ai citati corpi di fabbrica. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera, solai in laterocemento, tamponature in muratura, con facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture interne dei locali, adeguate alle relative destinazioni, sono sommariamente costituite da:

- pavimenti prevalentemente in marmo (hall, saloni e servizi), in parquet (camere e corridoi dell'albergo) e gres (cucine e magazzini);
- rivestimenti in marmo (bagni) e in monocottura (cucine);
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- infissi interni prevalentemente in legno;
- infissi esterni in p.v.c. con vetrocamera, dotati di avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- termico, centralizzato alimentato a metano con ventilconvettori posti prevalentemente a soffitto;
- sistema di ricircolo e trattamento dell'aria (sala ristorante);
- elettrico (sottotraccia), alimentato dalla rete pubblica, oltre a gruppo elettrogeno per l'alimentazione di emergenza (alcune sezioni dell'impianto definite "privilegiate");
- impianti di sollevamento;
- impianto antincendio;
- impianto di condizionamento;
- le camere sono dotate di aria condizionata, frigo bar, TV satellitare, telefono, rete wireless, filodiffusione e cassaforte.



Per quanto sopra descritto, per le altezze utili dei locali in esame, nonché per le caratteristiche costruttive e per le finiture sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati n. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 50).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona di recente sviluppo urbanistico, prevalentemente residenziale, ottimamente servita, limitrofa al centro della città e allo svincolo del raccordo autostradale. Alla proprietà si accede agevolmente tramite la viabilità comunale.

COERENZE

Gli immobili sopra descritti confinano nell'insieme con Via Montepulciano, proprietà --- Omissis --- -- --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- -- --- Omissis ---, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Gli immobili in stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio **268**, particella **2998 sub. 3**, piano S2-S1-T-1, categoria D/2, rendita €. 47.400,00 (all. 10). Il terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, è censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio **268**, particelle **2998**, ente urbano di Ha. 0.38.60 (all. 11) e **2957**, seminativo di Ha. 0.24.71 (all. 12).



STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti, risultavano occupati dalla --- Omissis --- corrente in Perugia, in virtù di contratto d'affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal notaio Mario Biavati in data 08.01.2014 rep. 30613/19250, registrato a Perugia il 10.01.2014 al n. 643, modificato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Biavati in data 26.06.2015 rep.

32910/20905. Durata della locazione anni sei a partire dal 01.01.2014 (scadenza 31.12.2019), canone annuo lordo €. 60.000,00 (all. 13 e 14).

STATO D'USO

Lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili in esame può essere considerato “buono” (si veda doc. fotografica – foto da n. 1 a n. 50).

GRAVAMI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 28.04.2016, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento di €. 3.000.000,00 (capitale €. 1.500.000,00 – durata 15 anni), iscritta a favore della Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. il 19.03.2005 al n. 2197 r.p. (all. 15);



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di €. 2.714.000,00 (capitale €. 1.357.000,00 – durata 15 anni e 3 mesi), iscritta a favore dell'Unicredit Banca S.p.A. il 13.07.2007 al n. 6352 r.p. (all. 16);
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di €. 500.000,00 (capitale €. 250.000,00 – durata 15 anni), iscritta a favore dell'Unicredit Banca di Roma S.p.A. il 15.07.2009 al n. 4295 r.p. (all. 17).

INDAGINI URBANISTICHE

Giova innanzitutto premettere che, alla data odierna, le pratiche edilizie richieste dagli scriventi in data 28.04.2015 (all. 18), non sono ancora disponibili presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia.

I riscontri urbanistici sono stati effettuati sulla base della documentazione tecnica consegnata dal Geom. Eridano Liberti, consulente della Società --- Omissis --- e, dagli stessi, è emerso quanto segue:

- il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
 - 1) n. 940 del 11.05.1995, avente ad oggetto la costruzione di un edificio di civile abitazione;
 - 2) n. 1083 del 23.06.2003, avente ad oggetto la costruzione di un complesso ricettivo;
 - 3) n. 1443 del 08.08.2003, variante in corso d'opera;
 - 4) n. 588 del 06.04.2004, variante in corso d'opera;
 - 5) n. 1993 del 28.10.2004, variante in corso d'opera;



- 6) D.I.A. n. 3540 del 28.09.2005;
 - 7) D.I.A. n. 1393 del 12.04.2006;
 - 8) D.I.A. n. 1590 del 28.04.2006;
 - 9) Permesso di costruire n. 168 del 11.03.2010, avente ad oggetto l'ampliamento del fabbricato;
 - 10) D.I.A. n. 3838 del 04.11.2010 variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 168/2010;
- il certificato di agibilità relativo al primo corpo di fabbrica è stato rilasciato in data 11.05.2006 con il n. 195 (all. 19);
 - non è stato richiesto il certificato di agibilità per la parte in ampliamento, di cui al permesso n. 168/2010 e successiva variante D.I.A. 3838/2010;
 - dall'esame della documentazione sopra indicata emerge che il fabbricato è sostanzialmente conforme ai progetti approvati, le difformità riscontrate, consistenti in lievi variazioni delle quote esterne con conseguenti e modesti aumenti di volume al piano seminterrato, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere regolarizzate con una spesa trascurabile ai fini della valutazione;
 - le soffitte al piano primo della parte ampliata, presentano analoghe finiture e dotazione dei vani per civile abitazione; tali superfici sono state comunque valutate dagli scriventi come urbanisticamente assentite (soffitte);
 - il terreno sul quale insiste il citato fabbricato, nonché quello scoperto pertinenziale, è classificato dal vigente strumento urbanistico fra le aree per Insediamenti Ricettivi Turistici, contraddistinte in cartografia di piano



con il simbolo “IR” (particella 2998) e fra le Zone Residenziali Unitarie contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo “ZR1” (particella 2957). Per quanto sopra esposto si rimanda all’estratto di P.R.G. e alle norme tecniche di attuazione (all. 20 e 21).

Risultano inoltre trascritti i seguenti vincoli urbanistici e/o atti d’obbligo:

- atto unilaterale d’obbligo edilizio a rogito notaio Alfredo Caiazza del 22.05.2003 rep. 26614, trascritto a favore del Comune di Perugia in data 26.05.2003 al n. 9530 r.p., rettificato con atto a rogito notaio Alfredo Caiazza del 16.06.2003 rep. 26728, trascritto il 17.06.2003 al n. 10677 r.p.; con tale atto il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- si obbliga a destinare a parcheggio al servizio dell’attività turistico-alberghiera, l’area della superficie di mq. 180, individuata nell’apposita planimetria (all. 22 e 23);
- atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito notaio Alfredo Caiazza del 16.03.2005 rep. 29766/11241, trascritto a favore dell’Amministrazione Provinciale di Perugia in data 19.03.2005 al n. 5666 r.p.; con tale atto il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- vincolava la destinazione dell’immobile oggetto di contributo (attuale particella 2998) per tutta la durata del finanziamento (all. 24);
- atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito notaio Alfredo Caiazza del 11.07.2007 rep. 33518, trascritto a favore dell’Amministrazione Provinciale di Perugia in data 26.07.2007 al n. 14367 r.p.; con tale atto il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- vincolava la destinazione dell’immobile oggetto di contributo (particella 2998) per tutta la durata del mutuo (all. 25).



PROVENIENZA

Il fabbricato è pervenuto al Sig. --- Omissis --- per nuova costruzione. Il terreno sul quale insiste il fabbricato e quello scoperto pertinenziale è pervenuto allo stesso, per i diritti dell'intera piena proprietà, mediante i seguenti atti:

- compravendita a rogito notaio Roberto Mattace del 31.12.1981 rep. 7051/343, trascritta a Perugia il 28.01.1982 al n. 1573 r.p. (area di sedime del fabbricato e scoperta pertinenziale di mq. 3.860 - all. 26);
- compravendita a rogito notaio Alfredo Caiazza del 31.08.2007 rep. 33692/14210, trascritta a Perugia il 05.09.2007 al n. 16435 r.p. (area contigua destinata a parco pubblico di mq. 2.471 - all. 27).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Trattandosi di un bene a particolare e specifica destinazione (albergo), gli scriventi ritengono opportuno effettuare tre valutazioni, utilizzando come parametri di raffronto quello a "camera", e quello a "mq", nonché una stima effettuata sulla base del costo di costruzione. Successivamente i valori ottenuti nelle singole valutazioni verranno mediati, ottenendo il più probabile valore di mercato.



Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali ed in particolare:

- dell'ubicazione;
- della consistenza e destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione/ristrutturazione; - degli impianti ed accessori presenti (o assenti);
- dello stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto attiene la presenza del contratto di affitto, descritto nel capitolo "STATO ATTUALE" a pag. 7 della presente (all. 13 e 14), si precisa che nella valutazione si terrà conto dell'esistenza di detto contratto, con la considerazione che, se il contratto da un lato costituisce momentaneo vincolo di indisponibilità, dall'altro lato garantisce l'operatività e quindi la migliore conservazione dei locali. Inoltre si fa rilevare che la residua durata del contratto, pari a circa tre anni e sette mesi, è "relativamente" equivalente alla durata media delle procedure concorsuali e/o fallimentari e che, nella fattispecie, il piano previsto per la dismissione dei beni, è di anni quattro. Si tiene inoltre conto dei vincoli gravanti sugli immobili, come precedentemente indicati e di quanto esposto nel capitolo "Indagini urbanistiche".

La valutazione, che include impianti, pertinenze, eventuali residue possibilità edificatorie ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o



potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. La superficie commerciale è stata determinata graficamente sulla base degli elaborati catastali depositati, verificati con misurazioni parziali in quanto non è stato possibile accedere a tutte le camere, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50.

I valori e/o costi unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale, per ragioni di brevità, viene omessa la particolareggiata esposizione.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Stima sintetica

a) parametro unitario “camera”:

n. 32 x €/camera 80.000,00 **€. 2.560.000,00**

b) parametro unitario “mq”:

- piano interrato, locali tecnici, mq. 238 x 0,40 mq. 95,20
- piano seminterrato, sala ristorante, sala colazione, servizi ed accessori, mq. 599 x 0,90 mq. 539,10
- piano seminterrato, locali spogliatoi, servizi piscina, mq. 135 x 0,60 mq. 81,00
- piano seminterrato, camere con servizi ed accessori, mq. 174 x 1,00 mq. 174,00
- piano terra, hall, reception, camere, servizi ed



accessori, uffici, mq. 446 x 1,00	mq.	446,00
- piano terra, sala The, TV, mq. 229 x 0,60.....	mq.	137,40
- piano primo, camere, servizi ed accessori, mq. 372 x 1,00	mq.	372,00
- piano primo, soffitte, mq. 172 x 0,50	mq.	86,00
- corte pertinenziale destinata a parco e giardino, lastrico solare, piscina, viabilità, parcheggi, ecc., mq. 2.900 (3.860- sedime circa mq. 908) x 0,08	mq. 232,00	superficie ponderata
.....	mq. 2.162,70	<u>mq. 2.162,70 x</u>
<u>€/mq. 1.400</u>		<u>€ 3.027.780,00</u>

N.B.: il terreno contiguo, censito con la particella 2957 del foglio 268, viene omesso dalla valutazione in quanto, dall'esame del piano attuativo del comparto (ZR1), tale area rientra tra quelle destinate a parco pubblico urbano "Ppu", da cedere gratuitamente al comune (all. 20).

Stima per "costo di costruzione"

Struttura alberghiera

- piano interrato – locali tecnici, mq. 238 x €/mq. 500,00	€.	119.000,00
- piano seminterrato – sala ristorante, ecc., mq. 599 x €/mq. 1.080,00	€.	646.920,00
- piano seminterrato – servizi, ecc., mq. 135 x €/mq. 720,00	€.	97.200,00
- piano seminterrato – camere, ecc.,		



mq. 174 x €/mq. 1.200,00	€.	208.800,00
- piano terra – hall, camere e servizi accessori, mq. 446 x €/mq. 1.200,00	€.	
535.200,00 - piano terra – sala the, mq. 229 x €/mq. 720,00	€.	164.880,00 - piano primo – camere e servizi accessori,
mq. 372 x €/mq. 1.200,00	€.	446.400,00
- piano primo – soffitte, mq. 172 x €/mq. 600,00	€.	103.200,00
- piscina e sistemazioni esterne, mq. 2.900 x €/mq. 100,00	€.	<u>290.000,00</u>
Costo struttura	€.	2.611.600,00
Spese tecniche 5%	€.	130.580,00
Oneri vari, 20%	€.	<u>522.320,00</u>
Costi di realizzazione	€.	3.264.500,00
Coefficiente di vetustà (anni 10) = 0,90		
Totale investimento vetustato	€.	2.938.050,00
Incidenza acquisto area 10%	€.	<u>261.160,00</u>
<u>Totale valore</u>	€.	<u>3.199.210,00</u>

Riepilogo valutazioni

- stima sintetica “a camera”	€.	2.560.000,00
- stima sintetica “a mq”	€.	3.027.780,00
- stima “costo di costruzione”	€.	3.199.210,00



€. (2.560.000+3.027.780+3.199.210)/3 **€. 2.928.996,67**
che arrotondato ad €. 2.930.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in esame.

PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza del Sig. --- OMISSIS --- nato a Deruta il --- Omissis ---, per i diritti dell'intera piena proprietà.

In comune di Perugia, frazione San Martino in Campo, strada S. Maria Rossa n. 1/M-10, **porzione di fabbricato a schiera**, da cielo a terra, con corte esclusiva di catastali mq. 66, comprendente:

- **APPARTAMENTO** al piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina ed accessori, per una superficie lorda di **circa mq. 54**, con annesse soffitte ed accessori al piano primo, per una superficie lorda di **circa mq. 54**, portico e terrazze per **circa mq. 24**;
- posto auto coperto di catastali **mq. 13**;
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato sopra descritto, realizzato nel 2009, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai in laterocemento e copertura in laterocemento a due falde, con manto in tegolcoppo;
- tamponature in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;



- infissi esterni in legno con persiane in legno;
- portoncino blindato;
- pavimenti in gres e parquet; - rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento (autonomo a metano), citofonico, pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Per quanto sopra descritto, per le altezze utili dei locali in esame, nonché per le caratteristiche costruttive e per le finiture sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati n. 28, 29, 30 e 31 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 51 a n. 68).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona periferica, di recente sviluppo urbanistico, prevalentemente residenziale, servita da mezzi pubblici, negozi ed infrastrutture, distante da Perugia circa Km. 12. Alla proprietà si accede tramite viabilità privata, che si diparte dalla viabilità comunale.

COERENZE

Gli immobili sopra descritti confinano nell'insieme con parti condominiali, proprietà --- Omissis --- --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, salvo se
altri.



DATI CATASTALI

Gli immobili in stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio **370**, particelle **1713**, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita €. 581,01 (all. 32) e **1729**, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, rendita €. 20,14 (all. 33).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti, risultavano occupati dal Sig. --- Omissis --- nato in Tunisia il 01.08.1986, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 28.02.2013, registrato a Perugia il 13.03.2013 al n. 3322. Durata della locazione anni uno a partire dal 01.03.2013, rinnovabile di anno in anno, canone annuo lordo €. 5.400,00 (all. 34).

STATO D'USO

Lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili in esame può essere considerato “**normale**” (si veda doc. fotografica, foto da n. 51 a n. 68).

GRAVAMI

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 28.04.2016, a carico del Sig. --- Omissis --- --- Omissis ---, non risultano



trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie gravanti i beni oggetto di stima.

Dall'esame del titolo di provenienza, risulta un accollo di mutuo, quota n. 2, importo €. 135.000, 00 (capitale €. 67.500,00), afferente l'ipoteca iscritta in data 28.02.2008 al n. 1423 r.p., a favore della Unicredit Banca S.p.A. e contro la --- Omissis ---con sede in Perugia (all. 35), frazionata in quote con annotamento del 13.07.2009 n. 2895 r.p. (all. 36).

INDAGINI URBANISTICHE

Giova innanzitutto premettere che, alla data odierna, le pratiche edilizie richieste dagli scriventi in data 28.04.2015 (all. 16), non sono ancora disponibili presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia.

I riscontri urbanisti sono stati effettuati sulla base della documentazione tecnica consegnata dal Geom. Eridano Liberti, consulente della Società --- Omissis --- e, dagli stessi, è emerso quanto segue:

- il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù di permesso di costruire n. 1106 del 14.11.2007 e successiva variante D.I.A. n. 820 del 16.03.2009;
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 15.07.2009 con il n. 322 (all. 37);
- le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi;
- le soffitte al piano primo presentano analoghe finiture e dotazione dei vani per civile abitazione; tali superfici sono state comunque valutate



dagli scriventi come urbanisticamente assentite (soffitte).

PROVENIENZA

Gli immobili in stima sono pervenuti al Sig. --- Omissis ---, per i diritti dell'intera piena proprietà, da potere della --- Omissis ---, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal notaio Adriano Pischetola in data 29.06.2009 rep. 28504/7281, trascritta a Perugia il 15.07.2009 al n. 12330 r.p. (transazione novantina portante trasferimento immobiliare - all. 38 e 39).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, ecc.).



La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la superficie commerciale è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali, debitamente verificate in sede di sopralluogo, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50 nonché il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25. Per le superfici accessorie sono stati applicati coefficienti di ponderazione adeguati alle



rispettive destinazioni.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

- appartamento piano terra, mq. 54 x 1,00.....mq.	54,00
- soffitta piano primo, mq. 54 x 0,60.....mq.	32,40
- portico e terrazze, mq. 24 x 0,30.....mq.	7,20
- corte esclusiva, mq. 66 x 0,10.....mq.	6,60
<u>superficie ponderata.....mq.</u>	<u>100,20</u>

mq. 100,20 x €/mq. 1.300,00.....**€. 130.260,00**

che arrotondato ad €. 130.000.00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in stima.

La presente relazione si compone di:

- n. 21 pagine dattiloscritte;
- n. 39 allegati;
- n. 68 foto a colori.

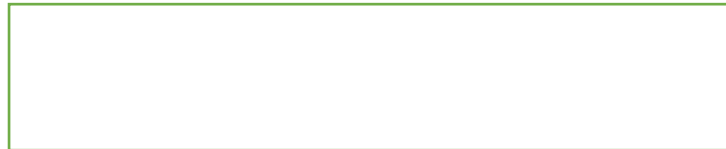
Perugia, 21 maggio 2016

I C.T.U.

Perugia, 3 febbraio 2017

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 19/2015



Giudice Delegato: **Dott.ssa Arianna De Martino**

Commissario Giudiziale: **Dott. Mauro Pacioselli**

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Geom. Luca Caini

Geom. Marcello Rossi

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 27.10.2016 il Sig. Giudice Delegato, **DR. ARIANNA DE MARTINO**, richiamava i sottoscritti Geom. Marcello Rossi, nato a Napoli il 05.04.1954, con studio in Foligno, Via Abruzzo n. 6, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia al n. 4387 e Geom. Luca Caini, nato a Perugia il 01.09.1963 con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Perugia al n. 3589, già consulenti tecnici d'ufficio nelle procedura di **concordato preventivo n. 19/2015** – **--- Omissis ---**, per rispondere alle osservazioni formulate alla consulenza depositata, per verificare il valore di stima dei beni ulteriormente offerti dal debitore, nonché per quantificare, in linea di massima e teorica (presumendoli conformi), il valore dei beni non oggetto della proposta (all. 1);



- in ottemperanza all'incarico affidato, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per l'espletamento della presente;

CIO' PREMESSO

i sottoscritti Geom. Marcello Rossi e Geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, hanno redatto la presente relazione tecnica estimativa, che hanno ritenuto opportuno articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Risposta alle osservazioni pag. 2
- Valutazione dei beni ulteriormente offerti dal debitore pag. 3
- Valutazione sommaria dei beni immobili
non oggetto della proposta di concordato pag. 7
- Conclusioni pag. 18

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Relativamente alle osservazioni prodotte dal Geom. Eridano Liberti, si riferisce quanto segue:

1) Complesso immobiliare a destinazione turistico - ricettiva

Si conferma il mero errore materiale nella determinazione della superficie commerciale del piano primo, pari a **circa mq. 544**, anziché circa mq. 446, come indicato nella CTU depositata.

Posto quanto precede, rettificando i conteggi effettuati per le valutazioni, omessi dalla presente per ragioni di brevità, si ottiene un valore complessivo di **€. 3.025.000,00, che rappresenta il più probabile valore di mercato del complesso in stima.**



2) porzione di fabbricato a schiera

Si conferma che nella valutazione è stato omesso il posto auto, pertanto, confermando i parametri valutativi esposti nella consulenza, si ottiene:

- appartamento, soffitta, portico e corte esclusiva	€.	130.260,00	- posto auto,
mq. 13 x 0,25 x €/mq. 1.300,00	€.	<u>4.225,00</u>	
sommano	€.	134.485,00	

che arrotondato ad €. 135.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in stima.

Posto quanto precede, si conferma la precedente perizia depositata in data 24.05.2016 in ogni sua parte, fatta eccezione per i valori dei cespiti che vengono rettificati come segue:

1) complesso immobiliare turistico – ricettivo	€.	3.025.000,00
2) porzione di fabbricato a schiera	€.	135.000,00

VALUTAZIONE DEI BENI ULTERIORMENTE**OFFERTI DAL DEBITORE**

I beni immobili ulteriormente offerti dal debitore, sono costituiti da:

DESCRIZIONE

Terreni agricoli di varia natura e coltura, ubicati in Comune di Perugia, località San Martino in Campo, costituiti da tre corpi di forma regolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva di Ha. 1.62.10, oltre ad una striscia di terreno, destinata a strada, di catastali mq. 320 e precisamente:

- seminativo di Ha. 0.31.80 (particella 120 del foglio 370);



- seminativo arborato di Ha. 1.01.40 (particella 333 del foglio 370);
- seminativo arborato di Ha. 0.28.90 (particella 165 del foglio 370); - tratto di strada privata di mq. 320, catastalmente destinata a seminativo (particella 296 del foglio 370).

Tutti i terreni, ad eccezione della particella 296 del foglio 370, sono interclusi, in quanto privi di accesso diretto dalla viabilità pubblica. Si precisa inoltre che le particelle 120 e 333 del foglio 370, sono attraversate da un elettrodotto. Detti terreni sono attualmente classificati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (P.R.G.), fra le zone:

- area di particolare interesse agricolo “EA1”, art. 31 delle T.U.N.A. (particelle 120, 333 e 165/parte del foglio 370);
- bosco “B”, art. 27 del T.U.N.A. (particella 165/parte del foglio 370);
- zona di completamento “B3”, art. 88 – 135 del T.U.N.A. (particella 296 del foglio 370).

Relativamente al terreno edificabile, contraddistinto con la particella 296 del foglio 370, si evidenzia che lo stesso, di fatto, non è suscettibile di alcuna attività edificatoria.

Per quanto sopra descritto, si rimanda agli allegati n. 2, 3, 4, 5, 6 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 6).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prevalentemente agricola, posta a circa Km. 15 da Perugia.



COERENZE

Gli immobili sopra descritti confinano con:

- particella 120: proprietà --- Omissis ---, salvo se altri;
- particella 333: proprietà --- Omissis ---, salvo se altri;
- particella 165: proprietà --- Omissis --- salvo se altri;
- particella 296: proprietà --- Omissis --- salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni del Comune di Perugia, foglio **370**, particelle **120**, seminativo di classe 1, Ha. 0.31.80, **333**, seminativo arborato di classe 1, Ha. 1.01.40, **165**, seminativo arborato di classe 1, Ha. 0.28.90 e **296**, seminativo di classe 2, Ha. 0.03.20 (all. 7).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti, risultavano “liberi”.

Così è stato riferito dal Sig. --- Omissis ---, interpellato in tal senso.

GRAVAMI

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, limitatamente al Sig. --- Omissis --- --- Omissis ---, aggiornate al 15.09.2016, i beni immobili in



stima non risultano gravati trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie.

PROVENIENZA

I terreni in esame sono pervenuti al Sig. --- Omissis ---, per i diritti dell'intera piena proprietà, mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Adriano Pischetola in data 14.03.2002, rep. 16441/3838, trascritta a Perugia il 27.03.2002 al n. 5658 r.p. (all. 8).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima adottati ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di estimatore, nelle valutazioni che seguiranno, si terrà conto di ogni altro elemento che può influire in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, accessi, esposizione, altitudine, tipo di terreno, di coltura, ecc.). Nella fattispecie, gli scriventi ritengono opportuno acquisire i valori agricoli medi, pubblicati dalla Regione Umbria (Supplemento ordinario n. 6 al Bollettino Ufficiale del 28.01.2015), valori ritenuti congrui ed applicabili.

Relativamente alla particella 296 del foglio 370, costituita da una striscia di terreno destinata a strada privata (foto n. 4), gli scriventi ritengono che la



commerciabilità della stessa, sia da ritenersi “scarsa”, pertanto, anche in considerazione che non è possibile acquisire parametri comparabili per immobili simili, oggetto di recenti trattative, si attribuisce alla stessa, un valore “a corpo”, pari da €. 500,00.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

- seminativo vari:

particella 120, Ha. 0.31.80 x €/Ha. 20.000,00	€.	6.360,00	particella 333,
Ha. 1.01.40 x €/Ha. 20.000,00	€.	20.280,00	particella 165, Ha. 0.28.90 x
€/Ha. 20.000,00	€.	5.780,00	

- particella 296 (viabilità privata),

a corpo €. 500,00 **Sommano**

..... €. 32.920,00

che arrotondato ad €. 33.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili ulteriormente offerti dal debitore.

