

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N°68/2011

GIUDICE DELEGATO: Dott. UMBERTO RANA

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa ELISABETTA UGOLINELLI

C.T.U.: Dott. Arch. RAFFAELE SERANGELI

STIMA VALORI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

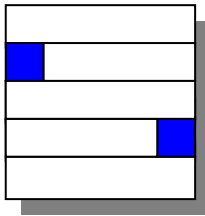
Il Perito Estimatore:

(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)

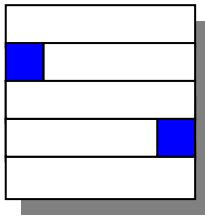
DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



***STIMA VALORI DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE***



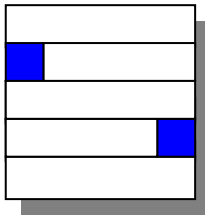
Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare del fallimento ***.**

Giudice Delegato: dott. Umberto Rana

Tribunale di Perugia

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di un capannone industriale sito nel comune di Nocera Umbra, provincia di Perugia in località Case Basse per la procedura fallimentare n°68/2011 a carico di *****, indirizzo Nocera Umbra località Case Basse; Data del Fallimento: 12/07/2011

Curatore : dott.ssa ELISABETTA UGOLINELLI



INDICE

Parte Prima

- 1.1 Incarico
- 1.2 Sopralluoghi -Descrizione dell'immobile da stimare

Parte Seconda

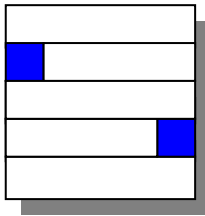
- 2.1 Situazione catastale dell'immobile
- 2.2 Situazione urbanistica dell'immobile

Parte Terza

- 3.1 Criterio e metodo di stima
- 3.2 Valutazione del bene
- 3.3 Risposte ai punti del quesito

Parte Quarta

- 4.1 Conclusioni



Parte Prima

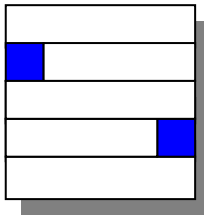
1.1 Incarico

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Serangeli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il numero 568 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Spoleto (PG), con ordinanza in data 11/10/2011, emessa dal G.D. Dott. Umberto Rana, per la procedura fallimentare a carico di *****
curatore fallimentare Dott.ssa Elisabetta Ugolinelli, numero del fallimento 68/2011, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, per procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare rispondendo al seguente quesito:

“Provveda esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifici i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.

Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.



1.2 Sopralluoghi - Descrizione dell'immobile da stimare

Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere, in modo esauriente, il giorno 16 settembre anno 2011 alle ore 15,30 si è recato sui luoghi da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott.ssa Elisabetta Ugolinelli e del conduttore dell'immobile sig. ***** quale rappresentante legale della società fallita.

Ivi si è proceduto ad un esame visivo dell'immobile, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici, inoltre si è proceduto a fotografare tutti i beni mobili elencati nell'inventario eseguito dal funzionario giudiziario Dott. Alfredo Gentili in data 29/07/2011.

Il fabbricato in esame è un capannone industriale, ubicato in provincia di Perugia, e precisamente nel comune di Nocera Umbra, in vocabolo Case Basse.

Il capannone è di forma rettangolare per una superficie coperta lorda di circa mq. 566,00 (cinquecentosessantasei/00) circa con annessa area scoperta di circa mq. 1.270,00 (milleduecentosettanta/00), confinante con:

- proprietà ***** con sede in Nocera Umbra.

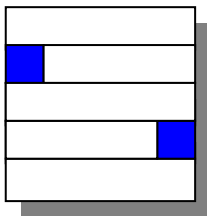
Catasto fabbricati foglio 112 part.IIe 44 sub 2 e 1068 graffate tra di loro;

- proprietà *****, *****, *****

Catasto fabbricati foglio 112 part.IIe 44 sub 4 e 1067 graffate tra di loro;

- proprietà non definita, ente urbano, con fabbricato in corso di costruzione

Catasto fabbricati foglio 112 part.IIa 1677;



censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra al foglio 112 part.ile 44 sub 3 e 1069 graffate tra di loro, Z.C.U., cat.D/7, R.C. € 804,12 (euro ottocentoquattro/12).

Il capannone è realizzato con struttura metallica con pilastri e travi in ferro alte circa mt 4,50. Le colonne in ferro sono poste ad interasse di circa mt 4,90 e sono collegate tra di loro a mezzo di travature metalliche portanti la copertura.

La copertura è a capanna, con sovrastante manto di lamiere zincate.

All'interno del capannone è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli di lamiera.

Nel capannone è presente un piccolo blocco servizi costituito da un servizio igienico, da un antibagno e da un piccolo ufficio.

I servizi igienici sono dotati sia di acqua fredda sia di acqua calda.

La pavimentazione è di tipo industriale. I pavimenti del vano ufficio e dei servizi sono realizzati con piastrelle di monocottura ceramica.

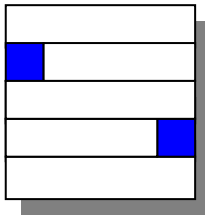
Le pareti verticali esterne sono realizzate in pannelli orizzontali di calcestruzzo dello spessore di cm 20 circa, per l'intera altezza, ed interposti tra le colonne portanti.

Il capannone presenta n°2 porte carrabili in ferro verniciato marrone. Sono installate, inoltre, lungo tutte le pareti perimetrali delle finestre in vetro che garantiscono l'aerazione e l'illuminazione naturale.

E' installato un impianto elettrico, un impianto di illuminazione realizzato con lampade posate a soffitto.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario allacciato alla rete comunale.

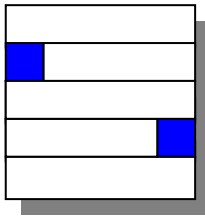
Il complesso esaminato, si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione.



L'accesso al manufatto avviene attraverso una strada imbrecciata (part. 988) e un passaggio, sempre imbrecciato, sulla particella 1677.

La corte esterna del fabbricato, rappresentata dalla particella 1069, è anch'essa imbrecciata inoltre risulta occupata da manufatti prefabbricati leggeri in acciaio montati, senza le necessarie autorizzazioni, durante l'emergenza dovuta alla crisi sismica del settembre 1997.

Tali manufatti non sono sanabili e devono essere rimossi.



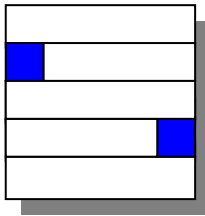
Parte Seconda

2.1 Situazione catastale dell'immobile

Il fabbricato in oggetto di circa mq. 566,00 con annessa area scoperta di circa mq. 1270,00, è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Nocera umbra (PG) al foglio 112 di mappa, part.ile 44 sub 3 e 1069 graffate tra di loro, categoria D/7, R.C. € 804,12 (euro ottocentoquattro/12).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio con e la planimetria allegata e risulta essere conforme alla stato dei luoghi, ci sono delle piccole discordanza nei locali adibiti ad ufficio, i quali risultano essere stati realizzati di minore superficie.

Si precisa che l'immobile gode di accesso dalla strada S.S. 361 tramite strada comunale e strada privata censita con la particella 988, ed inoltre può essere raggiunto attraversando la particella 1677 che costituisce di fatto la naturale via di passaggio pedonale e carrabile, a favore dell'immobile oggetto di stima.

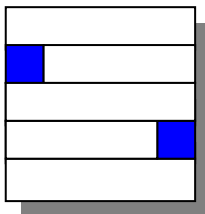


2.2 Situazione urbanistica dell'immobile

Il complesso immobiliare ricade in un'area classificata a localizzazione industriale/commerciale dal vigente Strumento Urbanistico del comune di Nocera Umbra.

Gli standard urbanistici vigenti in tale zona, prevedono una superficie coperta max da realizzare pari al 40% dell'intera superficie dell'area del lotto, attuata tramite Piano di Lottizzazione.

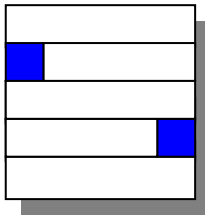
- Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n°132/83 anno 1983 rilasciata dal comune di Nocera Umbra a ***** ..
- In data 29/01/2005 la Ditta ***** , Il sig. ***** e ***** . presentavano una domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria tendente ad ottenere l'autorizzazione per lavori di sanatoria edilizia per modifiche interne ed esterne di tutto il complesso immobiliare di cui fa parte anche il compendio oggetto della presente procedura.
Il comune di Nocera Umbra in data 23/11/2005 rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria n°08 anno 2005.
- In data 26/05/2006 la Ditta ***** , Il sig. ***** e ***** . presentavano Denuncia di Inizio Attività, riguardante tutto il complesso immobiliare di cui fa parte anche il compendio oggetto della presente



procedura, per la realizzazione di interventi di rimozione pannelli di amianto della copertura e la loro sostituzione con pannelli in lamiera.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche, inoltre non è oggetto e non necessita di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i..

Nelle pratiche edilizie, sopra citate e visionate, non è presente il certificato di agibilità.



Parte Terza

3.1 Criterio e metodo di stima

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento, di cui noi terremo conto, è solo quello per vetustà.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

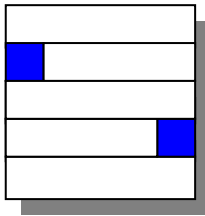
$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

Relativamente all'area annessa di 1270 mq, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico.

Il bene da valutare, cioè, viene comparato con altri similari di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato.



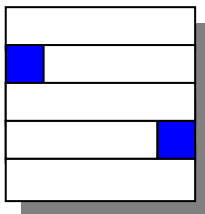
Sono state esperite, pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali, in quanto il complesso immobiliare sorge in una zona del comune di Nocera Umbra a pochi chilometri dai raccordi con la viabilità principale di zona, ed è anche relativamente vicino al centro del comune di Nocera Umbra.

C'è inoltre da tener presente che l'intero complesso si presenta in un normale stato di conservazione.

Inoltre c'è da tenere in debito conto le opere impiantistiche presenti all'interno del fabbricato quale impianto igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di illuminazione.



3.2 Valutazione del bene

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto sia di circa:

$$\text{Crip} = 300 \text{ €/mq}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = 19$$

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio inizio anni ottanta

$$\text{Cd} = 100\% - D = 0.81$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$\text{Vrip} = \text{Cd} \times \text{Crip} = 243 \text{ €/mq}$$

Cui corrisponde un valore attuale del fabbricato pari a:

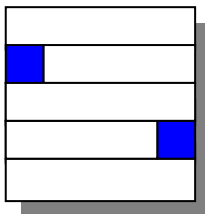
$$566 \text{ mq} \times 243 \text{ €/mq} = 137.538,00 \text{ €}$$

Relativamente all'area annessa scoperta di 1270 mq, tenendo presente che è anche legata alla strada di accesso, può ritenersi che il valore unitario di mercato più probabile sia di 15 €/mq, pertanto il valore complessivo dell'area sarà:

$$1270 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 19.050,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di: 137.538,00 € + 19.050,00 € = 156.588,00 €

che arrotondato è pari a: **157.000,00 € (euro centocinquantasettemila/00).**



Parte Quarta

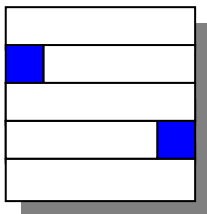
4.1 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni

- Ispezione complesso immobiliare;
- Effettuazione visure e ricerche presso l'UTE;
- Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- Richiesta di certificati;
- Verifica planimetria fabbricato;

conclude rispondendo ai particolari del quesito:

- 1) Non è conveniente effettuare la vendita in più lotti, in quanto il fabbricato risulta essere di piccole dimensioni e poco versatile;
- 2) L'immobile è soggetto ai seguenti gravami:
 - Atto notarile pubblico del 21/04/2008 notaio Galletti Marco rep. 24662/7780 trascritto a Perugia con nota di iscrizione reg. gen 12767, reg. part. 2915, presentazione n. 85 del 24/04/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento capitale € 200.000,00, tasso interesse annuo 6,30%, totale € 300.000,00, durata 12 anni, a favore di *****
- 3) Si allega lo schema di bando di vendita e di bozza dell'ordinanza di vendita;
- 4) Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto il fabbricato e la relativa area annessa sono censiti al Catasto Fabbricati;
- 5) Si allega la perizia su supporto informatico.



SCHEMA VENTENNALE

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NOCERA UMBRA

Catasto Fabbricati Foglio n° 112 particella n° 44/3 e 1069

CATASTO

CONSERVATORIA

a) 19-10-1987

Istrumento (atto pubblico) Notaio Angelo Frillici repertorio n° 47455

- ***** proprietario

a) 19-10-1987

Atto tra vivi (compravendita) Notaio Angelo Frillici repertorio n° 47459

Trascrizione del 2/11/1987 R.P. n° 14313 R.G. n° 21530

- ***** proprietario

b) 24-3-1998

Scrittura privata (compravendita) Notaio Angelo Frillici repertorio n° 121251

- ***** con sede in Nocera Umbra proprietaria

b) 24-3-1998

Atto tra vivi (compravendita) Notaio Angelo Frillici repertorio n° 121251/23857

Trascrizione del 3/4/1998 R.P. n° 4425 R.G. n° 6228

- ***** con sede in Nocera Umbra proprietaria

c) 18-12-2000

Istrumento (atto pubblico di compravendita) notaio Angelo Frillici repertorio n° 148020

- ***** con sede in Milano proprietaria

c) 18-12-2000

Atto tra vivi (compravendita) notaio Angelo Frillici repertorio n° 148020/27151

Trascrizione del 9/1/2001 R.P. n° 358 R.G. n° 488

- ***** con sede in Milano proprietaria

d) 21/4/2008

Istrumento (atto pubblico di compravendita) Notaio Marco Galletti repertorio n° 24661

- ***** con sede in Nocera Umbra proprietaria

d) 21/4/2008

Atto tra vivi (compravendita) Notaio Marco Galletti repertorio n° 24661/7779

Trascrizione del 24/4/2008 R.P. n° 7181 R.G. n° 12766

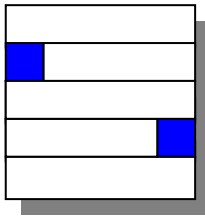
- ***** con sede in Nocera Umbra proprietaria

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544

E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Si precisa con atto pubblico di fusione notaio Agostani Manuela di Milano rep. 59831/8251 data atto 19/12/2007, data iscrizione 21/12/2007, la ***** esegue una variazione della denominazione in ***** , la modifica ha effetto dal 01/01/2008.

Si precisa inoltre che con atto di fusione notaio Galletti Marco di Perugia rep. n. 24.923 raccolta n. 7941, data atto 12/06/2008, registrato a Perugia il 17/06/2008, depositato al Registro delle Imprese di Perugia il 17/06/2008, prot. 18408, REA n.254271, la Società ***** ha incorporato per fusione tutti i beni della Società “*****”, l'atto non è stato trascritto in quando la legge lo permette.

Per quanto sopra esposto si può concludere affermando che la proprietà del bene in esame risulta appartenere alla società esecutata ** con sede in Nocera Umbra e che vi è continuità nelle trascrizioni.***

Ritenendo, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente relazione, ringraziando il sig. Giudice e il Curatore Fallimentare per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Montefalco, 05 Gennaio 2012

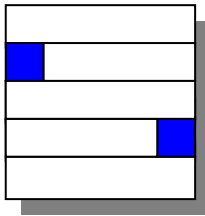
Il Perito Estimatore:

(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Allegati

- a) Rilievo fotografico;
- b) Certificati catastali attuali;
- c) Estratto mappa catastale
- d) Planimetrie catastali;
- e) Certificazione ipocatastale ventennale;
- f) Schema di bando di vendita e di bozza dell'ordinanza di vendita;
- g) Richiesta di liquidazione compenso (a parte).