

Perugia, 1 settembre 2016

TRIBUNALE DI PERUGIA

FALLIMENTO N. 118/2013



Giudice Delegato: **Dott.ssa Francesca Altrui**

Curatore: **Dott.ssa Michela Rocchi**

STIMA BENI IMMOBILI

Il tecnico

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "GEOM. CAINI LUCA", "ALTA VERBA", "PERUGIA", and "N. 3589".

PREMESSO CHE

- in data 03.02.2014 il curatore della procedura Dott.ssa Michela Rocchi nominava il sottoscritto Geom. Luca Caini, con studio in Perugia, Via Mario Angeloni n. 27, consulente tecnico per la stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza del **FALLIMENTO N. 118/2013** –
-----, con sede in Corciano (all. 1);
- con provvedimento del 19.03.2014 il Sig. Giudice Delegato, **DR. FRANCESCA ALTRUI**, fissava il giuramento di rito per il giorno 21.03.2014 (all. 2);
- in sede di giuramento, il Sig. Giudice Delegato, poneva i quesiti di cui al verbale allegato (all. 3);
- in ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per l'espletamento della presente;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto, in risposta ai quesiti posti, la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 2**
- **LOTTO UNICO**
 - **Descrizione..... pag. 3**
 - **Gravami pag. 6**
 - **Indagini urbanistiche..... pag. 7**
 - **Provenienza..... pag. 8**
 - **Criterio estimativo assunto - Valutazione..... pag. 9**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base delle indicazioni ricevute dal curatore, nonché delle visure ipotecarie effettuate, gli immobili da acquisire al fallimento, in capo alla società fallita, sono rappresentati da:

Beni di pertinenza della società **con sede in Corciano**, per i diritti dell'intera piena proprietà:

- fabbricato a destinazione artigianale – rimessa automezzi per lavori edili stradali, sito in Comune di Corciano, località Taverne di Corciano, Via A. Mozzoni snc, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale), di catastali mq. 7.911, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio **26** particella **517 sub. 2** – cat. D/1, **517 sub. 3** – unità in corso di costruzione e **517 sub. 1** – bene comune non sensibile ai sub. 2 e 3 della particella 517. Al Catasto Terreni l'area coperta dalla costruzione e scoperta pertinenziale è censita al foglio **26** particelle **34** – prato di mq. 1.940, **294** – seminativo di mq. 1.217 e **517** – ente urbano di mq. 4.754.

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni sopra descritti, il sottoscritto ritiene che la vendita degli stessi sia opportuna farsi in un **UNICO LOTTO**.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della società con sede in Corciano, **per i diritti dell'intera piena proprietà.**

In **Comune di Corciano**, località **Taverne di Corciano**, **Via Anna Maria Mozzoni s.n.c.**, capannone a destinazione artigianale, destinato nello specifico a rimessa automezzi per lavori edili stradali, con annessa palazzina uso uffici, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale), di catastali mq. 7.911.

Il capannone, compresa la palazzina uffici realizzata in aderenza, ha una superficie coperta di **circa mq. 927** e complessiva di **circa mq. 1.345**, di cui:

- rimessa automezzi al piano terra, della superficie lorda **circa mq. 718**;
- magazzino, officina, locale ricreativo, spogliatoio, servizi igienici ed accessori, compreso il vano scala, per una superficie lorda di **circa mq. 185**, oltre al portico di **circa mq. 24**;
- uffici e servizi igienici al piano primo, per una superficie lorda di **circa mq. 209**, compreso il vano scala;
- appartamento titolare/custode al piano secondo, attualmente non ultimato (stato lavori circa 55%), composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e due bagni, per una superficie lorda di **circa mq. 136** (escluso il vano scala di circa mq. 22), oltre a due terrazze della superficie complessiva di **circa mq. 51**.

L'altezza utile dei locali sopra descritti è pari a m. 6,00 per il capannone destinato a rimessa automezzi, m. 2,90 per i locali servizi ed accessori al piano terra, m. 2,70 per gli uffici al piano primo e m. 2,70 per l'abitazione non ancora ultimata.

Detto fabbricato, realizzato nel 2007, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura puntiforme in c.a. prefabbricato;
- copertura piana con “copponi” prefabbricati in c.a.p.;
- tamponature esterne in pannelli prefabbricati verticali in c.l.s con finitura a graniglia, limitatamente alla palazzina uffici;
- tramezzi in muratura e cartongesso.

Le finiture interne sono adeguate alle rispettive destinazioni e precisamente:

- le aree destinate a rimessa presentano pavimenti in c.l.s. al quarzo, infissi in alluminio, pareti tinteggiate;
- i locali accessori/servizi al piano terra e gli uffici/accessori al piano primo, presentano pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso (limitatamente agli uffici al piano primo), infissi interni in alluminio e legno, infissi esterni in alluminio;
- l'appartamento al piano secondo, come già detto, non è ancora ultimato e si presenta allo stato “grezzo”.

Detto immobile è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico, condizionamento (limitato agli uffici) e citofonico.

La corte pertinenziale, recintata su tutti i lati tranne quello delimitato dal torrente Caina, è destinata a parcheggio, deposito e spazi di manovra ed è dotata di accesso carrabile, munito di cancello scorrevole meccanizzato.

Per quanto sopra descritto, nonché per maggiore esaustività circa le caratteristiche e le finiture, si rimanda agli allegati n. 4, 5, 6, 7 ed alla documentazione fotografica.

Gli immobili in stima sono posti nella zona industriale-artigianale di Taverne di Corciano, zona di recente sviluppo urbanistico ottimamente servita, distante circa km. 1 dallo svincolo del raccordo autostradale Perugia – Bettolle e circa Km. 20 da Perugia. L'accesso alla proprietà avviene attualmente tramite la proprietà di terzi (si presume viabilità di lottizzazione, non ancora inserita in cartografia ed acquisita dal Comune di Corciano).

COERENZE

Gli immobili sopra descritti confinano nell'insieme con spazi di lottizzazione, proprietà Baldoni Servizi Gas, Mericat Srl, torrente Caina, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Corciano, foglio **26**, particelle **517 sub. 2**, piano T-1, cat. D/8, rendita €. 7.811,00 (all. 8), **517 sub. 3**, piano 2, immobile in corso di costruzione (all. 8) e **517 sub. 1**, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 della particella 517 (corte e vano scala – all. 6). L'area coperta dal fabbricato e scoperta pertinenziale, è censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio **26**, particelle **517**, ente urbano di Ha. 0.47.54 (all. 9), **34**, prato di Ha. 0.19.40 (all. 8) e **294**, seminativo di Ha. 0.12.17 (all. 8).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano “**occupati**”, limitatamente alla particella 517 sub. 2 del foglio 26, dall

con contratto di locazione ad uso commerciale,
stipulato in data 02.02.2013, registrato a Perugia in data 04.03.2013 al n.

2878; durata del contratto anni sei dal 02.02.2013, tacitamente rinnovabile, canone annuo originario €. 30.000,00 oltre I.V.A. (all. 10).

STATO D'USO

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato oggetto di stima e della porzione censita con la particella 517 sub. 2 (rimessa automezzi ed uffici ai piani terra e primo, può essere considerato “**normale - buono**” (si veda doc. fotografica – foto da n. 1 a n. 41). La porzione censita con il sub. 3 della stessa particella, come già detto, non è ancora ultimata (si veda doc. fotografica – foto da n. 42 a n. 48).

GRAVAMI

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data del 25.08.2016, **limitatamente alla Società** **con sede in Corciano**, nonché al **Sig.**

a, nato a Magione il i beni immobili in

esame risultano gravati da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, di €. **900.000,00** (capitale €. 450.000,00 - durata 15 anni), iscritta a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. il 23.03.2006 al n. 2478 r.p. (all. 11);
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, di €. **700.000,00** (capitale €. 350.000,00 - durata 10 anni), iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A. il 08.08.2008 al n. 5387 r.p. (all. 12);

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, di €. **600.000,00** (capitale €. 300.000,00 - durata 10 anni), iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A. il 01.08.2011 al n. 3566 r.p. (all. 13);
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo di € **300.000,00** (sorte €. 251.802,48), iscritta a favore dell'Unicredit S.p.A. il 07.12.2011 al n. 5262 r.p. (all. 14);
- **verbale di pignoramento** trascritto a favore dell'Unicredit S.p.A. il 08.08.2013 al n. 12902 r.p. (all. 15).

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano, si riferisce quanto segue:

- l'immobile in esame è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 210/2004 del 31.03.2005 (all. 16) e successiva variante D.I.A. n. 115/2007 prot. 15306 del 29.05.2007 (all. 17);
- il certificato di abitabilità/agibilità, richiesto con istanza prot. 21099 del 11.07.2011 (all. 18), non è stato ancora rilasciato, in quanto carente della seguente documentazione tecnica, richiesta dall'Ufficio con raccomandata prot. 23127 del 01.08.2011 (all. 19):

1) dichiarazione di conformità degli impianti: idrico, sanitario, termico, adduzione gas;

2) richiesta di rilascio Certificato Prevenzione Incendi e Denuncia di inizio Attività con attestazione da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. della Provincia di Perugia di avvenuto deposito;

3) Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso ed a struttura metallica, soggette alle

disposizioni dei D.P.R. 380/01 con l'attestazione da parte della Provincia di Perugia dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/01;

4) ricevuta di versamento dei diritti di segreteria pari ad €. 58,00 e n. 1 marca da bollo;

- il fabbricato risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato ed alla planimetria catastale, fatta eccezione per il posizionamento dello stesso all'interno del lotto, arretrato di circa m. 1,50 rispetto al confine Est (confine con le particelle 188, 798, 227 e 802);
- la suddetta difformità potrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario, che inoltre, dovrà provvedere a richiedere il certificato di agibilità, non ancora rilasciato; a tale proposito si precisa che nella determinazione del valore dell'immobile, si terrà conto delle spese e degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per espletare gli adempimenti tecnici ed amministrativi, sopra evidenziati.

L'area coperta dalla costruzione e scoperta pertinenziale, è classificata dal vigente strumento urbanistico fra le aree "CAI 2***" – zone per il commercio, l'artigianato e la piccola industria, "Vpr" – aree verdi private e "Za" – fasce di rispetto dei corsi d'acqua (all. 20).

PROVENIENZA

Alla società fallita, la piena proprietà degli immobili in esame, è pervenuta mediante atto di conferimento in società da potere di _____, nato a Magione il _____, a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci repertorio 239169/44788 del 15.09.2008, trascritto a Perugia il 10.10.2008 al n. 16606 r.p. (all. 21).

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. La valutazione del compendio è stata condotta in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità, delle condizioni normali e locali del mercato, della destinazione corrente e dei possibili usi alternativi degli immobili.

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, inoltre, 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, destinazione d'uso corrente e destinazioni alternative, ecc.). Nella fattispecie, nella determinazione del valore, si terrà conto anche degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per gli adempimenti urbanistici ed amministrativi, descritti nel capitolo "Indagini Urbanistiche", a pag. 7 della presente ed inoltre, per quanto attiene il contratto di locazione, descritto nel capitolo "STATO ATTUALE" a pag. 5 della presente (all. 10), si precisa che ai fini della valutazione, **l'immobile verrà considerato libero da vincoli locativi**, in quanto, la residua durata del contratto (prima scadenza naturale 01.12.2019), è inferiore ai tempi medi di dismissione degli immobili interessati da procedure fallimentari.

La valutazione, che include impianti, pertinenze, 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.

Infine, nella determinazione dei valori di stima si tiene conto anche dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata graficamente sulla base degli elaborati progettuali depositati, previa verifica dimensionale effettuata in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50. A dette superfici e a quelle accessorie, verranno applicati dei coefficienti di ponderazione adeguati alle rispettive destinazioni.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

A) FABBRICATO

- rimessa automezzi piano T, mq. 718 x 1,00.....	mq.	718,00
- locali accessori piano T, mq. 185 x 1,10.....	mq.	203,50
- portico piano T, mq. 24 x 0,30	mq.	7,20
- uffici piano 1, mq. 209 x 1,30	mq.	271,70
- abitazione non ultimata (55%), piano 2, mq. 136 x 0,90 ..	mq.	122,40
- terrazze piano 2, mq. 51 x 0,10	mq.	5,10
Sommano (superficie ponderata).....	mq.	1.327,90
mq. 1.327,90 x €/mq. 400,00.....	€.	531.160,00

B) TERRENO

- Terreno scoperto pertinenziale, mq. 7911 – sedime

costruzione mq. 927 = mq. 6.984 x €/mq. 15,00.....€. 104.760,00

Riepilogo

A) Fabbricato..... €. 531.160,00

B) Terreno pertinenziale..... €. 104.760,00

Sommano..... €. 635.920,00

**che arrotondato ad €. 636.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta da
inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).**

La presente relazione si compone di:

- n. 11 pagine dattiloscritte;
- n. 21 allegati;
- n. 50 foto a colori.

Perugia, 1 settembre 2016

Il Tecnico



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ALDO GEMMETRI", "PERUGIA", "n. 3589", and "PERUGIA" at the bottom. The signature is written in a cursive style, starting with a large loop on the left and ending with a sharp hook on the right.