

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Sezione Fallimentare**

**All'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Francesca ALTRUI**

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 15/2014**

**--- OMISSIS ---**

**Commissario Giudiziario Dr. Mauro Pacioselli**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

Con istanza del 30 agosto 2014 (Allegato n. 1) il Commissario Giudiziale Dr. Mauro Pacioselli chiedeva la nomina di uno “**stimatore per la valutazione dei beni**” al Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Altrui.

Con provvedimento dell'8 settembre 2014 il G.D. Dr.ssa Francesca Altrui nominava il sottoscritto Dr. Massimo Alberti con studio in Perugia Via Mario Angeloni, 80/B, quale “stimatore” per la valutazione dei beni del concordato preventivo in oggetto.

Lo stimatore ha ordinato e ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia certificati e planimetrie catastali che si allegano.

Il giorno 1 ottobre 2014 in Assisi Loc. Capodacqua Via Cannarese presenti il Commissario Giudiziario Dr. Mauro Pacioselli, lo stimatore Dr. Massimo Alberti, la sig.ra --- OMISSIS ---, erede del debitore e il commercialista Dr. --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- sono iniziate le operazioni di inventario di cui si allega il relativo verbale (Allegato n. 2).

## **UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'**

La proprietà si trova in Comune di Assisi località Capodacqua Via Cannarese. I beni oggetto di stima si trovano sulla direttrice Perugia – Foligno sulla destra della strada Flaminia e vi si accede dall'uscita di Cannara, e risultano facilmente raggiungibili con strada asfaltata, agibile a mezzi pesanti.

Questi due immobili si trovano inseriti in una zona con vocazione artigianale caratterizzata dalla presenza di altri opifici, come si può vedere nella planimetria catastale in scala 1:2000 (si veda successivo allegato n. 6). Pur non essendo contigui i due laboratori oggetto di stima si trovano a circa metri 22 l'uno dall'altro; sono entrambi dotati di aree pertinenziali, con strada interna (larga mt. 14,50 con al centro fognatura per acque piovane) in parte destinate a parcheggi e in parte a viabilità (foto n. 1); si distinguono:

- un fabbricato più a nord, foglio n. 171 particella n. 318;
- un fabbricato più a sud, foglio n. 171 particella n. 579.

All'Agenzia del Territorio di Perugia la proprietà risulta censita al **N.C.E.U. del Comune di Assisi** come segue:

**A) foglio n.171 particella n.318 sub 1**, Cat. D/1, rendita € 1.358,00 (Allegato n. 3);

\* **foglio n. 171 particella n. 318 sub 2**, Cat. A/10, classe 2,  
consistenza 3,5 vani, rendita € 1.030,33 (Allegato n. 4);

\* **foglio n. 171 particella n. 318 sub 3**, Cat. A/3, classe 3,  
consistenza 5 vani, rendita € 400,25 (Allegato n. 5).

La proprietà risulta intestata attualmente a:

\* --- OMISSIS --- con sede in Firenze – proprietà per 1/1

Si veda:

\* planimetria catastale – VAX – in scala 1:2000 (Allegato n. 6)

\* planimetria catastale foglio 171 particella n.318 sub 1 in scala  
1:200 (Allegato n. 7);

\* planimetria catastale foglio 171 particella n.318 sub 2 in scala  
1:200 (Allegato n. 8);

\* planimetria catastale foglio 171 particella n.318 sub 3 in scala  
1:200 (Allegato n. 9);

**Al N.C.T. del Comune di Assisi** la proprietà risulta così  
censita:

\* foglio n. 171 particella n. 318 – ente urbano di mq. 1.326  
(Allegato n. 10)

**B) foglio n.171 particella n.579**, Cat. D/1, rendita € 2.799,20  
(Allegato n. 11);

La proprietà risulta intestata attualmente a:

\* Unicredit Leasing S.P.A. con sede in Milano –proprietà per 1/1

Si veda:

\* planimetria catastale – VAX – in scala 1:2000 (si veda

precedente allegato n. 6);

\* planimetria catastale foglio 171 particella n. 579 in scala 1:250

(Allegato n. 12);

**Al N.C.T. del Comune di Assisi** la proprietà risulta così censita:

\* foglio n. 171 particella n. 579 – ente urbano di mq. 775

(Allegato n. 13).

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

\* **A) Laboratorio - foglio n. 171 part. 318 sub 1**

Questo laboratorio è stato realizzato nel periodo 1989 – 1990 ed ha avuto l’autorizzazione di usabilità il 4 agosto 1990; presenta struttura in cemento armato con travetti in laterocemento tipo “SAP” per il solaio di copertura a volta e manto di copertura in tegoline marsigliesi (foto n. 2 e 3), pavimento in cemento.

Il locale è stato coibentato con pannelli di cemento, con altezza utile di mt. 3,60 (foto n. 4), mentre l’altezza complessiva del fabbricato è indicata nelle planimetrie catastali in mt. 5,90.

L’illuminazione all’interno è garantita in parte da finestre fisse e basculanti con telaio in ferro con dimensioni di 1,70 x 0,90 e vetri normali; la porta d’ingresso, sul lato sud, realizzata in alluminio anodizzato divisa in tre corpi ha dimensioni complessive di mt. 2,90 x 3,00 (si veda precedente foto n. 2).

La porta principale carrabile (foto n. 5) posizionata sul lato corto dell’edificio a nord-est, ha dimensioni di mt. 3,80 x 3,10

con serranda azionata elettricamente; sul lato sud-est del fabbricato si sono notate tracce di umidità sulla parete a contatto con il pavimento.

All'interno corpi illuminanti in neon garantiscono l'illuminazione su parte del laboratorio anche i pochi telai all'interno dispongono di illuminazione singola e autonoma.

Il laboratorio ha un impianto di riscaldamento ad aria calda alimentato a gas marca "Winter Warm" (foto n. 6). A destra della porta carrabile trovasi una bilancia a terra della ditta "Italiana Macchi" tipo R200.

Sul lato opposto del laboratorio trovasi un servizio igienico con bagno e antibagno con vater, bidet e lavandino (foto n. 7) per un superficie complessiva di circa mq. 7; l'altezza utile è di mt. 2,65, con pavimento in mattonelle 20 x 20 che rivestono anche le pareti fino a mt. 2 di altezza circa.

\*\*\*\*\*

Dalle misurazioni eseguite risultano le seguenti superfici:  
laboratorio mq. 370, WC mq. 7.

\*\*\*\*\*

La struttura nel suo complesso per vetustà e materiali impiegati nella sua realizzazione si presenta in mediocre stato di conservazione e di ciò si terrà conto nella successiva fase estimativa.

**\* Uffici e appartamenti - foglio n. 171 part. 318 sub 2 e sub 3**

In aderenza e sul lato sud - ovest del laboratorio descritto

in precedenza trovasi fabbricato di più recente costruzione (anno 2002) che si eleva a due piani (foto n. 8), il piano terra è utilizzato come ufficio e il primo piano è occupato da due piccole unità immobiliari ad uso abitativo. La struttura risulta edificata in cemento armato prefabbricato.

L'accesso al piano terra e piano primo avviene da un solo ingresso (foto n. 9) che prosegue poi con una scala in marmo (foto n. 10) larga mt. 1,25 che conduce al primo piano. Si precisa che questo corridoio - ingresso, al piano terra, non è correttamente indicato nelle planimetrie catastali.

Il sub 2 e sub 3 presentano:

- pavimenti in mattonelle di ceramica di cm. 33 x 33 di colore giallo, con battiscopa di cm. 8 (foto n. 11);
- impianti elettrici sotto traccia;
- impianti di riscaldamento individuali con caldaia autonoma e termosifoni (foto n. 12);
- infissi in alluminio anodizzato con persiane esterne e vetri coibentati (foto n. 13);
- sia gli uffici che il piano primo sono corredati da n. 4 angoli cottura (foto n. 14);
- i n. 4 WC con doccia, tazza, lavandino e bidet, hanno rivestimento alle pareti fino a circa mt. 2 (foto n. 15);
- l'altezza utile è di circa mt. 2,85 al piano terra e di mt. 2,70 al piano primo;

\*\*\*\*\*

Dalle misurazioni eseguite risultano le seguenti superfici:

uffici piano terra mq. 85, unità abitative mq. 85.

\*\*\*\*\*

La proprietà sub 2 (uffici) e sub 3 (unità abitative) sono in buono stato di conservazione ad eccezione di una infiltrazione d'acqua su un ingresso e un WC del primo piano (foto n. 16).

\*\*\*\*\*

**\* B) Laboratorio – foglio n. 171 particella n. 579**

La costruzione di questo laboratorio risulta ultimata nel 2002 mentre il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 2003.

Come risulta dalle planimetrie catastali questa proprietà è delimitata sui due lati lunghi con edifici di proprietà di terzi (foto n. 17 e 18) mentre dispone di due aree sui due lati corti (si veda precedente allegato n. 6). La piccola rata di terreno sul lato sud (larga circa mt. 5) non è recintata e il confine è indicato da un paletto di cemento e risulta per lo più ricoperta da vegetazione spontanea (foto n. 19) e l'accesso è consentito da una porta di mt. 2,15 x 1,15

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato prefabbricato; le pareti laterali sono in pannelli di cemento prefabbricato come pure in cemento armato sono le travature su cui si aggancia un controsoffitto con pannelli in fibrocemento posti a mt. 6 circa di altezza con due linee di elementi traslucidi da cui filtra luce (foto n. 20). Altre finestrate in alluminio anodizzato si trovano sui due lati corti

dell'edificio. Il pavimento è con getto di cemento rifinito al quarzo e gli infissi in alluminio sono forniti di vetrocamera.

La porta principale di accesso carrabile con dimensioni di circa mt. 4 x 5 con porticina pedonale (foto n. 21), è in ferro con pannelli coibentati divisi in n. 4 elementi. Il laboratorio ha un impianto di riscaldamento ad aria calda alimentato a gas marca "Junker" (foto n. 22).

All'interno del laboratorio è stata realizzata una struttura di complessivi mq. 26 circa e con altezza di mt. 2,90 utilizzata come ingresso, ufficio e WC. L'ingresso e l'ufficio hanno pavimento in mattonelle di cm. 33 x 33 mentre il servizio igienico ha pavimento e rivestimento alle pareti fino a mt. 2 circa con mattonelle rosa (foto n. 23 e 24).

In buone condizioni il tinteggio esterno. L'area lungo la strada di servizio (lato nord-ovest) risulta incatramata e utilizzata come parcheggio, mentre quella sul retro, recintata, risulta adibita a deposito di vari materiali.

\*\*\*\*\*

Dalle misurazioni eseguite risultano le seguenti superfici:  
laboratorio mq. 459, ingresso, uffici e WC mq. 26.

\*\*\*\*\*

La struttura nel suo complesso, tenuto conto della sua recente costruzione e materiali impiegati, si presenta in discreto/medio stato di conservazione e di ciò si terrà conto nella successiva fase estimativa.



\*\*\*\*\*

## **CONCESSIONI EDILIZIE E CONDONI**

### **A) Laboratorio foglio n. 171 particella n. 318 sub 1**

Per il laboratorio risulta:

- Autorizzazione di usabilità n. 54/90 del 04.08.1990 (Allegato n. 14) su cui è scritto "... che la costruzione è stata eseguita da progetto approvato con permesso n. 19766 del 23.10.1989";

### **\* Uffici e appartamenti - foglio n. 171 part. 318 sub 2 e sub 3**

Per gli uffici e appartamenti risulta:

- Certificato di agibilità n. 90/2002 del 19 dicembre 2003 (Allegato n. 15) su cui è scritto ".. che gli interventi edilizi sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli:

\* Concessione edilizia n. 73 del 23.02.2002 e precedente, avente per oggetto: "III Variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 213 del 29.09.1999 costruzione nuovo capannone ed ampliamento capannone esistente nella zona per attività produttive ed adeguamento opere di urbanizzazione primaria, Loc. Capodacqua di Assisi".

### **B) Laboratorio – foglio n. 171 particella n. 579**

Per il laboratorio risulta:

- Certificato di agibilità n. 90/2002 del 19 dicembre 2003 (si veda allegato n. 15) su cui è scritto ".. che gli interventi edilizi sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli:

\* Concessione edilizia n. 73 del 23.02.2002 e precedente, avente per oggetto: “III Variante in corso d’opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 213 del 29.09.1999 costruzione nuovo capannone ed ampliamento capannone esistente nella zona per attività produttive ed adeguamento opere di urbanizzazione primaria, Loc. Capodacqua di Assisi”.

\*\*\*\*\*

## **CRITERI E METODOLOGIA VALUTATIVA**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni di proprietà;
- si è stabilito il valore unitario degli immobili in base ai prezzi pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per meglio individuare l’attuale valore di mercato degli immobili, il perito ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti nella zona di Assisi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si fa inoltre presente che:

- le misure conteggiate dal tecnico, per i vari fabbricati sono al

loro delle mura perimetrali;

- per la stima dei fabbricati si è adottato il parametro tecnico  
“metro quadrato”;

- il valore dei fabbricati è comprensivo delle aree di pertinenza;

\*\*\*\*\*

**La stima dettagliata delle proprietà viene proposta  
nella successiva “TABELLA n. 1”**

## **Elenco Allegati**

- |  |
|--|
| n. 1 – istanza del 30 agosto 2014 a firma del Commissario<br>Giudiziale Dr. Mauro Pacioselli;        |
| n. 2 – verbale delle operazioni di inventario del 1 ottobre 2014;                                    |
| n. 3 – certificato catastale N.C.E.U. del Comune di Assisi foglio<br>n. 171 particella n. 318 sub 1; |
| n. 4 – certificato catastale N.C.E.U. del Comune di Assisi foglio<br>n. 171 particella n. 318 sub 2; |
| n. 5 – certificato catastale N.C.E.U. del Comune di Assisi foglio<br>n. 171 particella n. 318 sub 3; |
| n. 6 – planimetria catastale –VAX – in scala 1:2000;   |
| n. 7 – planimetria catastale foglio n. 171 particella n. 318 sub 1<br>scala 1:200;                   |
| n. 8 – planimetria catastale foglio n. 171 particella n. 318 sub 2<br>scala 1:200;                   |
| n. 9 – planimetria catastale foglio n. 171 particella n. 318 sub 3<br>scala 1:200;                   |
| n. 10 – certificato catastale N.C.T. del Comune di Assisi foglio n.<br>171 particella n. 318;        |
| n. 11 – certificato catastale N.C.E.U. del Comune di Assisi foglio<br>n. 171 particella n. 579;      |
| n. 12 – planimetria catastale foglio n. 171 particella n. 579 scala<br>1:250;                        |
| n. 13 – certificato catastale N.C.T. del Comune di Assisi foglio n.<br>171 particella n. 579;        |

n. 14 – Autorizzazione di usabilità n. 54/90 del 04.08.1990;

n. 15 – Certificato di agibilità n. 90/2002 del 19 dicembre 2003

n. 16 – documentazione fotografica di n. 24 fotografie a colori.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 30 ottobre 2014

Il Tecnico Stimatore

Dr. Agr. Massimo Alberti