

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO

SOCIETA' BOCCI ELVISIO & FIGLI SAS

DI BOCCI MARCO

IN LIQUIDAZIONE CP 41/2014

con sede in Perugia fraz. S. Martino in Campo

Via delle Fascine 10

PERIZIA ESTIMATIVA

Presidente est.

Dott. Umberto Rana

Giudice

Dott. Francesca Altrui

Giudice

Dott. Arianna De Martino

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

Dott. Francesco Benvenuto

C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Mitridate

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE LA DESCRIZIONE DEI BENI
MOBILI ED IMMOBILI, LA LORO STIMA, E LA VERIFICA
DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DI
PROPRIETA' DELLA BOCCI ELVISIO & FIGLI SAS DI BOCCI
MARCO DI PERUGIA SOC. IN LIQUIDAZIONE.**

SOMMARIO

- CAP. N.1 – PREMESSA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CAP. N.2 – GRAVAMI SUI BENI IMMOBILI
- CAP. N.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- CAP. N.4 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA
- CAP. N.5 – CRITERI ESTIMATIVI E PROCEDIMENTI DI
STIMA
- CAP. N.6 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- CAP. N.7 – ELENCO E VALUTAZIONE DEI BENI
MOBILI
- CAP. N.8 – CONCLUSIONI

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo: Società BOCCI ELVISIO & FIGLI

SAS DI BOCCI MARCO in liquidazione C.P. 41/2014

% % % % % % % % % % % %

Il giorno 10/04/2015 il dott. Umberto Rana, Giudice Delegato del Concordato Preventivo, a seguito di richiesta di nomina di un Consulente Tecnico, da parte del Commissario Giudiziale, nominava per la stima dei beni mobili e immobili l'Arch. Francesco Mitridate.

Il G.D. concedeva al C.T.U. termine fino al 10 Giugno 2015 per il deposito della Relazione scritta.

% % % % % % % % % % % %

Il giorno 14 Aprile il Perito, accompagnato dal Commissario Giudiziale dott. Francesco Benvenuto, si recava presso la sede della Società in Perugia Via delle Fascine 10 per prendere visione dell'edificio industriale e dei beni mobili ivi presenti. Ulteriori accessi si sono succeduti nei giorni 07 Maggio 2015 nel capannone industriale, 20 Maggio 2015 nel Negozio/Bar e 26 Maggio 2015 nell'Appartamento. Durante i sopralluoghi sono stati acquisiti tutti i dati tecnico-economici necessari all'espletamento del mandato ricevuto, ed è stato eseguito un accurato esame di tutte le consistenze sia mobiliari che immobiliari formanti il cespite in oggetto. A seguito dei rilievi planimetrici e fotografici eseguiti sui luoghi, svolte le opportune ricerche documentali, le visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso

gli Uffici Tecnici al fine di verificare la presenza di vincoli e la rispondenza dei beni con gli strumenti urbanistici vigenti, indagato sull'andamento del mercato in materia di compravendita di immobili ad uso industriale/artigianale nella zona di Perugia fraz. S. Martino in Campo, di immobili ad uso commerciale nella zona di Marsciano (PG) e di immobili residenziali nella zona di Perugia – Case Bruciate, sviluppati i calcoli delle superfici visionate e rilevate, lo scrivente ritiene di essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente Relazione Peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n.1 – Premessa e Identificazione Catastale.**
- **Cap. n.2 – Gravami sui beni Immobili.**
- **Cap. n.3 – Descrizione degli Immobili.**
- **Cap. n.4 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia.**
- **Cap. n.5 – Criteri Estimativi e Procedimenti di Stima.**
- **Cap. n.6 – Valutazione degli Immobili.**
- **Cap. n.7 – Elenco e Valutazione dei Beni Mobili.**
- **Cap. n.8 – Conclusioni.**

come qui di seguito.

=====

R E L A Z I O N E P E R I T A L E

=====

- **Cap. n.1 – Premessa e Identificazione Catastale**
- =====
- =====

OMISSIS

Il negozio/bar è ubicato in Via Tuderte 43, loc. Ammeto nel Comune di Marsciano (PG) ed è censito al N.C.E.U. al Foglio n.153, Part.IIa n.427 sub.58, S1 – PT, Cat. C/1, Classe 5 Consistenza 270 mq., Rendita Catastale Euro 5.786,90, proprietà della società BOCCI ELVISIO & FIGLI SAS DI BOCCI MARCO con sede in Perugia per la quota di 1/1 (Vedi Estratto di Mappa VAX, Visure Catastali, Elaborato Dimostrazione Grafica dei Subalterni, Vedi Elenco dei Subalterni, Planimetrie Catastali, all'Allegato 3).

PMISSIS

Gravano sul bene distinto al NCEU del Comune di Marsciano al Foglio n.153, Particella n.427, sub.58, (Negozio/Bar) le seguenti formalità (vedi Allegato 2):

- Annotazione registrata in data 29/10/2009 al Reg. Part. n. 4731 e Reg. Gen n. 29373, derivante da annotazione per restrizione di beni – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1476 del 1996;
- Trascrizione registrata in data 16/11/2009 al Reg. Part. n. 18975 e Reg. Gen n. 31204, derivante da atto di compravendita;
- Iscrizione registrata in data 16/11/2009 al Reg. Part. n. 7201 e Reg. Gen n. 31205, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione registrata in data 16/12/2013 al Reg. Part. n. 19741 e Reg. Gen n. 28606, derivante da atto per trasformazione di società;
- Trascrizione registrata in data 14/04/2015 al Reg. Part. n. 6005 e Reg. Gen n. 7798, derivante da atto giudiziario per decreto di ammissione a concordato preventivo.

[REDACTED]
[REDACTED] registrata in data 14/04/2015 al Reg. Trib. n. 6005 a
[REDACTED] derivante da un esenzionario per decreto di
[REDACTED] a concorsione preventiva
[REDACTED] che sull'appartamento gravano debiti condominiali per
[REDACTED] (vedi allegato 6)

OMISSIS

[REDACTED] registrata in data 14/04/2015 al Reg. Part. n. 6015 e

[REDACTED] n. 7798, derivante da un giudizio per decreto di

[REDACTED] commissione a concordato preventivo.

[REDACTED] si segnala che sull'appartamento gravano debiti condominiali per €

[REDACTED] 2.218,48 (vedi allegato 6)

=====

- Cap. n.3 – Descrizione degli Immobili.

OMISSIS

PMSSIS

PMSSIS

PMSSIS

[REDACTED]

Il **negozio/bar** ubicato in Via Tuderte 43, Loc. Ammeto nel Comune di Marsciano (PG), fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa su quattro piano fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è destinato alle attività commerciali, i piani superiori alle residenze e il piano interrato è adibito a garage e magazzini.

L'intero fabbricato è di recente realizzazione e presenta una struttura portante in cemento armato e murature perimetrali rifinite esternamente in parte con mattoncino faccia a vista e in parte con intonaco tinteggiato.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio e vetro termico di sicurezza (Vedi Allegato Fotografico, Foto dalla n. 13 alla n. 16).

Fanno parte dell'intero immobile un ampio parcheggio a servizio delle attività commerciali posto al piano terra e accessibile da Via Tuderte, e un parcheggio condominiale accessibile da Via delle Fontanelle (retro fabbricato).

Il negozio/bar si sviluppa al piano terra e al piano interrato del fabbricato predetto, è di proprietà della Soc. BOCCI ELVISIO & FIGLI SAS DI BOCCI MARCO con sede in Perugia per la quota di 1/1, e per quanto accertato nel corso del sopralluogo l'immobile si compone di:

d) Piano terra accessibile dal parcheggio lungo Via Tuderte (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 13) e costituito da zona di ingresso che dà direttamente a;

d.1) Bar - sala divertimenti:

- Salone per somministrazione di cibi e bevande (Vedi Allegato Fotografico, Foto dalla n. 17 alla n. 19);
- Servizi igienici con antibagno e due bagni di cui uno per portatori di handicap (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 20);
- Saletta gioco (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 21);
- Labor. di preparazione cibi (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 22);
- Spogliatoio con annesso wc;
- Vano comunicante con spogliatoio e saletta gioco;
- Magazzino.

e) Piano interrato, accessibile dal salone del piano terra a mezzo di scala (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 23) e composto da:

e.1) Sala divertimenti – Vani tecnici:

- N. 2 Sale divertimenti (Vedi Allegato Fotografico, Foto dalla n. 24

alla n. 26 e n. 28);

- Servizio igienico;
- Locale contatori (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 27);
- N. 2 Intercapedini per garantire l'aerazione naturale dei vani abitabili;

* * * * *

Alla data del sopralluogo il negozio/bar si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione. Le pavimentazioni dell'intera unità immobiliare sono gres porcellanato. I bagni presentano oltre al rivestimento delle pareti in gres una normale dotazione di sanitari in funzione della destinazione d'uso. Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio e vetro termico di sicurezza mentre quelli del piano interrato sono in PVC e vetro termico. Sono inoltre presenti delle grate in ferro antieffrazione sia su parte degli infissi del piano terra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 16) sia sulla porta di uscita in una sala del piano interrato (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 28). Le porte interne sono in legno tamburato. Il soffitto sopra il bancone bar è dotato di controsoffitto in cartongesso, mentre è completamente controsoffittato il solaio del piano interrato. L'illuminazione artificiale è garantita sia da faretti incassati a controsoffitto sia da plafoniere. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e smaltimento fognario e di impianto di climatizzazione e trattamento aria.

* * * * *

Il tutto per una superficie complessiva dei locali costituenti il piano terra e il piano primo, calcolata secondo la norma UNI 10.750 indicata nei "criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di circa 361,50 mq così suddivisi:

- **d.1) Bar – Sala divertimenti (piano terra) : circa 169,00 mq;**
- **e.1) Sala divertimenti – Vani tecnici (piano interrato)
: circa 192,50 mq;**

OMISSIS

OMISSIS

Alla data del sopralluogo l'appartamento mostra un grado di finitura di buon livello e un ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato in cucina e in parquet nella zona soggiorno e notte. I bagni presentano oltre al rivestimento in gres una normale dotazione di sanitari. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 36). Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta di ingresso all'unità è del tipo blindato. È presente una controsoffittatura in cartongesso su parte del soggiorno, nell'ingresso e nel disimpegno con illuminazione a faretti del tipo a incasso.

OMISSIS

=====
- Cap. n.4 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] complessi immobiliari oggetto della presente autorizzazione edilizia
[REDACTED] riferito a seguito del rifiuto da parte del Sig. Sindaco del Comune di
[REDACTED] delle seguenti autorizzazioni (Vedi ALLEGATO 5)
[REDACTED] concessione a Costruire n. 246 del 05. Ottobre 1994 per

OMISSIS

- NAGOZIO/BAR -

a) Autorizzazioni edilizie

La realizzazione dell'unità immobiliare destinata a negozio/bar oggetto della presente valutazione è stata autorizzata a seguito del rilascio, da parte

del Comune di Marsciano dei seguenti titoli abilitativi (Vedi ALLEGATO 5):

- 1) **Concessione Edilizia n. 478/2001;**
- 2) **Permesso a Costruire n. 3034/2004;**

*** ** **

b) Agibilità/abitabilità

Per l'unità immobiliare, in precedenza descritta, risulta essere stato rilasciato dal Comune di Marsciano (Vedi ALLEGATO 5)::

- **Certificato di Agibilità n.17-59/04** in data 17 Settembre 2004

*** ** **

Si segnala che il negozio/bar risulta in lieve difformità rispetto ai grafici depositati in Comune e all' Agenzia del Territorio per la presenza di un ulteriore vano con modifiche distributive al piano terra, e per la divisione dell'unico vano desinato a sala divertimenti del piano interrato in due vani comunicanti.

*** ** **

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====

- Cap. n.5 – Criteri Estimativi e Procedimenti di Stima

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel Comune di Perugia in recenti compravendite di edifici industriali/artigianali e appartamenti e nel Comune di Marsciano in recenti compravendite di edifici commerciali aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento, lo scrivente ha ritenuto adottare, per tutti gli immobili, la superficie coperta espressa in metri quadrati (mq).

Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato

presso agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre che consultare il listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a cura della locale Camera di Commercio.

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili tenendo conto dello stato dei fabbricati, della loro posizione, ubicazione, etc..

=====

- Cap. n.6 – Valutazione degli Immobili

Lo scrivente, applicando alle entità come sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti ha determinato il seguente più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione:

OMISSIS

Negozio/bar ubicato in Via Tuderte 43, loc. Ammeto nel Comune di Marsciano (PG), Foglio 153 part. 427 sub 58 della Soc. BOCCI ELVISIO & FIGLI SAS DI BOCCI MARCO con sede in Perugia per la quota di 1/1:

- Piano Terra

Bar - sala divertimenti (compreso vano scala)

mq 169,00 x €/mq 1.100,00 = € 185.900,00

- Piano Interrato

Sala divertimenti - Vani tecnici (compreso vano scala)

mq 192,50 x €/mq 700,00 = € 134.750,00

totale cespite € 320.650,00

si arrotonda a € 321.000,00 (trecentoventunomila/00)

OMISSIS