  
Via Giuseppe Tomasi di Lampedusa, 41 - Perugia

\* \* \* \* \*

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE - Ufficio FALLIMENTARE

Fallimento n. 87/2014

  
\* \* \* \* \*

Giudice: DOTT.SSA ARIANNA DE MARTINO

Curatore: DOTT. ANDREA PEDETTA

\* \* \* \* \*

"VALUTAZIONE BENI IMMOBILI"

## **I. PREMESSA**

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3411 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia a [REDACTED] con studio in Perugia, Via G. Tomasi di Lampedusa n. 41 e Via delle Caravelle n. 1/B, in data 14 giugno 2014 veniva nominato dal Dott. Andrea Pedetta, in qualità di Curatore del fallimento della Società [REDACTED] di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della predetta società. Successivamente, all'udienza del 3 luglio 2014, prestava giuramento di rito e gli veniva richiesto di rispondere, con relazione scritta da depositare in Cancelleria entro il termine di 90 giorni, al seguente

### **Q U E S I T O**

*"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 i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente una vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi 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. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".*

In base ai termini dell'incarico conferito, venivano eseguiti i necessari sopralluoghi, gli accertamenti sia presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare che presso gli uffici Tecnici del Comune di Bastia Umbra. Successivamente si procedeva alle indagini per la valutazione degli immobili oggetto della presente CTU, in quanto per i beni mobili lo scrivente ha provveduto a descrivere e valutare quanto richiesto con Consulenza Tecnica d'Ufficio espressamente dedicata.

## **II. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall'esame degli atti di acquisto e dalle visure eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizi Catastali (All.to n. 1, 2 e 3) e Servizi Pubblicità Immobiliare, si evince che i beni oggetto di valutazione, sono ubicati nella zona industriale del

Comune di Bastia Umbra in Via dei Salici n. 31-33 e sono costituiti da un capannone industriale con annesso terreno. Gli stessi sono così catastalmente identificati:

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 18, part. 1447, categoria D/7, rendita € 3.148,00;

CATASTO TERRENI:

- Foglio 18, part. 1447, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.29.35.

**III. DESCRIZIONE DEI BENI E LORO DESTINAZIONE**

Il fabbricato è rappresentato da un capannone industriale, con annesso terreno di cui una minima parte utilizzato come corte pertinenziale, avente accesso diretto dalla strada pubblica Via dei Salici attraverso due ampi ingressi carrabili provvisti di cancello in ferro che al momento del sopralluogo risultavano privi di motorizzazione.


Detto immobile è stato realizzato negli anni 2003 e 2004 con struttura prefabbricata costituita da colonne e travi e tamponature in pannelli sandwich tipo Elcom, la copertura presenta la struttura primaria e secondaria in ferro zincato con sovrastante pannelli coibentati.

L'immobile si sviluppa su due piani; il piano terra è destinato a magazzino, laboratorio e servizi mentre al piano primo vi è un ufficio amministrativo e una porzione

ad uso abitativo, quest'ultima attualmente occupata dall'amministratore della società.

Le finiture del piano terra sono coerenti con le destinazioni d'uso di locali adibiti alle attività artigianali (pavimenti in cls, impianti elettrici a vista, assenza di riscaldamento), fatta eccezione degli infissi esterni, in alluminio con vetrocamera e apertura anche tipo vasistas di particolare pregio unitamente alla serranda sezionale automatica per l'accesso carrabile al deposito.

Al piano primo i pavimenti e gli impianti sono stati realizzati con particolare cura consentendone anche l'uso abitativo.

Successivamente nel corso del primo semestre del 2011 veniva realizzato sulla copertura del capannone, un impianto fotovoltaico integrato con scambio sul posto denominato "Impianto FV Fatigoni Renato S.r.l." costituito da 80 moduli e 2 inverter della potenza nominale pari a **19,20 kW** e un energia totale annua prevista pari a circa **20.405 kW/h**. In data 15/05/2012 veniva stipulata convenzione tra il Gestione dei Servizi Energetici - GSE S.p.A.  per suddetto impianto al quale era riconosciuta tariffa incentivante pari ad **€ 0,3920 per ogni kW/h prodotto**.

#### **IV. PROVENIENZA**

In data 25/01/2003, con atto di compravendita del Segretario Generale del Comune di Bastia Umbra [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Perugia il 11/02/2003 al n. [REDACTED] il Comune di Bastia Umbra vendeva alla ditta individuale [REDACTED] i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Bastia Umbra al foglio 18 con le part. 1219, 1248 e 1436 per complessivi Mq 2.935 (All.to n. 4).

In data 08/02/2011, con atto unilaterale costitutivo di società a responsabilità limitata unipersonale del Notaio [REDACTED] rep. n. 248455/50146 trascritto a Perugia il 18/02/2011 al n. 2883 di formalità (All.to n. 5), il [REDACTED] costituiva società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] conferendo in essa l'immobile, oggetto della presente CTU, posto in Comune di Bastia Umbra Via dei Salici n. 31-33.

In data 18/02/2011, con scrittura privata registrata a Perugia il 19/03/2011 al n. 3384, il sig. [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] l'impianto fotovoltaico integrato nella copertura del capannone precedentemente conferito (All.to n. 6).

In data 06/05/2014, con atto pubblico amministrativo rep. 7525 trascritto a Perugia il 07/05/2014 al n. 6754, il Comune di Bastia Umbra rettificava la trascrizione del

11/02/2003 n. 3352 di cui alla compravendita del  
25/01/2003, relativamente al regime patrimoniale di

da bene personale a comunione de residuo  
(All.to n. 7).

#### V. VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI

In base agli accertamenti eseguiti dallo scrivente  
presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate di Perugia -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'immobile sopra  
identificato e descritto è gravato da:

- Ipoteca volontaria: iscrizione del 28/11/2003 Reg.  
Gen. 33982, Reg. Part. 8259 con atto notarile pubblico  
del 25/11/2003 rep. 215843 a favore  
, importo a garanzia €  
460.000,00 con sorte di € 230.000,00 (All.to n. 8);
- Domanda Giudiziale: trascrizione del 24/05/2011 Reg.  
Gen. 13646, Reg. Part. 9151 della domanda giudiziale  
del 03/05/2011 a favore di  
er  
richiesta di annullamento dell'atto di conferimento  
del 08/02/2011 (All.to n. 9);
- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/08/2013 Reg.  
Gen. 19108, Reg. Part. 2300 del decreto ingiuntivo at-  
to Giudiziario Tribunale di Perugia, Giudice del Lavo-  
ro del 29/03/2013 rep. 312/13 a f  
per l'importo complessivo di € 19.786,33  
(All.to n. 10);

- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/08/2013 Reg. Gen. 19109, Reg. Part. 2301 del decreto ingiuntivo atto Giudiziario Tribunale di Perugia, Giudice del Lavoro del 29/03/2013 rep. 306/1 [REDACTED] per l'importo complessivo di € 12.302,60 (All.to n. 11);
- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/08/2013 Reg. Gen. 19110, Reg. Part. 2302 del decreto ingiuntivo atto Giudiziario Tribunale di Perugia, Giudice del Lavoro del 08/04/2013 rep. 381/13 a fav [REDACTED] per l'importo complessivo di € 23.592,16 (All.to n. 12);
- Ipoteca legale: iscrizione del 22/04/2013 Reg. Gen. 8236, Reg. Part. 1107 a favo [REDACTED] importo a garanzia € 128.898,06 con sorte di € 64.449,03 (All.to n. 13);
- Domanda Giudiziale: trascrizione del 28/05/2014 Reg. Gen. 10868, Reg. Part. 8265 della domanda giudiziale del 16/05/2014 [REDACTED] richiesta revoca atti (All.to n. 14).

#### **VI. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici del Comune di Bastia Umbra e dall'esame della cartografia vigente è emerso che il terreno, posto nella Zona Industriale di Bastia Umbra in via del Salici, ricade in:



- zona D1 "Zone per insediamenti produttivi" regolamentate all'art. 23 delle N.T.A.

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bastia Umbra in data 03/09/2014 (All.to n. 15).

#### **VII. CONFORMITA' AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti edilizi eseguiti presso il Comune di Bastia Umbra, è emerso che il capannone industriale è stato interessato dalle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione edilizia n. 95 del 12/05/2003 per la realizzazione di edificio destinato ad attività produttive (All.to n. 16);
- DIA prot. 14661 del 07/06/2004 per Variante in corso d'opera relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e recinzione esterna (All.to n. 17);
- Certificato di agibilità n. 83 del 04/11/2005 (All.to n. 18);
- Attestazione titolo autorizzativo prot. 0015750 del 22/06/2011 relativa all'installazione di impianto fotovoltaico su edificio industriale (All.to n. 19).

Dal sopralluogo eseguito è emerso che parte del piano primo del capannone industriale è destinato all'uso abitativo mentre i progetti approvati e le autorizzazioni in essere prevedono l'uso direzionale.

## VIII. CRITERI E METODI DI STIMA - BENI IMMOBILI

- **L'aspetto economico della stima** - Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello dell'individuazione "del più probabile valore di mercato". In relazione alle caratteristiche del bene ed in particolare agli elementi costitutivi non ordinari di cui si compone (immobile con impianto fotovoltaico integrato), si è ritenuto dover distinguere ed adottare aspetti economici e procedimenti di stima distinti.

- **Il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile** - In considerazione dello scopo per cui la valutazione è richiesta, lo scrivente ha ritenuto di dover definire il valore dell'immobile attraverso un procedimento di stima di tipo sintetico comparativo; tale modo di operare consente infatti, di formulare un giudizio di valore fondato su parametri e dati oggettivi. Il procedimento adottato richiede l'effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta a individuare una scala di prezzi determinatisi per beni aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima. Si sono rese pertanto necessarie le seguenti fasi d'indagine:

- **L'acquisizione delle informazioni mercantili** - Sono stati rilevati i recenti prezzi di mercato riferiti a beni similari prendendo in considerazione il sistema dei prezzi d'immobili aventi caratteristiche e tipologie

analoghe nelle zone industriali ed artigianali del Comune di Bastia Umbra, sia attraverso l'analisi delle compravendite immobiliari sia attraverso le banche dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2013) e della Borsa Immobiliare dell'Umbria (II trimestre 2014), si sono altresì tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- ✓ modesta distanza, circa 600 mt, dallo svincolo della superstrada E45;
- ✓ ottima accessibilità dalla viabilità pubblica;
- ✓ facile individuazione all'interno dell'area industriale di Bastia Umbra;
- ✓ possibilità di ampliamento, anche di importanti dimensioni grazie alla superficie edificabile residua adiacente;
- ✓ buono stato di manutenzione e conservazione;
- ✓ grado di finiture dei locali discrete al piano terra e buone al primo piano;

La stima ha tenuto conto della non felice situazione congiunturale, in particolare del fatto che il mercato immobiliare italiano nel I semestre 2014 continua a mostrare segnali negativi, dopo lunghi periodi di recessione che hanno fortemente interessato il mercato stesso, con importanti riduzioni di volumi di compravendite realizzate in particolar modo per quanto riguarda i ter-

reni edificabili, sia di tipo residenziale che produttivo, determinando un significativo calo del sistema dei prezzi.

**- Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione -**

Il parametro adottato per la valutazione è stato definito: per il capannone nella superficie commerciale rilevata direttamente sul posto e confrontata con i progetti approvati e con le planimetrie catastali depositate, per il terreno nell'edificabilità residua calcolata per differenza tra quanto indicato nel piano attuativo e quanto già edificato.

**- Il procedimento adottato per la valutazione dell'impianto fotovoltaico integrato -**

La valutazione di impianti analoghi alloggiati sulle coperture di fabbricati strumentali sono di norma valutati separatamente come addizioni:

- in relazione alle condizioni di redditività determinate dal sistema tariffario omnicomprensivo definito con il GSE (€/Kw 0,3920);
- considerando il prezzo attuale dell'energia prodotta (€/Kw 0,10) potenzialmente cedibile al GSE quale limite minimo del valore sostitutivo dell'energia scambiata sul posto;
- considerando una durata dell'investimento con rientri costanti di 20 anni e residua di 17 anni ad un tasso

di sconto del 10%.

I ricavi sono stati definiti ipotizzando una produzione di energia di 1.060 Kw anno per ogni Kwp di potenza nominale installata con un decadimento specifico dell'impianto valutato in ragione dello 0,8% annuo

I costi di gestione annui relativi all'impianto sono stati valutati come:

1. costo di manutenzione Full service in ragione di €/Kw 56,00 di potenza installata;
2. costo di assicurazione dell'impianto e degli eventuali deficit produttivi per rotture accidentali in ragione di €/Kw 37,00 di potenza installata;
3. costi fissi e imposte sul reddito, determinate in misura forfettaria in ragione del 30% del beneficio netto atteso annualmente.

La valutazione dell'impianto è stata quindi definita come valore attuale netto dei flussi di ricavi e costi, stimati al saggio di sconto del 10% che incorpora l'effetto del sistema tariffario contrattato, come meglio evidenziato nel prospetto di valutazione allegato (All.to n. 20).

#### **DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE**

Il rilievo dello stato di fatto e il confronto con i dati catastali e i progetti approvati ha permesso di determinare rispettivamente le reali superfici commerciali del

capannone e la volumetria/superficie residua presente nel terreno adiacente, così come riportato nelle tabelle sottostanti:

<b>TABELLA DI CALCOLO CONSISTENZE</b>				
descrizione	lunghezza	larghezza	sup. comm.	sup. arrot.
<b>FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE</b>				
<b>PIANO TERRA</b>				
lab./scale/ingr.	10,00	20,68	206,80	260,00
	17,95	2,95	52,95	
portico	2,73	2,95	8,05	8,00
			267,81	<b>268,00</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
ufficio	5,25	5,38	28,25	28,00
abitazione	5,12	5,38	27,55	76,50
	6,73	7,28	48,99	
ingresso	3,65	2,91	10,62	10,50
magazzino	10,03	12,65	126,88	127,00
			242,29	<b>242,00</b>

#### PARAMETRI PIANO ATTUATIVO

sup. catastale lotto Mq	rapp. copertura	sup. coperta realizzabile Mq
2.935,00	2/3	1.957,00

sup. coperta realizzata Mq	sup. residua realizzabile
268,00	1.689,00

#### VALUTAZIONE

Sulla base di quanto sopra analizzato ed esposto, tenuto conto l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Bastia Umbra prevede che le dimensioni dei lotti non possono essere inferiori a Mq 2.000, accertato che nel progetto dell'area P.I.P. sono definite chiaramente le dimensioni dei lotti e che il Regolamento di Attuazione dello stes-

so permette l'accorpamento dei lotti ma non la divisione, ne deriva che l'edificabilità residua è da intendersi come ampliamento al capannone esistente anche con corpi staccati.

Conseguentemente i valori unitari di riferimento sono stati determinati: per il capannone in € 500,00, per la residua edificabilità in ampliamento in € 40,00, più in particolare:

#### CAPANNONE

##### PIANO TERRA

lab./scale/ingr. Mq 260,00 x 500,00 €/Mq = 130.000,00 €

portico Mq 8,00 x 150,00 €/Mq = 1.200,00 €

##### PIANO PRIMO

ingresso Mq 10,50 x 400,00 €/Mq = 4.200,00 €

ufficio Mq 28,00 x 600,00 €/Mq = 16.800,00 €

abitazione Mq 76,50 x 600,00 €/Mq = 45.900,00 €

magazzino Mq 127,00 x 300,00 €/Mq = 38.100,00 €

**TOTALE CAPANNONE 236.200,00 €**

#### SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE

Mq 1.689,00 x 40,00 €/Mq = **67.560,00 €**

#### IMPIANTO FOTOVOLTAICO INTEGRATO

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto di un saggio di attualizzazione del 10% che remunera adeguatamente sia il capitale investito che il rischio tecnico ed economico dell'investimento, l'impianto è stato valu-

tato complessivamente in

**42.735,00 €**

#### **IX. FORMAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione delle caratteristiche dei singoli beni stimati, tenuto conto della loro destinazione e localizzazione, accertato che il lotto di terreno non può essere frazionato e che pertanto la superficie edificabile residua è da intendersi in ampliamento al capannone realizzato, considerato che all'impianto fotovoltaico integrato è riconosciuta la tariffa incentivante da parte del Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. e che pertanto non può essere delocalizzato pena la perdita del contributo, lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti e valutati costituiscono un lotto unico.

#### **X. CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI**

In risposta ai quesiti proposti, il sottoscritto riferisce quanto segue:

o in quanto per i beni mobili lo scrivente ha provveduto a descrivere e valutare quanto richiesto con Consulenza Tecnica d'Ufficio espressamente dedicata;

o in merito alla "stima dei beni immobili" lo scrivente ha determinato il valore complessivo degli immobili in Euro 346.495,00 arrotondato a **Euro 346.500,00 (trecentoquarantaseimilacinquecento/00)**;

o in merito a: *"Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in*



quest'ultimo caso alla loro formazione" lo scrivente ha ritenuto conveniente costituire un unico lotto così come riportato al capitolo X della presente CTU;

o in merito a: "Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto" lo scrivente ha proceduto alla verifica e descrizione dei gravami esistenti al capitolo V della presente CTU;

o in merito a: "Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita" lo scrivente ha provveduto alla redazione del bando di vendita allegato alla presente CTU;

o in merito a: "Provveda il C.T. 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" lo scrivente ha provveduto ad allegare alla presente CTU le ispezioni ipotecarie (All.ti dal n. 8 al n. 14) relative ai beni oggetto di stima necessarie alla richiesta di certificazione ipocatastale ventennale; in merito alla conformità degli immobili ai sensi della Legge sul condono Edilizio, si riferisce che parte del piano primo del capannone industriale è destinato all'uso abitativo mentre i progetti approvati e le au-

torizzazioni in essere prevedono l'uso direzionale;

o in merito a: "Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85" lo scrivente ha provveduto ad allegare alla presente CTU il certificato di destinazione urbanistica relativi ai terreni oggetto di stima (All.to n. 15).

Tanto dovevasi riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, li 07.10.2014

L'esperto

A large, solid black redaction mark covering the signature of the expert.