



Studio Tecnico [REDACTED]
Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr.ssa Arianna De Martino**

Concordato preventivo n. 45/2014

Commissario Giudiziario Dr. Riccardo Nicolini

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza del 20.03.2015, a seguito di istanza del Commissario Giudiziale, il Sig. Giudice Delegato, Dr.ssa Arianna De Martino, nominava quale consulente per la stima dei beni il sottoscritto tecnico Dr. [REDACTED] agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. [REDACTED]

[REDACTED] Nella medesima ordinanza il G.D. fissava la data del giuramento per il giorno 31.03.2015.

Durante detta udienza al sottoscritto tecnico veniva conferito il seguente incarico:

“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 immobili del concordato,

indicando i criteri di valutazione adottati.”.

Ricevuto l'incarico il tecnico effettuava le necessarie verifiche catastali anche al fine di individuare i beni immobili di proprietà della ditta concordataria ed esperiva un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Lo scrivente tecnico effettuava più accessi presso i locali ove sono conservati i beni mobili di proprietà della ditta concordataria ed in particolare presso il magazzino della stessa in via della Pallotta e presso il negozio di via Mentana della ditta SOFIM Srl. La SOFIM Srl è la ditta con la quale la Magazzini Puzilli di Rastelli Egidio ha stipulato contratto estimatorio per la vendita delle merci ancora in carico. Presso il magazzino di via della Pallotta, di proprietà della ditta concordataria, sono anche stati effettuati i necessari rilievi tecnici per la valutazione dello stesso.

Il tecnico si recava inoltre più volte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia per richiedere e ritirare la necessaria documentazione.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto che sarà suddiviso in due sezioni relative a beni mobili e beni immobili.



BENI IMMOBILI**BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI****VALUTAZIONE**

I beni immobili oggetto della presente relazione consistono in un magazzino ubicato in Comune di Perugia, in Via della Pallotta, al civico 13/D. L'immobile di proprietà della Magazzini  è costituito da due unità che catastalmente risultano indipendenti e divisi, ma di fatto si trovano in continuità fisica e funzionale e vanno a costituire il

magazzino oggetto di descrizione. L'immobile così come rappresentato interessa una superficie commerciale di mq 523 circa (di cui 406 riferiti alla part. 372 sub. 15 e 117 alla part. 372 sub. 34).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni immobili oggetto della presente valutazione, sono come di seguito individuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali :

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

 proprietà per 1000/1000.

Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
	372	15	C/2	4	370 m ²	€573,27
	372	34	C/2	9	112 m ²	€387,55

Per ogni ulteriore dettaglio in merito all'individuazione di cui sopra si vedano visure catastali (allegato n. 2), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 3) e planimetrie catastali urbane scala 1:100 (allegato n. 4).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come sopra riportato, i beni immobili oggetto della presente perizia consistono in un magazzino ubicato in Comune

di Perugia, in Via della Pallotta, al civico 13/D. Trattasi di una zona a ridosso del centro storico di Perugia, facilmente raggiungibile dalla svincolo della E45, uscita Prepo. I beni immobili di proprietà della ditta concordataria consistono in due unità catastalmente distinte, ma di fatto unite tra loro a costituire un unico locale adibito a magazzino merci e prodotti. Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato di maggiori consistenze, ad uso promiscuo. Quest'ultimo è costituito da sei piani fuori terra, di cui il primo adibito ad attività commerciali mentre i restanti piani sono destinati a civili abitazioni. Fa parte del fabbricato anche il piano interrato destinato a garage, fondi e magazzini. L'immobile gode di corte esterna condominiale, adibita a parcheggio e delimitata, il cui accesso è possibile tramite una sbarra con apertura automatizzata. Al magazzino oggetto di stima si accede direttamente dalla pubblica via, posta ad un livello inferiore rispetto alla corte condominiale, tramite un ingresso carrabile che si affaccia sul lato nord. Si fa notare che l'accesso carrabile al magazzino è piuttosto scomodo in quanto non dispone di aree utilizzabili per la sosta e/o la manovra dei mezzi in carico o scarico. Al magazzino si può anche accedere direttamente dal vano scala comune, per mezzo di una porta pedonale, e tramite un ulteriore accesso carrabile dotato di porta basculante in ferro; entrambi collegati con la porzione di magazzino individuata con il subalterno 34. Il magazzino si articola in un locale open-space, un piccolo magazzino e un

bagno che complessivamente interessano una superficie

commerciale di mq 523 circa (di cui 406 riferiti alla part. 372

sub. 15 e 117 alla part. 372 sub. 34) e presenta le seguenti

caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in klinker;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico sotto traccia;
- porte interne in legno tamburato e verniciato;
- porta di accesso principale in struttura metallica e vetro, con inferriata di sicurezza esterna;
- impianto di illuminazione con plafoniere di tipo industriale non a norma;
- impianto di riscaldamento assente;
- bagno dotati degli usuali accessori.

In generale l'immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione e d'uso ed in particolare:

- alcune zone del pavimento sono danneggiate;
- le tinteggiature sono remote con tracce di infiltrazioni e di umidità;
- alcune porzioni sono puntellate;
- l'impianto elettrico non sembra rispettare a pieno le vigenti normative in materia;
- le caratteristiche dell'immobile contrastano con la destinazione a magazzino stante la modesta altezza utile interna, le difficoltà di accesso con muletto e/o tras pallet, la

carezza di spazi di parcheggio esterno.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER

GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

A seguito di vari accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, si è potuto appurare che per l'immobile oggetto di valutazione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche e certificazioni:

- Licenza di Costruzione n. 286, rilasciata dal Comune di Perugia in data 01.04.1971 (allegato n. 5);
- Licenza di Costruzione n. 1250, rilasciata dal Comune di Perugia in data 15.11.1972 (allegato n. 6);
- Licenza di Costruzione n. 1257, rilasciata dal Comune di Perugia in data 24.09.1973 (allegato n.7).
- Licenza di Costruzione n. 69, rilasciata dal Comune di Perugia in data 07.01.1975 e relativi elaborati grafici (allegato n. 8);
- Licenza di Costruzione n. 1326, rilasciata dal Comune di Perugia in data 17.09.1976 (allegato n. 9);
- Concessione a Costruire n. 00459, rilasciata dal Comune di Perugia in data 31.03.1979 (allegato n. 10);
- Certificato di abitabilità e agibilità Prot. N. 27373, rilasciato dal Comune di Perugia in data 18.07.1979 (allegato n. 11);

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Perugia e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il tecnico ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo quindi alla valutazione dei beni in base a confronto con compravendite effettivamente avvenute recentemente in zona per beni con caratteristiche simili.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili ed esaminate le proposte di vendita presenti in zona per beni con caratteristiche simili presso i principali siti di vendita on line di immobili commerciali ed industriali.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso la individuazione del valore a metro quadrato dei beni ed attraverso la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi.

Si fa inoltre presente che:

- la determinazione delle consistenze dei fabbricati è stata fatta secondo la Norma ISO UNI 10750 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale" sulla base dei rilievi esperiti e delle planimetrie catastali;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti

fissi così come presenti al momento del sopralluogo;

- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- il valore espresso per l'immobile è comprensivo delle parti comuni al fabbricato di maggiori consistenze di cui fa parte;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Alla luce di tutto quanto sopra si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti:

Magazzino Part. 372 Sub. 15

mq. 406 x €mq. 550,00 = € 223.300,00

Magazzino Part. 372 Sub. 34

mq. 117x €mq. 550,00 = € 64.350,00

Totale € 287.650,00

dicesi €duecentottantasettemilaseicentocinquanta/00).

Confinanti :parti condominiali su più lati, vano scala, pubblica via, salvo se altri.

Per ogni dettaglio in merito alla consistenza dei beni e la relativa valutazione si veda la tabella che si produce (allegato n. 12).

GRAVAMI

Il C.T.U. ha effettuato una indagine presso L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Pubblicità Immobiliare al fine di verificare

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 26 ottobre 2015

Il C.T.U.

A large, irregular black redaction mark covering the signature area. The mark consists of several thick, horizontal strokes, suggesting a signature that has been completely obscured.