

Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it
--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 – 1/2022

rif.2023

20234LIQUIDAZIONE E SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI **VALUTAZIONE**

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Sezione Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.RG.20 – 1/2022

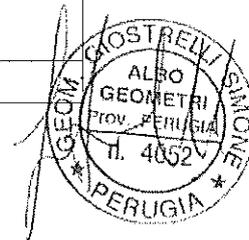
Giudice delegato : Dott.ssa Stefania Monaldi

Anagrafica

Azienda ricorrente	Via Roma n. 43, 06135 Perugia (PG) Tel. 075 6920156 - cell. 348 2321376 e-mail simone.giostrelli@tiscali.it
Curatore	Dott. Fulvio Cociani Studio Via Cesare Caporali n.8, 06123 Perugia (PG) Tel. 0755721304 e-mail fulvio.cociani@libero.it
CTU incaricato	Geometra Giostrelli Simone Con Studio in Perugia, Via Bologna n.43, Perugia P.Iva 01621570546 C.F. GSTSMN64A07G478S Tel. 3482321376 - 0756920156 E-mail simone.giostrelli@tiscali.it Pec simone.giostrelli@geopec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n.1443 Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n.847

Date

Nomina CTU	16/12/22
Accettazione incarico	16/12/22
Sopralluogo e inventario	28/12/22
Aggiornamento inventario per furto	14/04/23
Rapporto di Valutazione	27/05/23



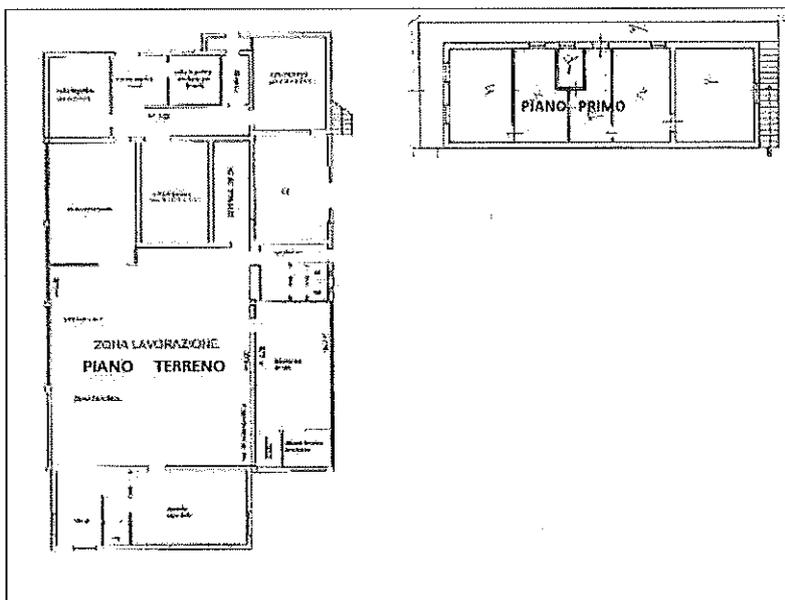
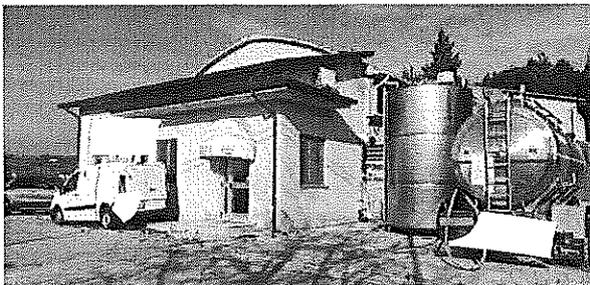
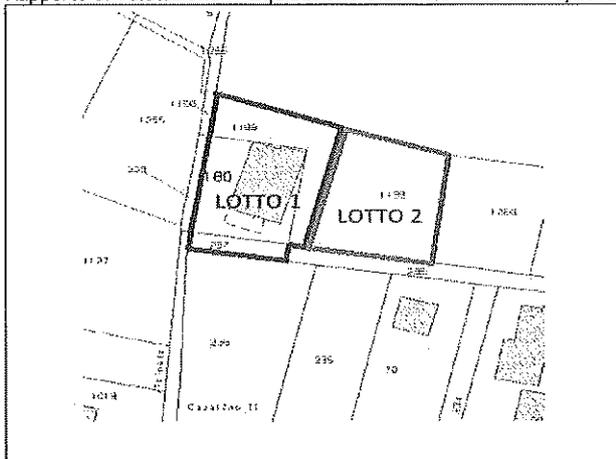
Sintesi della Valutazione

Lotto 1	Opificio artigianale prodotti caseari
----------------	--

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari n.60 (06081).
Consistenza	<p><u>Intero fabbricato con area scoperta e piccolo fabbricato annesso.</u></p> <p><i>Fabbricato principale:</i></p> <p>Piano Terreno : negozio, servizio igienico, ufficio, ampio laboratorio polivalente, laboratorio ricotte, cella frigorifero ricotte, ripostiglio affumicamento, spogliatoio con due servizi igienici, locale confezionamento, locale centrale idrica-magazzino, cella frigorifero salamoia, due celle frigorifero freschi, cella frigorifero maturazione, ripostiglio imballaggi, locale carico scarico, locale centrale termica e disimpegno.</p> <p>Piano Primo : appartamento comprendente ingresso, servizio igienico, cucina, soggiorno, due camere e balcone.</p> <p>Piano Secondo: soffitta impraticabile.</p> <p><i>Fabbricato annesso:</i></p> <p>Piano Terreno : locale centrale idrica.</p> <p>Area scoperta : piazzali, parcheggi e terreno allo stato vegetale.</p>

Dati identificativi catastali				
Catasto Fabbricati				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Vedi pagina 16
25	180	1	D/7	
25	180	2	A/3	
Dati identificativi catastali				
Catasto Terreni				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Vedi pagina 16
25	180	Ente Urbano	1.040	
25	287	Semin Arbor	160	
25	1198	Semin Arbor	720	

Caratteristiche dimensionali		
Superficie catastale complessiva dell'intera area tra coperta e scoperta.	Mq 1.920	
Superficie coperta complessiva	Mq 575	Vedi pagina 9
Superficie utile coperta (Suc)	Mq 522	Vedi pagina 9
Superficie area edificabile residua	Mq 890	Vedi pagina 19
Edificabilità residua (Suc)	Mq 534	Vedi pagina 19



Quota diritto di Proprietà	1/1	Vedi pagina 17
-----------------------------------	------------	----------------

Valore di mercato	€ 161.000,00	Vedi pagina 24
--------------------------	---------------------	----------------

Revisione documentale e verifiche			
Conformità	Sì	No	Vedi pagina
Edilizia		X	18-19
Catastale		X	16
Titolarietà	X		17
Iscrizioni/trascrizioni Pregiudizievoli - servitù	X		17

Commerciabilità dell'immobile

Alla data della stima si rileva il perdurare della fase recessiva del ciclo immobiliare locale con elevata disponibilità di immobili in vendita a fronte di scarsa richiesta di acquisto. Sicuramente i potenziali acquirenti sono limitati ai soli operatori nello specifico settore caseario o affini.
Si assegna una scarsa commerciabilità sia nel breve che nel medio periodo.

Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it	
--	--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 - 1/2022 rif.2023

Lotto 2	Appezamento di terreno edificabile
----------------	---

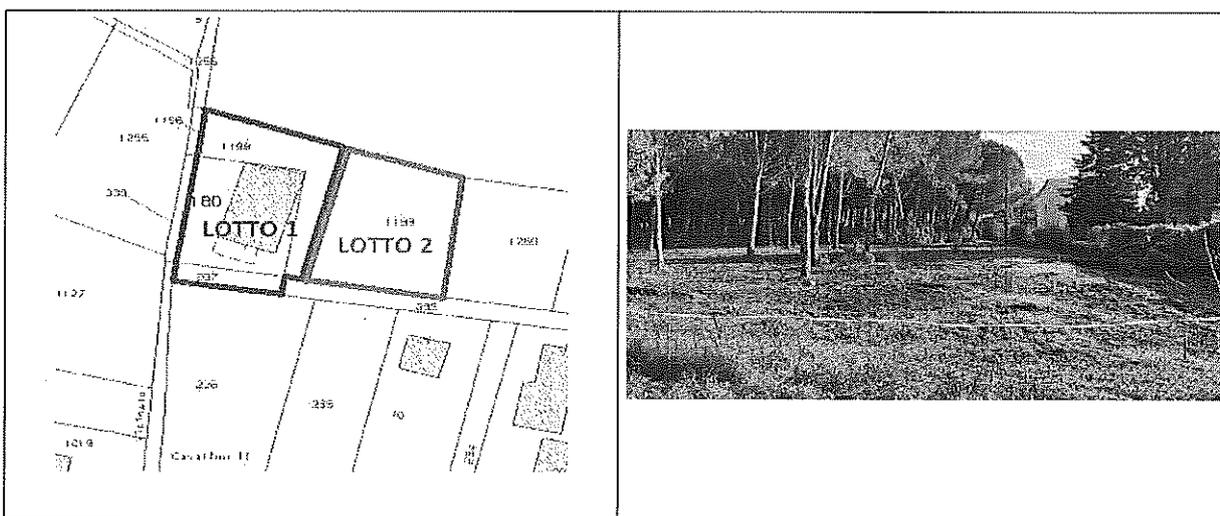
Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari (06081).
Consistenza	Appezamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi.

Dati identificativi catastali

Catasto Terreni				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Vedi pagina 16
25	1199	Semin Arbor	1.495	

Caratteristiche dimensionali

Superficie catastale complessiva dell'intera area	Mq 1.495	
Superficie area edificabile residua	Mq 1.495	Vedi pagina 19
Edificabilità Suc	Mq 897	Vedi pagina 19



Quota diritto di Proprietà	1/1	Vedi pagina 17
-----------------------------------	------------	----------------

Valore di mercato	€ 78.000,00	Vedi pagina 24
--------------------------	--------------------	----------------

Revisione documentale e verifiche

Conformità	Si	No	Vedi pagina
Edilizia	X		18-19
Catastale	X		16
Titolarità	X		17
Iscrizioni/trascrizioni Pregiudizievoli - servitù	X		17

Commerciabilità dell'immobile

Alla data della stima si rileva il perdurare della fase recessiva del ciclo immobiliare locale con elevata disponibilità di immobili in vendita a fronte di scarsa richiesta di acquisto. Tuttavia tenuto conto delle peculiarità si assegna una discreta commerciabilità.

	Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it	
--	--	--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 – 1/2022

rif.2023

Beni mobili, macchinari, attrezzature e beni mobili registrati

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari n.60 (06081) C/O IVG C/O Curatore.
Consistenza	Vedi allegati 1 e 2

Valore di mercato	€ 40.061,00	Vedi pagina 25-26
--------------------------	--------------------	-------------------

INDICE		
Capitolo	Argomento	Pagina
1	Descrizione della consistenza oggetto di valutazione	7
2	Inquadramento del cespite immobiliare	8-9-10-11-12-13-14-15
3	Identificazione catastale del cespite immobiliare	16
4	Titolo di proprietà	17
5	Marchi d'impresa	17
6	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	17
7	Regolarità edilizia, urbanistica e prevenzione incendi	18-19
8	Analisi estimativa	20-21
9	Valore di mercato	22-23-24-25
10	Formazione lotti e beni mobili	26
11	Dichiarazione rispondenza	27
12	Elenco allegati	27

1. Descrizione della consistenza oggetto di valutazione

Opificio artigianale per prodotti caseari comprendente un intero fabbricato di tipo industriale con laboratori, locali accessori, spaccio aziendale ed appartamento custode – questo ultimo inagibile, da ristrutturare - area di pertinenza con viabilità e piazzale; piccolo fabbricato impianti; appezzamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi; beni mobili comprendenti, macchinari, attrezzature, accessori, autoveicolo; marchio d'impresa registrato nell'anno 2009.

La originaria costruzione del fabbricato risale ai primi anni '1960' mentre radicale ristrutturazione interna dei laboratori con realizzazione di negozio in luogo di portico è stata operata negli anni 2009-2010.

I locali destinati alla produzione sono in discreto stato di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno mentre il corpo di fabbrica posteriore su due livelli è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e necessita di manutenzione straordinaria sia all'interno che all'esterno con i locali al piano primo destinati ad appartamento del custode non agibili/abitabili.

Dettaglio della consistenza

Fabbricato principale

Piano Terreno : negozio, servizio igienico, ufficio, ampio laboratorio polivalente, laboratorio ricotte, cella frigorifero ricotte, ripostiglio affumicamento, spogliatoio con due servizi igienici, locale confezionamento, locale centrale idrica-magazzino, cella frigorifero salamoia, due celle frigorifero freschi, cella frigorifero maturazione, ripostiglio imballaggi, locale carico scarico, locale centrale termica e disimpegno.

Piano Primo : appartamento comprendente ingresso, servizio igienico, cucina, soggiorno, due camere e balcone, attualmente non abitabile, necessita di manutenzione straordinaria.

Piano Secondo: soffitta impraticabile.

Fabbricato annesso

Piano Terreno : locale centrale idrica acqua di lavorazione con attiguo pozzo artesiano.

Area scoperta

Piazzali, parcheggi e terreno allo stato vegetale.

Altra area

Appezzamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi.

Beni mobili, macchinari ed attrezzature

Vedi inventario allegato 1.

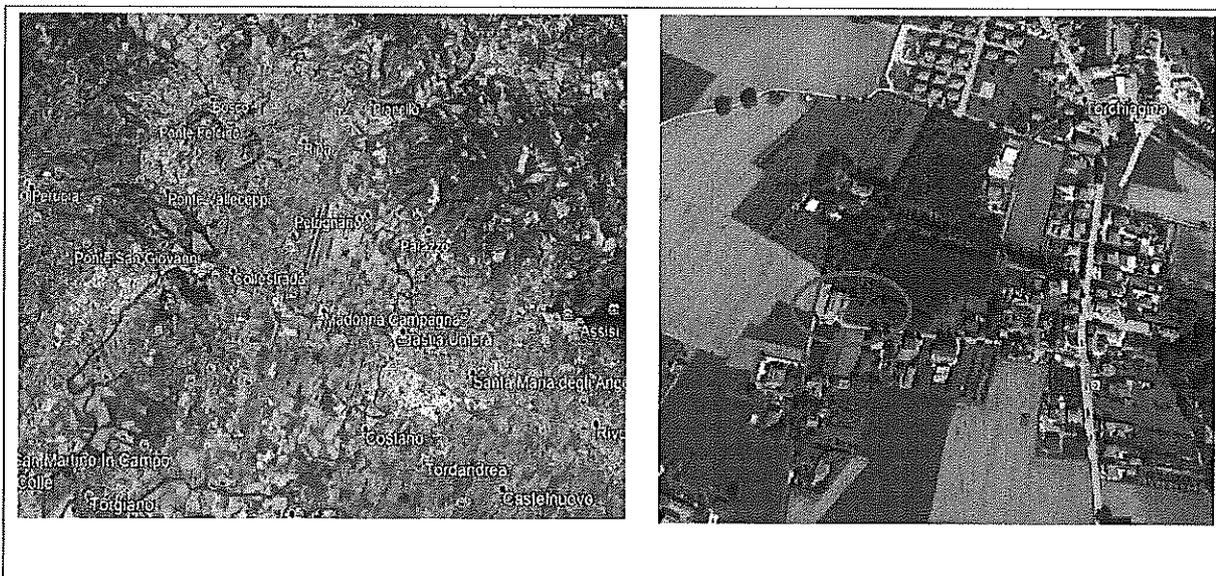
Marchio d'impresa

torre d'oro ASSISI dal 1962 (vedi pagina 17).

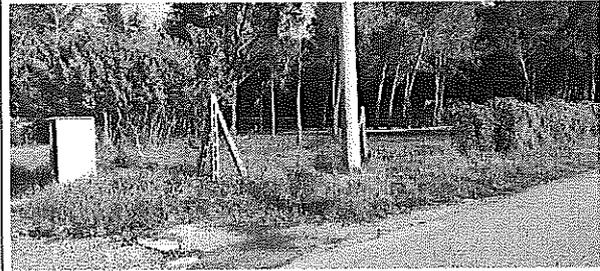
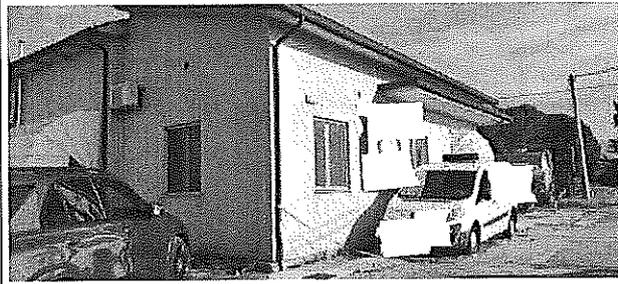
2. Inquadramento del cespite immobiliare

Analisi del segmento di mercato	
Localizzazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari n.60 (06081).
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Produttiva-artigianale-commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato di tipo industriale
Tipologia edilizia	Opificio
Dimensioni	Piccole
Caratteri domanda e offerta	Lato venditore (privati-società) Lato acquirente (privati-società)
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta
Fase mercato	Recessione
Filtering (tono economico e sociale della zona)	Assente

L'immobile è costituito da un opificio artigianale per la produzione di prodotti caseari, si trova in Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Frazione Torchiagina, Via Remo Lazzari n.60, CAP 06081, in area pianeggiante posta ad ovest del nucleo urbano. La viabilità di riferimento è locale ma consente di raggiungere comodamente la viabilità primaria regionale -SP 318- percorrendo circa 3 km. Assisi e Perugia distano dall'immobile rispettivamente circa 10 km e 14 km.



Comprende da un intero fabbricato area di pertinenza con annesso piccolo fabbricato; appezzamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi.



Dati tecnici					
Destinazione	Livello di piano	Altezza utile interna m.	Stato di manutenzione	Superf.esterna lorda mq *	Superf.utile coperta mq *
Fabbricato principale					
Spaccio aziendale	T.	3,12	Buono	54,5	54,5
Laboratorio polivalente e locali accessori	T.	4,57	Buono	239,2	239,2
Celle frigorifero, locale carico scarico e locali accessori	T.	3,00	Buono	91,1	91,1
Locale centrale idrica	T	7 circa	Mediocre	13,8	0
Laboratorio ricotte e spogliatoio con servizi igienici	T.	2,80 - 3,10	Buono	61,6	61,6
Locale centrale termica	T.	2,80 - 3,10	Mediocre	27,3	0
Appartamento custode	1	3,1	Pessimo	89,7 (25,2 Balcone)	89,7 (25,2 Balcone)
Totale arr.				563	522

Fabbricato annesso					
Locale impianti	T.	2	Buono	12,0	0
Totale arr.				12,0	0

Area sedime fabbricati					
Principale + annesso	T.	-	-	485	-
Totale arr.				485	-

Area scoperta						
Destinazione	Livello di piano	Altezza utile interna m.	Stato di manutenzione	Superficie esterna lorda mq *		
Di pertinenza del fabbricato				Circa 1.435		
Altro appezzamento (edificabile per insed. produttivi)				Circa 1.495		
Totale				Circa 2.930		

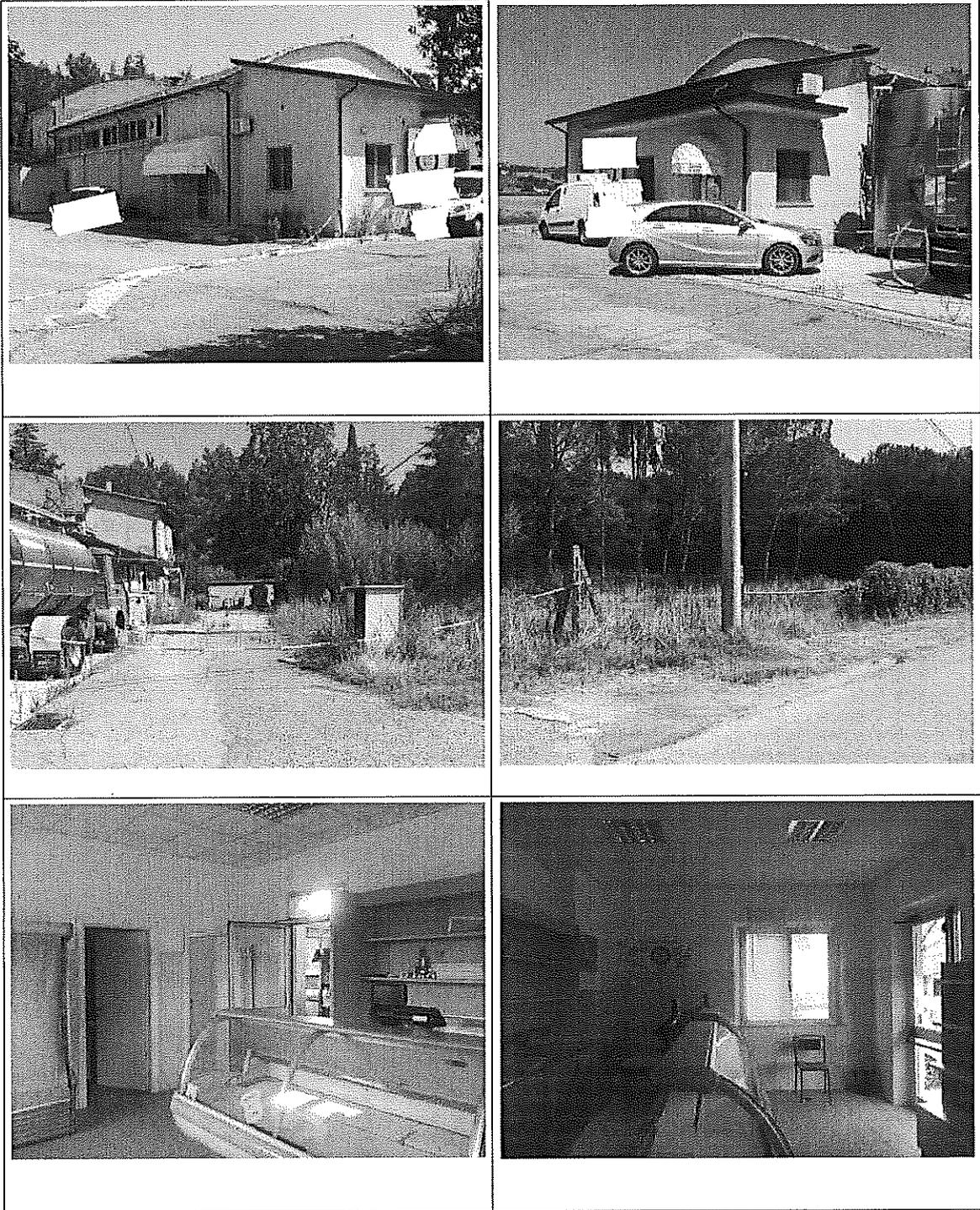
* Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliare Tecnoborsa V edizione 2018 -

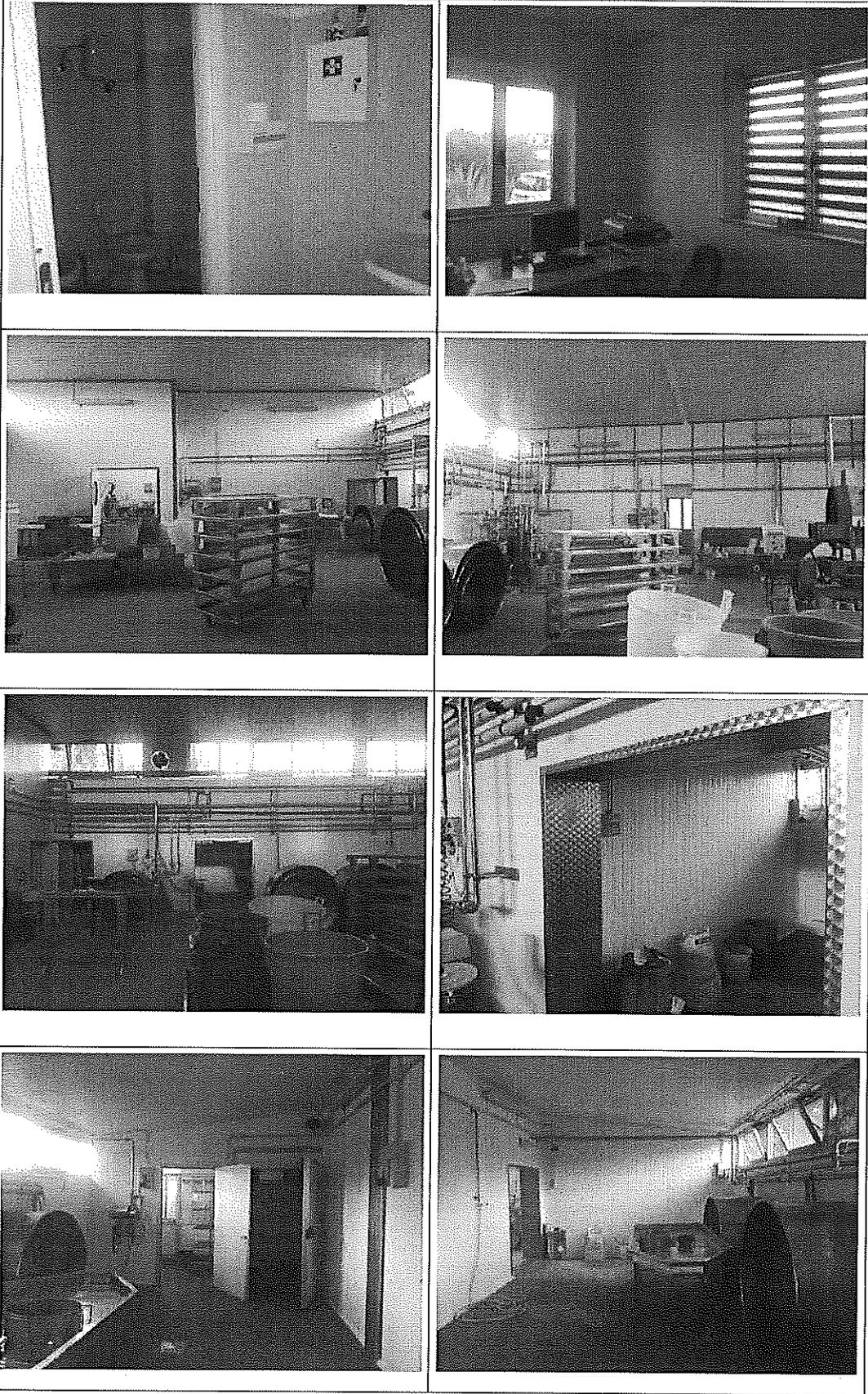
Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

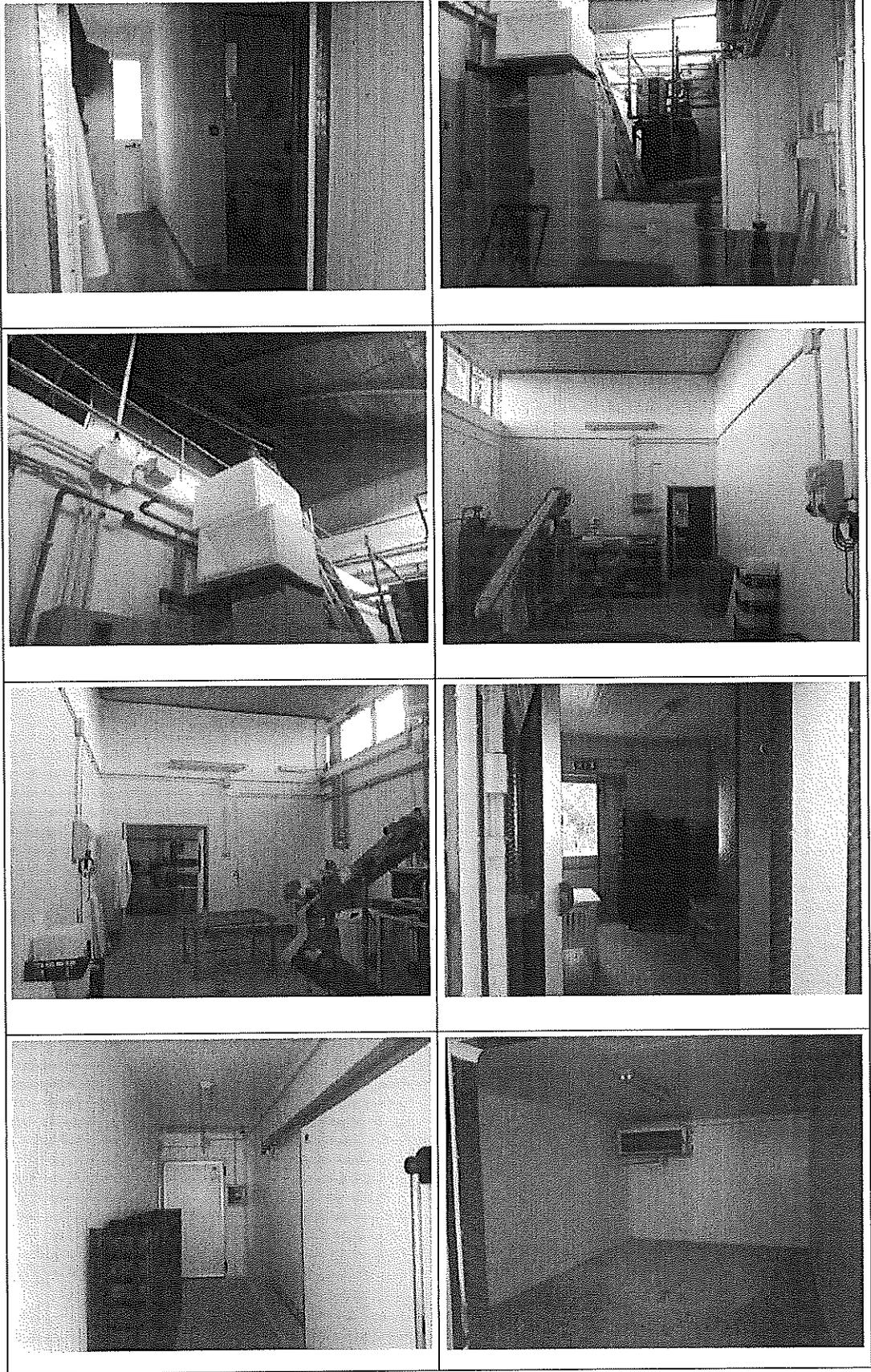
La superficie esterna lorda include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); - i condotti verticali dell'aria o altro tipo.

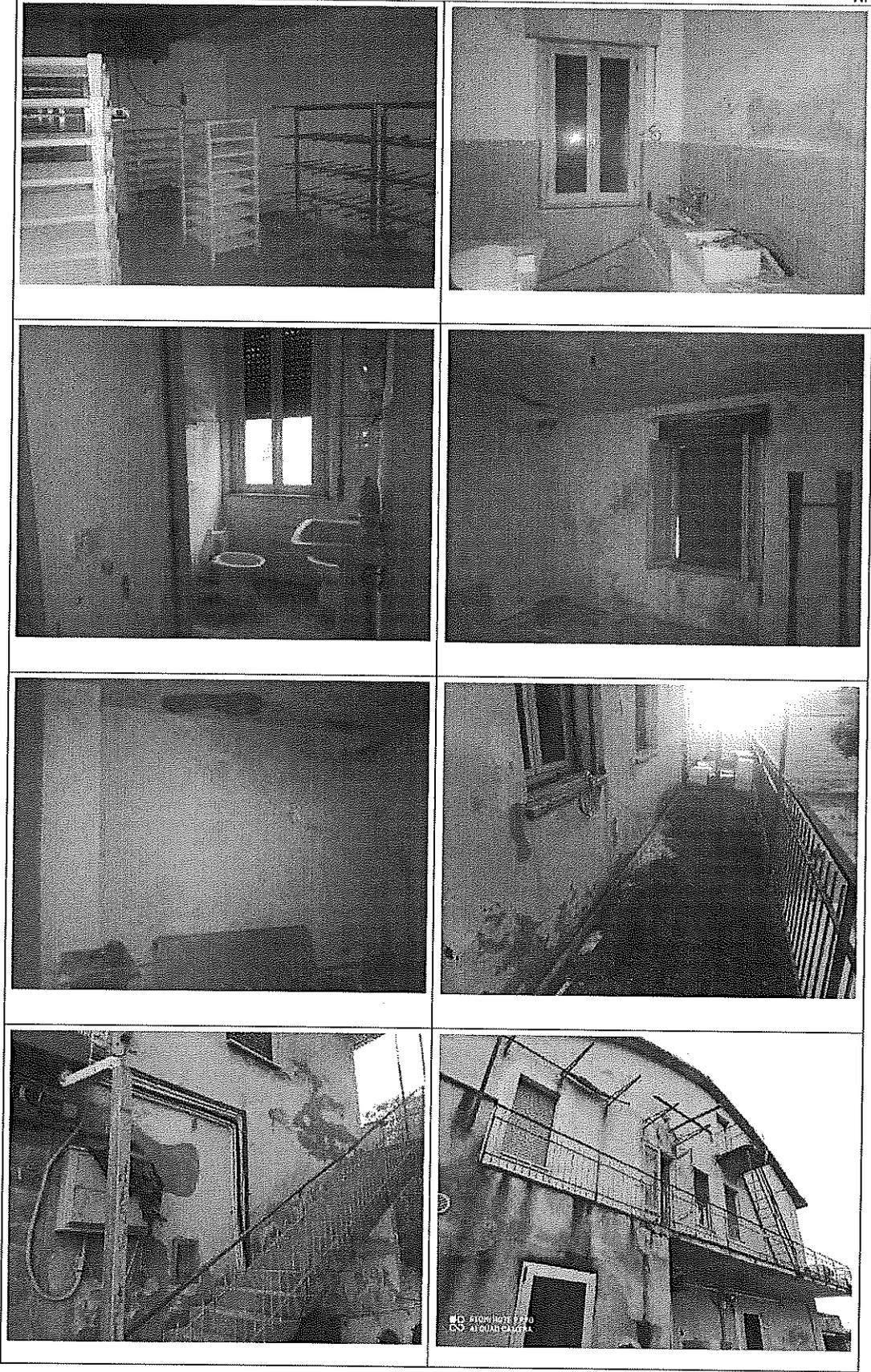
Caratteristiche costruttive (meglio illustrate nelle successiva documentazione fotografica)		
Denominazione	Descrizione	Stato manutenz.
Fondazioni	Plinti con cordolo perimetrale per corpo ad un livello di piano, continue con cordolo per porzione su due livelli di piano	
Struttura in elevazione	CLS armato gettata in opera per laboratori, profilati in acciaio per parte dei laboratori e muratura di blocchi in laterizio e mattoni pieni	Discreto
Solai di piano	In laterocemento con SAP, cordolo perimetrale e soletta	Discreto-Mediocre
Copertura	In parte travetti prefabbricati arcuati con catena alla quota di imposta ed in parte a falda con manto in tegole di laterizio	Discreto
Tamponature	Muratura in forati di laterizio o similari e rivestite internamente	Discreto
Finiture di facciata	Intonaco/intonaco tinteggiato	Buono-Pessimo
Divisori interni	Muratura di laterizi forati intonacati	Buono-Pessimo
Pavimenti	Piastrelle in gres porcellanato antiscivolo o similari, battuto di cemento per locali impianti e piastrelle di graniglia per appartamento	Buono-Discreto
Rivestimenti interni	Pannelli in acciaio zincato ed elementi verticali ed orizzontali in acciaio inox per locali lavorazione - Piastrelle maiolicate o simili servizi igienici	Buono -Mediocre
Infissi esterni	In acciaio verniciato, in alluminio, in legno serrande a stecche.	Buono-Pessimo
Infissi interni	In acciaio coibentato per locali celle frigorifero, con legno tamburato spaccio aziendale, appartamento e locali vari.	Discreto-Buono-Pessimo
Impianto igienico sanitario	Con apparecchi maiolicate con rubinetteria ed accessori d'uso	Discreto-Pessimo
Impianto riscaldamento	<u>Predisposto</u> per Generatore di vapore potenza circa 523 kw nominali (metano) da rete pubblica per produrre vapore per riscaldare, cuocere e/o sterilizzare, completo di rete di distribuzione ed elementi irradianti	Discreto (N.B. Generatore non presente)
Impianto di refrigerazione	Con pompe di calore esterne e split interni	Discreto
Impianto elettrico	Sottotraccia appart.e loc.accessori, esterno con canalette su altri locali	Discreto-Pessimo
Impianto idrico	Da rete pubblica e da pozzo artesiano	-
APE	Classe D	
Area di pertinenza del fabbricato	Prevalentemente pavimentata con conglomerato bituminoso o calcestruzzo, in parte allo stato vegetale.	Mediocre
Altra area	Allo stato vegetale recintata parzialmente con apposta rete in acciaio e parzialmente con rete elettrosaldata da getto e pali in cls	Mediocre

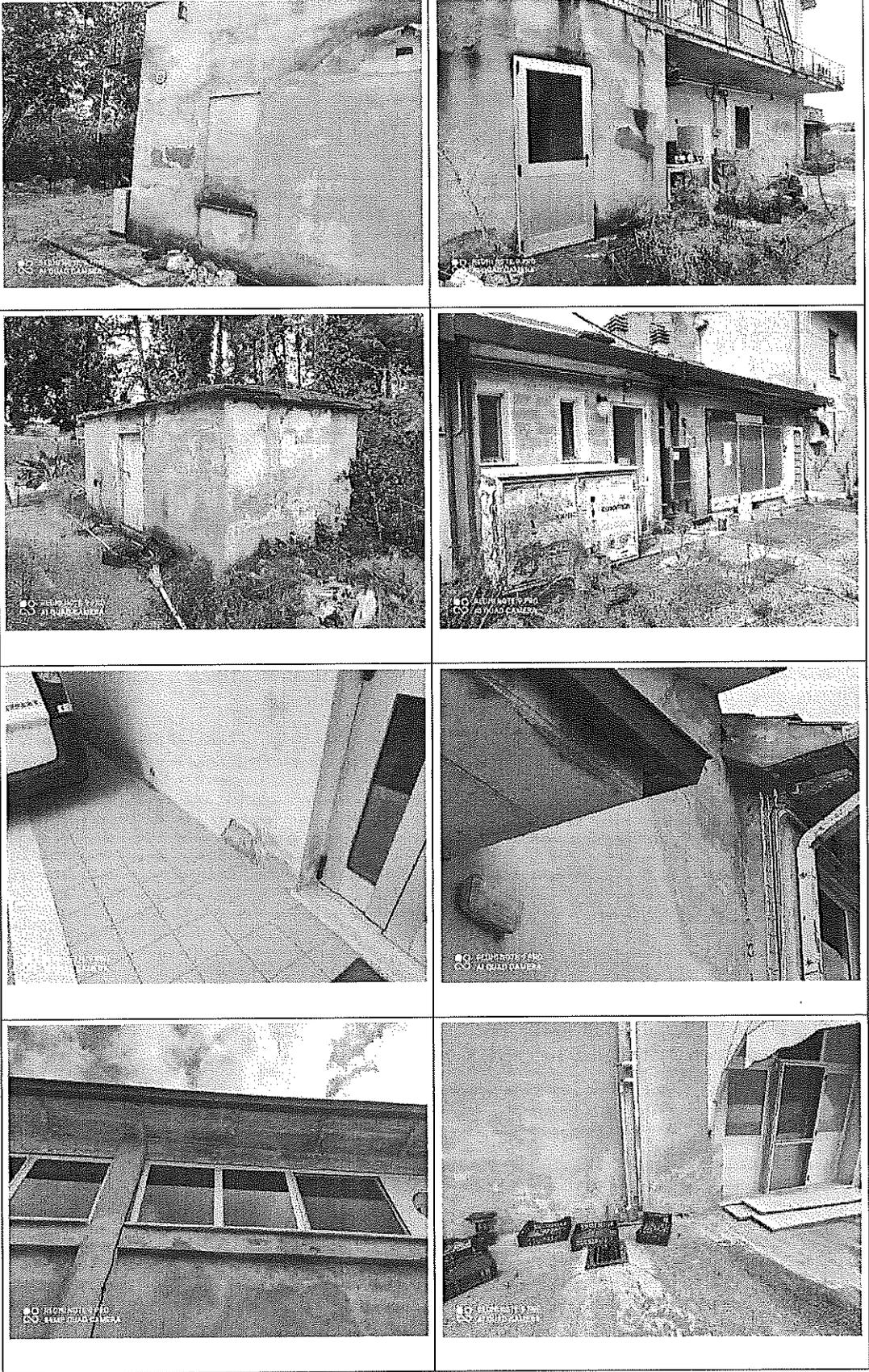
NOTE: struttura dell'edificio (fondazioni-elementi verticali, solai di piano e copertura) **NON** conformi alle rigorose vigenti normative in materia antisismica.











Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it
--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 - 1/2022

rif.2023

3. Identificazione catastale del cespite immobiliare (alla data del 04 Gennaio 2023)

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi										
Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni	
Foglio	Part.IIa	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Cat. mq	Rend. €	Indirizzo	Piano
25	180	1	2	D/7				2.852,00	Via Remo Lazzari n.60	T
25	180	2	2	A/3	2	5 vani	Tot.mq 97 E.A.E.mq 89	335,7	Via Remo Lazzari n.60	1

Catasto Terreni del Comune di Assisi										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.IIa	Sub	Porz.	Qualità		Superficie		Deduz.	R.Dom.€	R.Agr.€
25	180			Ente urbano		Are 10 e Care 40			-	-
25	287			Semin Arbor		Are 01 e Care 60			1,24	0,91
25	1198			Semin Arbor		Are 07 e Care 20			5,58	4,09
25	1199			Semin Arbor		Are 14 e Care 95			11,58	8,49

Note:

- la superficie catastale complessiva dell'intera area tra coperta e scoperta ammonta a mq 3.415.
- parte della superficie della particella 287, di circa mq 40, è destinata a viabilità pubblica.

Confini	
Consistenza	Confinanti
Intero immobile	Viabilità pubblica a sud, area identificata con le particelle 338 e 1196 a ovest, area identificata con la particella 1259 a nord e area identificata con la particella 1260 a est, salvo altri.

Elenco documentazione visionata	Planimetrie e visure catasto fabbricati; estratto di mappa e visure catasto terreni.
Documentazione reperita da	Agenzia delle Entrate con accessi telematici.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilavato in loco in data 28 Dicembre 2022, con la presente

DICHIARA

- la **non REGOLARITA' e CONFORMITA'** dei dati e delle planimetrie catastali per il seguente motivo:
- la parte di fabbricato comprendente negozio ed ufficio realizzata nell'anno 2009 non risulta indicata nella mappa del Catasto Terreni;
 - il piccolo fabbricato annesso non risulta indicato nella mappa del Catasto Terreni.

Note: nella valutazione verranno detratti oneri e costi da sostenere per l'introduzione in mappa della porzione di fabbricato uso negozio con apposito Tipo Mappale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate. Il costo di tale attività, compreso imprevisti, calcolato sinteticamente, si ritiene congruo in circa **€ 2.500,00**.

4. Titolo di proprietà

Il proprietario dell'immobile è:

Società

proprietaria per la **quota di 1/1** in virtù di atto di **cessione di azienda** con rogito Notaio Mario Biavati **del 12 Giugno 2015 rep.n.32839** trascritto a Perugia il 15 Giugno 2015 al n.9455-12541 con condizione sospensiva.

(cancellazione condizione sospensiva annotazione n.1595 del 16 Luglio 2015)

Note:

- servitù costituita con atto Notaio Paolo Maria Pettinacci del 21 Dicembre 2009 rep.n.244278, di transito pedonale e carrabile sulle particelle 338 e 1196 a favore dell'opificio e servitù di attingimento acqua da pozzo posto sulla particella 1198 a favore della Sig.ra Sbrillo Siena Maria Grazia con relativa manutenzione di ambo le servitù a carico pro-quota degli utenti.
- parte della superficie della particella 287, pari a circa mq 40, è destinata a viabilità pubblica.

5. Marchio d'impresa

In data 09 Novembre 2010 venne rilasciato 'Attestato di registrazione per marchio d'impresa' – classe 29: latte e prodotti derivati dal latte – alla srl a seguito di istanza in data 27 Aprile 2009 (vedi allegato 7).

Tale registrazione non è stata rinnovata nei tempi previsti dalla vigente normativa ovvero entro il mese di ottobre 2019, pertanto risulta scaduta ed attualmente **il marchio non è registrato a nome della**

Da ulteriori indagini e verifiche risultano altri due marchi distintivi della società o meglio dei prodotti che la società in liquidazione commercializzava, ma di fatto entrambi scaduti e mai rinnovati (entro il decennio dalla registrazione) né volturati a seguito di cessione di azienda come da estratti UIBM allegati.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Alle data del 09 Gennaio 2023:

- N.15497 del 04.09.2019 – Verbale di Pignoramento Immobili (atto giudiziario dell'Ufficio Giudiziario della Corte di Appello di Perugia in data 03.07.2019 rep.n.2980). A FAVORE si.
CONTRO Caselficio

- N.11515 del 07.08.2020 – Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo (atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 17.07.2020 rep.n.4/2020). A FAVORE Massa dei creditori del Concordato Preventivo della
liquidazione. CONTRO C liquidazione con sede in

- N.4027 del 23.11.2021 – Ipoteca Giudiziale per euro 152.470,88 di cui euro 151.470,88 per sorte derivante da atto giudiziario del Tribunale civile di Perugia in data 08.03.2019 rep.n.406/2019.

Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it	
--	--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 - 1/2022

rif.2023

7. Regolarità edilizia ed urbanistica - prevenzione incendi

Autorizzazioni edilizie

Tipo autorizzazione	Numero	Prot.n.	Del	Note
Concessione edilizia	529	13141-91 prat.n.750-91	07/08/92	Impianto depurazione (Pratica edilizia non reperita)
Concessione edilizia in sanatoria (ex art.31 L.47/85)	1923	n.4553/86 Prat.n.256	09/03/93	Realizzazione fabbricato artigianale (caseificio) nell'anno 1962
Permesso di Costruzione	257	-	30/06/20	Ristrutturazione
SCIA/DIA	165/2011	20552	24/06/11	Variante al P.C.257

Adempimenti L.1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni

Tipo	Numero	Prot.n.	Del	Note
Deposito				Inesistente costruzione del 1962
Certificato idoneità statica ai sensi art.35 L.47/85			28/12/92	Reperito nel fascicolo conc. edilizia in sanatoria
Certificato idoneità statica			26/06/12	Reperito nel fascicolo agibilità

Certificato di agibilità e documentazione correlata

Tipo	Numero	Prot.n.	Del	Note
Autorizzazione di agibilità	07/96	-	17/01/96	Intero opificio
Certificato di Agibilità	72/2012	-	28/06/12	Intero piano terreno escluso appartamento al piano primo
Autorizzazione allo scarico	382		25/5/09	Scadenza 25/05/2013 NON rinnovato - Istanza di Autorizzazione Unica Ambientale inoltrata nel Dicembre 2018, non ancora rilasciata per mancanza di documentazione richiesta da Umbra Acque e regione Umbria (vedi allegato 5)

Dichiarazione di rispondenza edilizio - urbanistica

Il sottoscritto Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione della citata documentazione visionata, in base a quanto rilevato in loco in data 28 Dicembre 2022, nonché da ricerche ed informazioni assunte presso il Comune di Assisi in data 25 e 29 Settembre 2020, con la presente

DICHIARA

la NON CONFORMITA' edilizia-urbanistica dell'immobile rispetto ai titoli abilitativo edilizio-urbanistici citati per i seguenti motivi:

- non esiste autorizzazione edilizia del piccolo fabbricato con locale centrale idrica ed attiguo pozzo;
- assenza di rinnovo autorizzazione allo scarico;
- assenza autorizzazione pozzo, pozzo non censito.

Per quanto sopra nella valutazione non verrà considerato il piccolo fabbricato con centrale idrica; verranno inoltre detratti gli oneri da sostenere per la demolizione del piccolo fabbricato con centrale idrica, nonché quelli per il rinnovo della autorizzazione allo scarico e regolarizzazione pozzo - oblazioni/sanzioni, oneri professionali, diritti segreteria, costi opere demolizione-adequamento ed imprevisti -

Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it
--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 – 1/2022

rif.2023

Il costo-onere da detrarre, calcolato sinteticamente, si ritiene congruo in circa **€ 24.000,00** (oltre IVA ed altri oneri di fattura).

Situazione Urbanistica	
Strumento urbanistico	PRG Vigente (vedasi CDU allegato)
Destinazione PRG	- Zone per attività di interesse locale di formazione recente consolidate:TP.i_3 (Part. 180 - 1198 – 1199). Destinazioni compatibili: attività di tipo produttive; attività per servizi, ovvero quelle a carattere socio-sanitarie, direzionali, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico produttive ricreative, sportive e culturali;- superficie coperta realizzabile pari al 60% superficie del lotto; altezza massima realizzabile 10,5 m. (derogabile). Viabilità (Part. 287).
Vincoli	Piano comunale rischio aeroportuale zona omogenea di tutela (D.Lgs 96/2005) Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004
Zona sismica	Zona 2
Altre possibili limitazioni	No
Potenzialità edificatorie residue	Mq 1.431 Suc di cui – opificio mq 534 (particelle 287-180-1198); - altro appezzamento di terreno mq 897 (particella 1199).
Convenzioni urbanistiche	Non rilevate
Documentazione reperita da	Accesso studio professionista titolare ultime pratiche edilizie Settembre 2020- Accessi Comune di Assisi - Accessi telematici sito Comune di Assisi

Prevenzione incendi		
Autorizzazione/Parere	Numero e data	Note
Certificato Prevenzione Incendi (attività 91 – DM 16/02/1982)	n.8322 16/07/2008	Scadenza 09/06/2014 (centrale termica)
SCIA - rinnovo - (attività 74 - DPR 151/2011)	-	Non reperito
Valutazione progetto (attività 74 - DPR 151/2011)	n.8322 prot.n.18186 del 14/11/2017	Relativo alla sostituzione del generatore di vapore 593,13 kw
Parere favorevole	all'istanza prot.n.18186 del 14/07/2017	Obbliga presentazione SCIA (vedi allegato 6)

La SCIA di cui al parere citato non è stata presentata, l'attività produttiva non può essere esercitata. Pertanto nella valutazione verranno detratti gli oneri da sostenere – oneri professionali, correlati ed imprevisi - per l'espletamento della pratica presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il costo-onere da detrarre, calcolato sinteticamente, si ritiene congruo in circa **€ 6.000,00** (oltre IVA ed altri oneri di fattura).

8. Analisi estimativa

Il presente rapporto di valutazione, in ossequio dell'incarico ricevuto, è finalizzato alla determinazione del **"valore di mercato"**.

Gli Standard Internazionali di Valutazione ed il Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definiscono il **valore di mercato** come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tenuto conto della procedura a cui è sottoposto il cespite, gli attori presenti, i tempi disponibili, nonché la certa costrizione alla vendita, è palese la inequivocabile presenza di circostanze riconducibili al prezzo ottenibile da vendita forzata.

Gli Standard Internazionali di Valutazione ed il Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definiscono la vendita forzata come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o delle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."

Criterio di Valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile è stato adottato il seguente criterio :

- metodo del costo o costo di riproduzione-sostituzione deprezzato

è finalizzato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo edificabile e del costo di ricostruzione-sostituzione dell'edificio deprezzato per la progressiva perdita di valore economico in termini reali della costruzione dovuta alla vetustà, al deterioramento fisico eliminabile, all'eventuale obsolescenza fisica-funzionale eliminabile ed obsolescenza esterna economico-sociale.

Il metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile un importo maggiore della somma del valore del terreno edificabile e il costo di sostituzione di un altro fabbricato che presenti la stessa funzionalità di quello esistente considerato nel suo stato di uso alla data della valutazione (principio di sostituzione).

La stima del costo di ricostruzione-sostituzione a nuovo viene eseguita in modo sintetico, basata sul confronto di costi di costruzione di superfici con medesime tipologie e nella stessa zona.

Il deprezzamento per vetustà viene determinato in modo lineare e sottintende quote annue costanti, il deprezzamento da deterioramento fisico eliminabile e da obsolescenza fisica-funzionale eliminabile è calcolato in modo sintetico sulla base di costi di costruzione. Non sono presenti obsolescenze esterne economico-sociali.

Sono computati in detrazioni costi ed oneri per aggiornamenti catastali, edilizi-urbanistici e per quanto altro propedeutico per l'espletamento dell'attività produttiva.

La stima dell'area edificabile si basa sul rapporto tra i componenti di un immobile, ovvero sul rapporto complementare del terreno ed il rapporto complementare del fabbricato.

Assunzioni come indicate successivamente e riportate anche nelle tabelle di calcolo.

La scelta del criterio descritto con relative propedeutiche assunzioni è dettata ed imposta dal perdurare della costante e concreta inattività del mercato immobiliare con conseguente generalizzata indisponibilità di dati immobiliari comparabili appropriati ed attendibili, cioè desumibili solo da compravendite e contratti di locazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni mobili, macchinari ed attrezzature è stato adottato il criterio di valutazione **comparativo**, ovvero:

indagini di mercato web su prezzi di beni simili o dalle medesime caratteristiche e funzionalità nuovi e usati, indagini di mercato presso operatori-produttori di macchine ed attrezzi dello specifico settore caseario su prezzi di beni simili o dalle medesime caratteristiche e funzionalità nuovi e usati, operando opportuni aggiustamenti per vetustà, stato di manutenzione, condizioni generali anche a seguito di furto parziale di componenti ed obsolescenza funzionale.

Assunzioni		
Utile promotore investimento immobiliare	12,00%	
Rapporto Complementare Terreno	7,00%	
Costo Spese Tecniche	6,00%	
Tasso calcolo oneri finanziari	5,50%	
Tempo realizzazione	6 mesi	
Costo di costruzione a mq	Come da tabelle di calcolo	
Cronologia costi	Come da tabelle di calcolo	
Oneri da versare al Comune 1°-2°	Come da tabelle di calcolo	
Vita media manufatti ed impianti	Come da tabelle di calcolo	
Incidenza struttura-finitura-impianti	Come da tabelle di calcolo	
Costo manutenzione straordinaria e miglioramento sismico	Come da tabelle di calcolo	

9. Valore di mercato
Beni Immobili

Tabella di calcolo - Opificio artigianale ed area di pertinenza con residua potenzialità edificatoria

CATEGORIA	DATI			
UTILI DEL PROMOTORE C1	utile promotore (%)	12,00%		
ONERI COSTRUZIONE C2	incidenza area (%)	7,00%		
ONERI COSTRUZIONE C3	percentuale spese tecniche (%)	6,00%		
ONERI COSTRUZIONE C4	tasso calcolo oneri finanziari	5,50%		
ONERI COSTRUZIONE C5	tempo realizzazione (in mesi)	6		
COSTO COSTRUZIONE C1 (calcolo sintetico)				
	FABBRICATO	superf	costo mq.	totale costi
	REPARTO A - negozio ed ufficio	54,50	€ 1.050,00	€ 57.225,00
	REPARTO B - laboratori e celle frigo	239,20	€ 680,00	€ 162.656,00
	REPARTO C - celle frigo e superf.access.	91,10	€ 810,00	€ 73.791,00
	REPARTO D - laboratorio ricotta	61,60	€ 510,00	€ 31.416,00
	REPARTO E - locale centrale termica	27,30	€ 260,00	€ 7.098,00
	REPARTO F - appartamento piano primo	89,70	€ 1.000,00	€ 89.700,00
		25,20	€ 180,00	€ 4.536,00
	Area di pertinenza	823,00	€ 65,00	€ 53.495,00
	Recinzione	120,00	€ 20,00	€ 2.400,00
			TOTALE COSTO COSTRUZIONE C1	€ 482.317,00
SPESE TECNICHE C2				
	percentuale su costo costruzione	6,00%		
			TOTALE SPESE TECNICHE C2	€ 28.939,02
ONERI COSTRUZIONE C3 (stima analitica)				
	urbanizzazione Primaria	563	€ 24,50	€ 13.793,50
	urbanizzazione Secondaria	563	€ 2,20	€ 1.238,60
	costo costruzione (5%)	0%		
			TOTALE ONERI COSTRUZIONE C3	€ 15.032,10
			SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE	€ 526.288,12
COSTO DELL'AREA C4				
	rapporto complementarietà	7%		
	costi totali costruzione	€ 526.288,12		€ 45.273,75
			area edificabile totale	1760
			indice	0,6
			suc edificate	522
			area di lotto edificabile relativa alla suc edificata	870
			euro/mq	€ 52,04
			area edificabile residua mq	890
			valore edificabilità residua	€ 46.314,53
			TOTALE VALORE AREA C4	€ 91.588,28
ONERI FINANZIARI C5 (su C1 C2 C3 C4)				
	durata intervento	n (in mesi)	6	
	stati di avanzamento	euro	mesi	(n1,n2,n3,...)
	1	€ 100.000,00	0	0,50
	2	€ 250.000,00	3	0,25
	3	€ 120.000,00	5	0,08
	4	€ 150.000,00	6	0,00
	totale	€ 620.000,00		
			TOTALE ONERI FINANZIARI C5	€ 6.618,59
UTILI DEL PROMOTORE C6 (su C1 C2 C3 C4 C5)				
			UTILI PROMOTORE C6	€ 74.145,17
		VALORE A NUOVO		€ 698.640,16

DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO A - negozio ed v		
DETERIORAMENTO FISICO				
	inc.	v.m.	vetustà	
struttura	40%	90	58	€ 14.751,33
finiture	35%	45	58	€ 20.028,75
Ristrutturaz.2009	€ 20.000,00			-€ 20.000,00
e suo deprezzamento		45	14	€ 6.222,22
Ristrutturaz.2009	€ 7.000,00			-€ 7.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 2.800,00
Impianti	25%	35	58	€ 14.306,25
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 12.000,00
Deterioramento fisico eliminabile				€ 2.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 45.108,56
DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO B - laboratori e		
DETERIORAMENTO FISICO				
	inc.	v.m.	vetustà	
struttura	30%	90	58	€ 31.446,83
finiture	45%	45	58	€ 73.195,20
Ristrutturaz.2009	€ 32.000,00			-€ 32.000,00
e suo deprezzamento		45	14	€ 9.955,56
Ristrutturaz.2009	€ 13.000,00			-€ 13.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 5.200,00
Impianti	25%	35	58	€ 40.664,00
ASSENZA GRUPPO Centrale termica Generatore calore-vapore				€ 18.000,00
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 25.000,00
Deterioramento fisico eliminabile	degrado cls-intonaco esterno			€ 3.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 161.461,58
DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO C - celle frigo e		
DETERIORAMENTO FISICO				
	inc.	v.m.	vetustà	
struttura	35%	90	58	€ 16.643,97
finiture	45%	45	58	€ 33.205,95
Ristrutturaz.2009	€ 13.000,00			-€ 13.000,00
e suo deprezzamento		45	14	€ 4.044,44
Ristrutturaz.2009	€ 5.000,00			-€ 5.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 2.030,00
Impianti	25%	35	58	€ 18.447,75
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 13.000,00
Deterioramento fisico eliminabile	finiture esterne			€ 10.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 79.342,11
DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO D - laboratorio		
DETERIORAMENTO FISICO				
	inc.	v.m.	vetustà	
struttura	30%	90	58	€ 6.073,76
finiture	45%	45	58	€ 14.137,20
Ristrutturaz.2009	€ 8.000,00			-€ 8.000,00
e suo deprezzamento		45	14	€ 2.488,89
Ristrutturaz.2009	€ 3.000,00			-€ 3.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 1.200,00
Impianti	25%	35	58	€ 7.854,00
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 8.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 28.753,85

DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO E - locale centrale		
DETERIORAMENTO FISICO				
	INC.	V.M.	vetustà	
struttura	55%	90	58	€ 2.515,85
finiture	20%	45	58	€ 1.419,60
Ristrutturazione 2009	€ 3.000,00			-€ 3.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 1.200,00
impianti	25%	35	58	€ 1.774,50
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 5.000,00
Deterioramento fisico eliminabile - infissi esterni				€ 4.500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 13.409,95
DEPREZZAMENTO LINEARE (ESCLUSE AREE ESTERNE)		REPARTO F - appartamenti		
DETERIORAMENTO FISICO				
	INC.	V.M.	vetustà	
struttura	35%	90	58	€ 21.255,45
finiture	40%	45	58	€ 37.694,40
impianti	15%	35	58	€ 14.135,40
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	STRUTTURA - miglioramento sismico			€ 18.000,00
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	distribuzione spazi interni			€ 3.000,00
Deterioramento fisico eliminabile - finiture ed impianti interni				€ 15.000,00
Deterioramento fisico eliminabile - finiture ed infissi esterni				€ 12.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO				€ 121.085,25

DEPREZZAMENTO LINEARE (AREE ESTERNE)				
DETERIORAMENTO FISICO				
Area di pertinenza				
ESTERNA 1 area con pay.				
	INC.	V.M.	vetustà	
struttura	30%	110	58	€ 8.461,94
finiture	20%	35	58	€ 10.699,00
impianti	50%	65	58	€ 23.867,00
Ristrutturazione 2009	€ 4.000,00			-€ 4.000,00
e suo deprezzamento		35	14	€ 1.600,00
Deterioramento fisico eliminabile pavimentaz.piazzale				€ 8.000,00
Recinzione				
ESTERNA 2 recinzione				
	INC.	V.M.	vetustà	
struttura	30%	50	58	€ 720,00
finiture	70%	35	58	€ 1.680,00
impianti	%			
Deterioramento fisico eliminabile - sist.recinzione/paviment.				€ 5.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO AREE ESTERNE				€ 56.027,94
Valore a nuovo				€ 698.640,16
Deprezzamento				€ 505.189,24
VALORE DI COSTO DEPREZZATO				€ 193.450,92

A detrarre da pagina 16-18 -19 € 32.500,00

Totale valore di mercato arrotondato € 161.000,00

Euro centosessantunomila/00

Tabella di calcolo - Appezamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi/servizi	
Mq 1.495 x € 52,05	77.799,80
Totale valore di mercato arrotondato	€ 78.000,00

Euro settantottomila/00

Simone Giostrelli Geometra Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it
--

Rapporto di Valutazione - Liquidazione Giudiziale N.RG 20 – 1/2022

rif.2023

Beni mobili	
Macchine, attrezzature ed accessori lavorazione, autoveicolo – vedi allegato 2	
Totale valore di mercato arrotondato	€ 40.061,00

Euro quarantamilasessantuno/00

Tabella riassuntiva valori	
Descrizione	Valore €
Opificio con residua potenzialità edificatoria	161.000,00
Appezamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi/servizi	78.000,00
Macchine, attrezzature, accessori lavorazione ed autoveicolo	40.061,00
Totale valore	279.061,00

Euro duecentosettantanovemilasessantuno/00

10. Formazione lotti beni immobili

Vista la natura della consistenza dei beni immobili, tenuto conto della forma e dimensioni dell'intera area nonché della posizione decentrata del fabbricato nel suo interno ed anche della distinta indipendente identificazione catastale, si ritiene appropriato ed economicamente conveniente formare due distinti lotti, ovvero lotto 1 con opificio artigianale e lotto 2 con appezzamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi.

Per quanto attiene i beni mobili si ritiene appropriato e commercialmente vantaggioso non procedere alla formazione di lotti, atteso che tale incombenza sarà valutata in sede di vendita da parte del soggetto specializzato sulla base delle proprie esperienze commerciali e di mercato.

Lotto 1	Opificio artigianale prodotti caseari
----------------	--

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari n.60 (06081).
Consistenza	Intero fabbricato e area di pertinenza con annesso piccolo fabbricato annesso e residue potenzialità edificatorie.

VALORE DI MERCATO	€ 161.000,00
--------------------------	---------------------

Lotto 2	Appezzamento di terreno edificabile
----------------	--

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari (06081).
Consistenza	Appezzamento di terreno edificabile per insediamenti produttivi.

VALORE DI MERCATO	€ 78.000,00
--------------------------	--------------------

Beni mobili, macchinari ed attrezzature

Ubicazione	Vedi allegato 1
Consistenza	Vedi allegato 2

VALORE DI MERCATO	€ 38.961,00
--------------------------	--------------------

Beni mobili registrati

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Assisi, Via Remo Lazzari (06081).
Consistenza	Vedi allegato 2

VALORE DI MERCATO	€ 1.100,00
--------------------------	-------------------

11. Dichiarazione di rispondenza

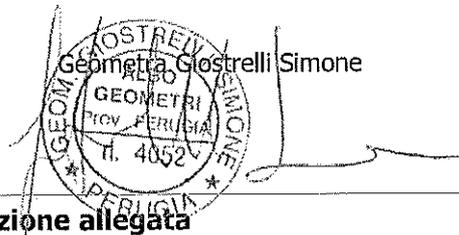
Il sottoscritto Valutatore Immobiliare, Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052,

in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione, al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nonché delle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interessi.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- Di aver formulato analisi e conclusioni a fronte delle assunzioni e condizioni riportate.
- Di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di essere in possesso della competenza riguardo al mercato ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di non aver fruito nella stesura del rapporto di valutazione della assistenza professionale di altro soggetto.

Data rapporto di valutazione 27 Maggio 2023



 Geometra Giostrelli Simone

12. Elenco documentazione allegata

Allegato n.	Descrizione	
1	Inventario beni mobili, macchinari ed attrezzature	
2	Dettaglio valutazione beni mobili	
3	Documentazione catastale: visure CF, planimetrie catastali, visure ed estratto mappa CT	
4	Documentazione edilizio-urbanistico: n.4 titoli abilitativi - n.2 titoli agibilità - Certificato Destinazione Urbanistica	
5	Documentazione istanza rinnovo autorizzazione allo scarico - AUA -	
6	Documentazione prevenzione incendi: CPI - parere -	
7	Attestato registrazione marchio d'impresa e visure UIBM	
8	Atto di cessione di azienda con immobili	
9	Visura PRA	

