

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 8/2017

proposto da:

Giudice delegato:

Dott. Roberto LAUDENZI

Commissario Giudiziale:

Dott. Eros FAINA

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Perito Stimatore:

Geom. Simone FERLANTI

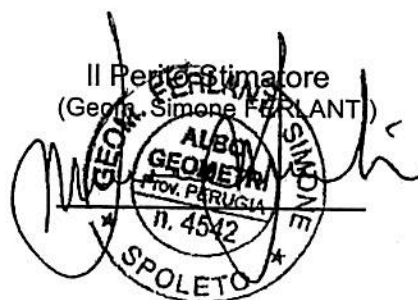
Via G. Marconi, 493/A – Spoleto (PG) 06049

Tel. 0743 225708 – 3470366130

Mail: studio.fb@live.com – pec: simone.ferlanti@geopec.it

Data

Spoleto li 04 marzo 2020



1. INCARICO	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	3
3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	4
4. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	10
5. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	11
6. ELENCO ALLEGATI.....	11

1. INCARICO

Con riferimento alla Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Commissario Giudiziale in intestazione, il G.D. dott. Roberto Laudenzi, il giorno 24/06/2019, autorizzava la Procedura a conferire al sottoscritto Geom. Simone Ferlanti, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 4542, con studio in Spoleto (PG) via G. Marconi 493/A, l'incarico di perito stimatore dei beni immobili nella procedura di Concordato Preventivo in intestazione.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo scrivente dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato preventivo se non per i compensi professionali derivanti dal presente incarico; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Oggetto della perizia è effettuare *"la stima di specifici immobili e attrezzature nell'istanza medesima precisati"*.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno 10/09/2019 l'accesso presso gli immobili di via Antonio da Migliano n. SNC in Marsciano (PG), constatando in tale evenienza l'intervento dei seguenti:

- Geom. Silvio Baldini, collaboratore di Perito Stimatore;
- Sig. _____ ;
- Sig. _____ ;
- Dott. Eros Faina.

Venivano innanzitutto constatati i seguenti aspetti:

- per quanto riguarda la valutazione degli immobili, il riferimento principale era costituito dalla Perizia Stragiudiziale redatta dall'Agronomo dott. Roberto Catalani di Perugia, in data 14/12/2017 e giurata presso il tribunale di Perugia, nell'interesse della società _____ con sede in Marsciano.

Quanto sopra premesso si dava inizio alle operazioni inerenti alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia, a descrivere l'effettivo stato di fatto effettuando un'ampia documentazione fotografica.

- Il giorno 24/09/2019, lo scrivente, insieme al suo collaboratore Geom. Nicola Cuna, alla presenza del Sig. [redacted] e Sig. [redacted] effettuava il sopralluogo atto ad individuare gli immobili oggetto della presente perizia come da verbale allegato alla presente, e reperire tutte le informazioni necessarie per espletare l'incarico affidatogli.

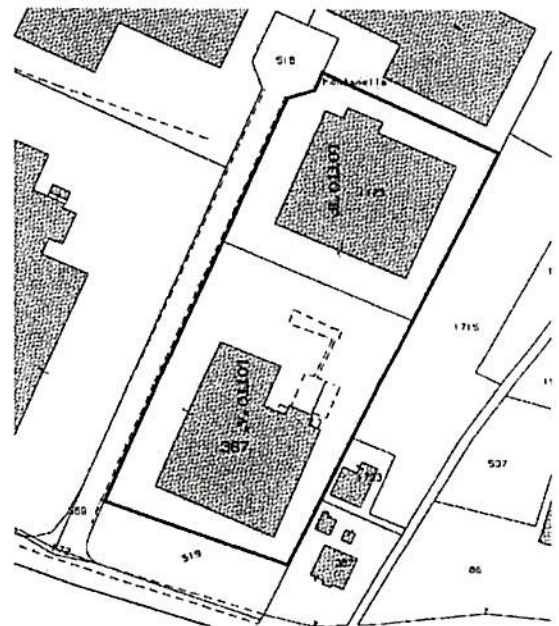
Vista la conformazione del compendio oggetto di stima, il sottoscritto ritiene opportuno di identificare i due lotti con le lettere "A" e "B".

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione di stima sono due fabbricati di tipo industriale – artigianale - produttivo, ubicati ognuno entro la propria area pertinenziale, il tutto sito in comune di Marsciano (PG), Via Antonio da Migliano, zona industriale Cerro, fornita di tutti i servizi e infrastrutture per le attività produttive, aventi accesso diretto dalla strada di lottizzazione la quale a sua volta accede dalla via pubblica. La zona in cui sono collocati gli edifici risulta essere ottimamente servita e dista pochi chilometri dallo svincolo della Strada Statale denominata E45 che collega lo svincolo di Orte con lo svincolo di Cesena.

Essi sono censiti al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] con le particelle [redacted] (lotto "A") e [redacted] (lotto "B"), oltre alle rispettive corti di pertinenza utilizzate come parcheggio e spazi di manovra, stoccaggio e deposito materiali e impianto di betonaggio.



L'intero lotto, comprendente le due particelle di terreno [redacted] e [redacted], risulta completamente recintato e dotato di due accessi carrabili automatizzati, di cui uno dotato di sistema di controllo degli accessi. L'area, al netto della zona di sedime interessata dai capannoni, è tutta pavimentata con battuto in cemento industriale e consente il transito e le manovre anche di mezzi pesanti nella sua interezza.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile attuale valore di mercato degli immobili in previsione di atti traslativi della proprietà.

A tal scopo, durante il sopralluogo effettuato il giorno 24 settembre 2019, con l'ausilio del mio collaboratore e alla presenza del Sig. _____ e del Sig. _____, si è proceduto alle misurazioni ed agli esami tecnici di rito, ed in particolare alla rilevazione dello stato di fatto e delle caratteristiche dei beni da stimare.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Gli immobili oggetto di stima risultano essere stati realizzati su due lotti di terreno di proprietà della società _____ con sede in Marsciano aventi una superficie catastale:

- di mq. 5795 per la particella _____ (lotto A);

Dati della richiesta		Comune di MARSCIANO (Codice: E975)									
Catastro Terreni		Provincia di PERUGIA									
		Foglio: _____ Particella: _____									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE					DATI DIMENSIONALI	
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dati	Esatto			
1					ENTE URBANO	57,95		Dimensione	Area	Tipo e mappa in data del 20/08/2012 e nota in n. 304251948 in data del 10/08/2012 e reverse del 20/08/2012 (n. 25146/2012)	
Riferisci		Particella _____									
Annotazioni		L'immobile, verificata la regolarità della situazione, viene reso oggetto di istruzione ai sensi del dl 28/02/19									

- di mq. 4110 per la particella _____ (lotto B).

Dati della richiesta		Comune di MARSCIANO (Codice: E975)									
Catastro Terreni		Provincia di PERUGIA									
		Foglio: _____ Particella: _____									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE					DATI DIMENSIONALI	
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dati	Esatto			
1					ENTE URBANO	41,10		Dimensione	Area	Tipo e mappa in data del 25/02/2017 e nota in n. 404477181 in data del 16/08/2017 e nota in n. 45872017 PER STUOVA COSTRUZIONI SNC (n. 77181/2017)	
Riferisci		Particella _____									

Ad oggi, da un controllo presso la Conservatoria dei RR. II. si è verificata la proprietà degli stessi che risulta, intestata:

- _____ con sede in MARSCIANO cf: _____, PROPRIETA'.














Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

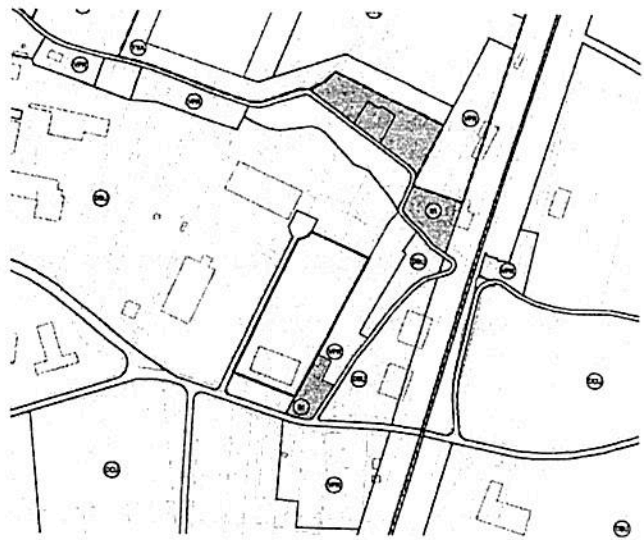
Data: 18/02/2020 - Ora: 18.33.05
Visura n.: T374513 Pag: 1

Intestazione degli immobili indicati all n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____ con sede in MARSCIANO	_____	_____ (1) Particella n. _____

Dalle cartografie del P.R.G. del Comune di Marsciano, l'area ove insistono gli immobili oggetto di valutazione (particelle : ,) è oggi interamente inserita in Zona D (aree destinate ad insediamenti ed impianti produttivi)

ZONE D: AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI ED IMPIANTI PRODUTTIVI	
	DBU: AREE DEL CONSOLIDAMENTO E DEL COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
	DBR: AREE DEL CONSOLIDAMENTO E DEL COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI
	DCU: AREE DELLA TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
	DCR: AREE DELLA TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI
	D S: AREE PRODUTTIVE SPECIALI
	DCCB: AREE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE DI COMPLETAMENTO
	DOCC: AREE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE DI PREVISIONE
	AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-PRODUTTIVE:
	D T A: DI CONSOLIDAMENTO TURISTICO-RICETTIVO
	D T B: TURISTICO-RICETTIVO DI CARATTERE STORICO
	D T K: DEI CAMPEGGI



e precisamente DBU – aree del consolidamento e del completamento prevalentemente industriale;

Alla data odierna l'intero compendio risulta essere affittato dal 10/07/2017 alla soc. _____ in forza al contratto di affitto Notaio Antonio Bertotto, rep. racc. _____, registrato a Perugia il 17/07/2017 al numero _____ serie T1.

Descrizione degli immobili

1. LOTTO "A" – Edificio produttivo con corte esclusiva, particella _____

L'immobile di che trattasi, ben collegato con la viabilità principale urbana ed extraurbana del territorio, ubicato nella zona industriale Cerro nel comune di Marsciano, via Antonio da Migliano, insiste su un lotto a destinazione produttiva, dotato di tutti i principali servizi.

La sua realizzazione risale intorno alla fine degli anni 80 e i primi del 90 con successivi piccoli ampliamenti negli anni a seguire.

La struttura portante del blocco di fabbrica principale è costituita da scheletro in cemento armato prefabbricato, pilastri e travi, tamponata con pannelli anch'essi in cemento armato prefabbricato, il solaio di copertura è orizzontale, in buono stato di conservazione, realizzato con pannelli ondulati in fibrocemento. Di pianta regolare ad L, avente un'altezza utile interna di mt. 6,60.

In aderenza ad esso è stato realizzato un ampliamento avente telaio in acciaio e tamponatura e copertura con pannelli sandwich coibentanti, altezza media interna pari a mt. 6,00 circa. Al suo interno ospita due impastatrici, che verranno valutate nella perizia dei beni mobili strumentali.

Nella parte retrostante del capannone principale, nelle immediate vicinanze dell'ampliamento predetto, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera ondulata,

avente sagoma rettangolare con una zona a sbalzo sul lato lungo e un'altezza media di mt. 4,60 circa.

Nella zona ricompresa tra i tre blocchi di fabbrica, costruiti in epoche diverse, è presente, insistente sempre sulla propria area di pertinenza, l'impianto di betonaggio, che non verrà valutato nella presente perizia in quanto trattasi di bene strumentale.

L'edificio principale è dotato di accessi carrabili e pedonali con porte di metallo e le finestre sono del tipo a nastro in alluminio, tipiche della costruzione di che trattasi.

Al suo interno, oltre alla zona produttiva dotata di locali accessori di servizio, quali wc e ripostiglio, vi è stata ricavata la zona uffici, disposta su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna avente struttura metallica. Il piano terra è costituito da ingresso, due uffici, zona archivio, e bagno con anti bagno; dalla zona ingresso si passa al vano scala e si raggiunge così il piano primo dove sono stati ubicati due comodi uffici, la sala riunioni, corridoio e bagno. I divisori del piano terra sono realizzati con pareti mobili per uffici; mentre al piano primo sono stati realizzati in cartongesso e tinteggiati. Questa zona è rifinita con pavimenti in gres, controsoffitti in pannelli e risulta essere dotata di tutti gli impianti tecnologici e precisamente: riscaldamento, raffrescamento, elettrico, rete locale per collegare i pc delle singole postazioni al server centrale posto nella zona archivio del piano terra, centralino interno telefonico, impianto anti-intrusione.

Inoltre si rileva che la zona produttiva è pavimentata con battuto di cemento con finitura industriale ed è dotata dell'impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico per le zone in cui necessita.

L'intera struttura è dotata dell'impianto anti-incendio costituito da un anello perimetrale che gira lungo il perimetro esterno e l'attacco della motopompa.

Di seguito vengono riepilogate le superfici utili coperte raggruppate per tipologia di costruzione e di destinazione di utilizzo:

UNITA' IMMOBILIARE

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	AREA (mq)	ALTEZZA	
			Hmin	Hmax
T	zona uffici e servizi igienici	133,00	3,00	
T	zona produttiva in C. A.	1570,00	6,60	
T	zona produttiva in acciaio	144,00	3,50	7,43
T	Tettoia metallica esterna	64,00	4,50	4,80
1	zona uffici	115,00	2,75	

Tot. Sup. utile coperta	2026,00
Sup. uffici e servizi igienici	248,00
Sup. produttiva in C.A.	1570,00
Sup. produttiva in acciaio	144,00
Sup. tettoia metallica	64,00

L'edificio è collegato alla rete fognaria, all'acquedotto pubblico, alla rete di gas-metano e di energia elettrica.

A completamento dell'immobile vi è una grande e comoda corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 3884 mq., urbanizzata nell'intero, pavimentata con conglomerato cementizio a finitura industriale e destinata a parcheggi, corsie di manovra, spazi a verde. Inoltre su tale area di pertinenza vi insiste l'impianto di betonaggio che sarà valutato nella stima dei beni mobili.

Fornita sia di accesso carrabile automatizzato sia pedonale con sbocco diretto su via Antonio da Migliano.

Tutto il lotto risulta essere recintato mediante muretto in cemento con sovrastante ringhiera.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato risulta essere censito al foglio , con la particella : diviso in subalterni ma facenti parte di un'unica struttura produttiva:

Dati della richiesta	Denominazione:
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MARSCIANO (Codice: E975) Provincia di PERUGIA con sede in MARSCIANO C.F.:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MARSCIANO(Codice E975) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							D/1				Euro 10.153,54	VOCABOLO ZONA INDUSTRIALE SNC piano: T. Variazione del 29/12/2011 protocollo n. PG0496765 in atti dal 29/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100831.1/2011)	annotazione

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MARSCIANO(Codice E975) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							D/7				Euro 192,00	VOCABOLO ZONA INDUSTRIALE SNC piano: T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2017 protocollo n. PG0021493 in atti dal 21/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5372.1/2017)	annotazione

Non risulta essere stato rilasciato, dal Comune di Marsciano, il certificato di agibilità.

Si riscontrano delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub. , relativamente alla zona uffici posta all'interno del capannone in C.A. e precisamente non è riportata in catasto tutta la zona degli uffici ricavata al piano primo e la relativa scala di accesso ad esso. Quest'ultima zona del primo piano dovrà essere regolarizzata previa presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Marsciano.

2. LOTTO "B" – Edificio produttivo con corte esclusiva, particella '

Il presente edificio, anch'esso produttivo, realizzato sul lotto di terreno confinante nella zona nord con quello precedentemente descritto. Anch'esso è ben collegato con la viabilità principale del territorio in quanto sbocca direttamente su via Antonio da Migliano sulla quale trova accesso

carrabile mediante cancello automatizzato e dotato di sistema di controllo accessi. Il lotto è completamente recintato con muretto in cemento e sovrastante ringhiera.

La sua edificazione risale intorno al 2005/2006. E' suddiviso in due corpi, il corpo di fabbrica principale e la zona dei servizi igienici e spogliatoio in adiacenza sul retro dello stesso.

La zona principale è di forma regolare quasi quadrata ed è costituita da un unico ambiente destinato a laboratorio avente un'altezza utile di mt. 7,00 circa. E' stato realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato vibrato a telaio, travi e pilastri, tamponato con pannelli anch'essi prefabbricati in cemento armato vibrato e finitura esterna liscia. La copertura è in voltine di cemento precompresso nelle quali sono state installate delle coppelle da cui il capannone prende luce naturale. Interamente pavimentata con battuto di cemento del tipo industriale. Tutte le finestre, sia in copertura sia nelle pareti del tipo a nastro, sono in alluminio. Le porte di ingresso carrabili sono in metallo del tipo a libro.

La parte retrostante costruita in adiacenza destinata a spogliatoio del personale e servizi igienici, comunica con la zona laboratorio attraverso un disimpegno al quale si accede da una porta pedonale. Questa piccola struttura realizzata con elementi in cemento armato ha una forma rettangolare e un'altezza media di mt. 2,70 circa. Esternamente è rifinito con intonaco e tinteggiato, all'interno risulta avere finiture adeguate alla sua tipologia d'uso.

Di seguito vengono riepilogate le superfici utili coperte raggruppate per tipologia di costruzione e di destinazione di utilizzo:

UNITA' IMMOBILIARE

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	AREA (mq)	ALTEZZA	
			Hmin	Hmax
T	zona produttiva in C. A.	1826,00	7,00	
T	zona servizi e spogliatoio	44,00	2,70	
Tot. Sup. utile coperta		1870,00		
Sup. produttiva in C.A.		1826,00		
Sup. servizi e spogliatoio		44,00		

L'intera struttura è dotata dell'impianto antiincendio costituito da un anello perimetrale che gira lungo il perimetro esterno e l'attacco della motopompa.

L'edificio è collegato alla rete fognaria, all'acquedotto pubblico, alla rete di gas-metano e di energia elettrica. Inoltre è dotato di tutti gli impianti tecnologici, idrico sanitario, elettrico realizzato secondo le normative vigenti, riscaldamento con generatori di calore. E' inoltre dotato di impianto di aspirazione fumi canalizzato suddiviso in tre zone con tre singoli motori, questo sarà valutato come bene strumentale.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato risulta essere censito al foglio _____, con la particella _____:

Dati della richiesta	Denominazione
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MARSCIANO (Codice: E975) Provincia di PERUGIA con sede in MARSCIANO C.F.:

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MARSCIANO (Codice E975) - Catasto del Fabbrico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							D/1				Euro 11.500,00	VOCABOLO ZONA INDUSTRIALE SNC piano: T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2018 protocollo n. PG0070032 in atti dal 28/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11883.1/2018)	Ammissione Notifica

A completamento dell'immobile vi è una grande e comoda corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 2240 mq., urbanizzata nell'intero, pavimentata con conglomerato cementizio a finitura industriale e destinata a parcheggi, corsie di manovra.

Non risulta essere stato rilasciato, dal Comune di Marsciano, il certificato di agibilità.

4. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Gli elementi utili presi in considerazione per la presente stima sintetica del valore di mercato sono: la superficie utile coperta, la quotazione al metro quadrato ed i coefficienti di merito/demerito, che nel caso in esame, sono: lo stato locativo, le pertinenze, la conservazione, l'ubicazione e l'impiantistica.

Le superfici, rilevate come in precedenza, risultano essere rispettivamente di:

Lotto A)

- corte esterna pertinenziale libera mq. 3384,00;
- porzione di capannone in C.A. produttiva mq 1570,00;
- porzione di capannone in acciaio e pannelli produttiva mq 144,00;
- porzione di capannone destinata a uffici e accessori, piano terra e piano primo, mq 248,00;
- Tettoia esterna in carpenteria metallica mq. 64,00;

Lotto B)

- corte esterna pertinenziale libera mq 2240,00;
- porzione di capannone in C.A. produttiva mq 1826,00;
- porzione di capannone destinata a servizi e spogliatoio mq 44,00;

A seguito delle indagini conoscitive sui fabbricati oggetto della presente stima, della valutazione sui prezzi di mercato di immobili simili, prese in considerazione le caratteristiche che ne

apprezzano o deprezzano il valore, considerata l'ubicazione e lo stato manutentivo, si riportano i seguenti valori di stima:

Lotto A)

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Coperta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
corte esterna pertinenziale	3384,00	€ 25,00	€ 84.600,00
zona uffici e servizi igienici PT	133,00	€ 400,00	€ 53.200,00
zona uffici e servizi igienici P1*	115,00	€ 300,00	€ 34.500,00
zona produttiva in C.A.	1570,00	€ 300,00	€ 471.000,00
zona produttiva in acciaio	144,00	€ 200,00	€ 28.800,00
tettoia metallica	64,00	€ 100,00	€ 6.400,00
		PARZIALE	€ 678.500,00

Lotto B)

DESTINAZIONE	Tot. Sup. Coperta (mq)	Valore Unitario (€/mq)	VALORE TOTALE
corte esterna pertinenziale	2240,00	€ 25,00	€ 56.000,00
zona produttiva in C.A.	1826,00	€ 350,00	€ 639.100,00
servizi e spogliatoio	44,00	€ 400,00	€ 17.600,00
		PARZIALE	€ 712.700,00

Nella determinazione del valore si è proceduto nella valutazione separata dei due lotti identificati nella presente perizia con le lettere A e B, in quanto trattasi di due lotti di terreno con sovrastante fabbricati industriali completamente indipendenti l'uno dall'altro. Censiti con le particelle (lotto A) e ; (lotto B).

Si è tenuto conto, inoltre, che il capannone identificato con il lotto "A" necessita di pratiche edilizie al fine di regolarizzare la situazione urbanistica e catastale per quanto riguarda gli uffici posti al piano primo e la scala di accesso agli stessi.

In fine, il sottoscritto, ha ritenuto prendere in considerazione, in fase valutativa dei lotti, che entrambi sono provvisti del certificato di agibilità.

5. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

STIMA LOTTO A (capannone con corte pertinenziale, uffici e servizi)	€ 678.500,00
STIMA LOTTO B (capannone con corte pertinenziale servizi e spogliatoio)	€ 712.700,00
TOTALE STIMATO	€ 1.391.200,00

Si arrotondano i valori così come di seguito indicati:

- LOTTO "A" € 678.000,00 (seicentosestantottomila/00);
- LOTTO "B" € 712.000,00 (setcentododicimila/00);

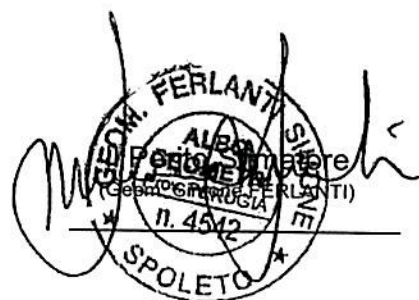
TOTALE COMPENDIO € 1.390.000,00 (unmilione trecentonovantamila/00)

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto li 04 marzo 2020

6. ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Verbali di sopralluogo
- C. Notula delle spese e degli onorari



TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 8/2017

proposto da:

Giudice delegato:

Dott. Roberto LAUDENZI

Commissario Giudiziale:

Dott. Eros FAINA

ALLEGATI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Perito Stimatore:

Geom. Simone FERLANTI

Via G. Marconi, 493/A – Spoleto (PG) 06049

Tel. 0743 225708 – 3470366130

Mail: studio.fb@live.com – pec: simone.ferlanti@geopec.it

Data

Spoleto li 04 marzo 2020

Il Perito Stimatore
(Geom. Simone FERLANTI)


MARSCIANO
Spoleto li 10/09/2019

Oggetto: Concordato preventivo proposto dalla soc. _____ - Tribunale
di Spoleto n. PG 8/2017 - Verbale di sopralluogo del 10/09/2019 in
MARSCIANO, via ANTONIO DA TULLIANO n.c.

Il giorno 10/09/2019 dalle ore 09,15 presso l'immobile sito in MARSCIANO (PG), Via
ANTONIO DA TULLIANO n. 1, sono convenuti:

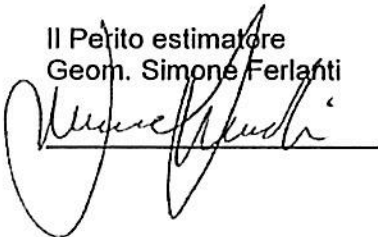
- Geom. Simone Ferlanti, Perito estimatore dei beni immobili;
- Geom. Silvio Baldini, collaboratore del Perito estimatore;
- SIG. _____, SIG. _____
- DOTT. FAHA EROS

al fine di svolgere le operazioni peritali riguardanti la stima dei beni immobili della soc.
_____ siti in MARSCIANO (PG), via
ANTONIO DA TULLIANO n. 1.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 10,30

A fine sopralluogo si concorda un nuovo sopralluogo da effettuarsi il giorno 24/09/2019 alle
ore 09,00 per proseguire con le operazioni di stima.

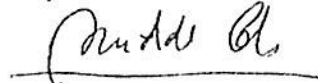
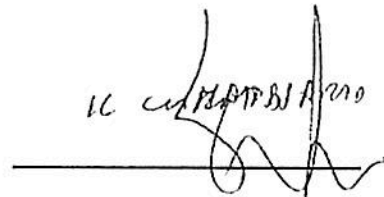
Il Perito estimatore
Geom. Simone Ferlanti



Geom. Silvio Baldini
(collaboratore del Perito Estimatore)



IC MARSCIANO GIMDI.113



CALCOLO PARCELLA

Il calcolo della parcella è stato eseguito tenendo conto della formazione dei lotti e ai sensi dell'art. 13 D.M. 30/05/2002, come di seguito riassunto:

- Parcella lotto "A":

TRIBUNALE DI SPOLETO-SEZIONE FALLIMENTARE - N. 8/2017 REGISTRO FALLIMENTI											
Fallimento "I" - BENI IMMOBILI - Lotto "A"											
art.13					valore adottato						
Alliquota da applicare fino a € 516456,9					Maggiorazione art.52 D.P.R. 30/05/2002 n.115						
da	€ 0,00	fino a	€ 5.164,57	dal	1,0264%	al	2,0685%	2,0685%	100%	€ 213,66	
da	€ 5.164,58	fino a	€ 10.329,14	dal	0,9316%	al	1,8790%	1,8790%	100%	€ 194,08	
da	€ 10.329,15	fino a	€ 25.822,84	dal	0,8369%	al	1,6895%	1,6895%	100%	€ 523,53	
da	€ 25.822,85	fino a	€ 51.645,69	dal	0,5684%	al	1,1211%	1,1211%	100%	€ 577,63	
da	€ 51.645,70	fino a	€ 103.291,38	dal	0,3790%	al	0,7579%	0,7579%	100%	€ 782,85	
da	€ 103.291,39	fino a	€ 258.228,45	dal	0,2842%	al	0,5684%	0,5684%	100%	€ 1.761,32	
da	€ 258.228,45	fino a	€ 516.456,90	dal	0,0474%	al	0,0947%	0,0947%	100%	€ 489,08	
Alliquota da applicare per l'eccedenza									0,0947%	100%	€ 305,96
Eccedenza											
Importo stimato beni Immobili					Parziale					€ 4.848,15	
Rimborso spese trasporto (tabelle ACI)										€ 120,00	
Rimborso spese pernottamento										€ 0,00	
TOTALE										€ 4.968,15	
Parcella Perizia di stima totale										€ 4.968,15	
Spese accessorie di studio (15%)										€ 745,22	
C.N.G. (5%)										€ 285,67	
I.V.A. (22%)										€ 1.319,79	
Parcella Perizia di stima compreso C.N.G. ed IVA										€ 7.318,82	

- Parcella lotto "B":

TRIBUNALE DI SPOLETO-SEZIONE FALLIMENTARE - N. 8/2017 REGISTRO FALLIMENTI											
Fallimento "I" - BENI IMMOBILI - Lotto "B"											
art.13					valore adottato						
Alliquota da applicare fino a € 516456,9					Maggiorazione art.52 D.P.R. 30/05/2002 n.115						
da	€ 0,00	fino a	€ 5.164,57	dal	1,0264%	al	2,0685%	2,0685%	100%	€ 213,66	
da	€ 5.164,58	fino a	€ 10.329,14	dal	0,9316%	al	1,8790%	1,8790%	100%	€ 194,08	
da	€ 10.329,15	fino a	€ 25.822,84	dal	0,8369%	al	1,6895%	1,6895%	100%	€ 523,53	
da	€ 25.822,85	fino a	€ 51.645,69	dal	0,5684%	al	1,1211%	1,1211%	100%	€ 577,63	
da	€ 51.645,70	fino a	€ 103.291,38	dal	0,3790%	al	0,7579%	0,7579%	100%	€ 782,85	
da	€ 103.291,39	fino a	€ 258.228,45	dal	0,2842%	al	0,5684%	0,5684%	100%	€ 1.761,32	
da	€ 258.228,45	fino a	€ 516.456,90	dal	0,0474%	al	0,0947%	0,0947%	100%	€ 489,08	
Alliquota da applicare per l'eccedenza									0,0947%	100%	€ 370,36
Eccedenza											
Importo stimato beni Immobili					Parziale					€ 4.912,54	
Rimborso spese trasporto (tabelle ACI)										€ 0,00	
Rimborso spese pernottamento										€ 0,00	
TOTALE										€ 4.912,54	
Parcella Perizia di stima totale										€ 4.912,54	
Spese accessorie di studio (15%)										€ 736,88	
C.N.G. (5%)										€ 282,47	
I.V.A. (22%)										€ 1.305,02	
Parcella Perizia di stima compreso C.N.G. ed IVA										€ 7.236,91	

In base al calcolo delle due parcella divise per lotti, comprensive di oneri di legge e spese di trasferimento per sopralluoghi, al sottoscritto spetta un importo lordo complessivo pari ad € 14.555,73.

Con ossequi

Spoleto li 04 marzo 2020

Il Perito Stimatore

ALBO
GEOMETRI
Prov. PERUGIA
n. 4542
SPOLETO