

Perugia, 19 novembre 2021

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 8/2019

Progresso Holding S.p.A. in liquidazione con sede in Spoleto, Piazza
Pianciani n. 5

Giudice Delegato: Dott. Roberto Laudenzi

Curatore: Dott. Eros Faina

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Allegati n. 16
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza


PREMESSA

Con comunicazione del 9 agosto 2018 il Curatore Dott. Eros Faina nominava, per la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita, il sottoscritto Dr. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 (Allegato n. 1).

CIO' PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "Progresso Holding S.p.A. in liquidazione"
Sede: Spoleto, Piazza Pianciani n. 5
Partita Iva: 01341640553
Dichiarazione di Fallimento: Fallimento n. 8/19 dichiarato il 25/01/2019

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in **DUE LOTTI**, e precisamente:

- **LOTTO N. 1:** Piena proprietà di porzione immobiliare ad uso direzionale, sita in Comune di Terni, Strada di Sabbione n. 28, oltre a rata di corte pertinenziale;
- **LOTTO N. 2:** Piena proprietà di appezzamento di terreno di natura prevalentemente agricola, di superficie complessiva pari a mq. 11.600, ubicato in Comune di Terni, Località Colle dell'Oro, Via Giovanni Battista.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società Progresso Holding S.p.A. in liquidazione per la piena proprietà.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da un locale con destinazione ad ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Terni, Strada di Sabbione, oltre a rata di corte pertinenziale esclusiva (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'immobile è ubicato nella zona industriale di Sabbione, posta a sud-est rispetto al centro città, a breve distanza dallo svincolo della SS675 (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

L'accesso alla corte comune del compendio immobiliare avviene in maniera diretta sia da Strada di Sabbione sia da Via Aldo Bartocci; la corte, interamente bitumata ed adibita in parte a viabilità ed in parte ad aree di sosta al servizio di tutte le unità immobiliari che compongono l'immobile, è delimitata ad est da rete metallica e a nord e a sud, a confine con Via A. Bartocci e con Strada di Sabbione, tramite aiuole.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature con pannelli prefabbricati. Le facciate esterne sono tinteggiate. La rata di corte pertinenziale esclusiva, di superficie pari a mq 111 circa, si presenta interamente bitumata ed è delimitata lungo i lati sud ed est da un muretto in cemento armato sormontato da ringhiera metallica; il lato a confine con il sub 91 è privo di delimitazioni.

La porzione oggetto di stima è ubicata nell'angolo sud-est del fabbricato ed ha destinazione direzionale. È rappresentata da un unico grande vano al cui interno è stato realizzato un manufatto in muratura ospitante due servizi igienici (Allegato n. 4 – planimetria catastale). La superficie commerciale complessiva è pari a mq 210 circa e l'altezza interna utile è pari a m 5,50 nell'ufficio e m 2,50 nei bagni. Allo stato attuale l'accesso dall'esterno non è possibile, in quanto l'unità immobiliare è provvista solamente di vetrate fisse, non apribili.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in piastrelle di gres e gli infissi sono in metallo. La porzione in oggetto è dotata di impianto elettrico esterno e impianto idrico sanitario. La produzione di acqua calda è garantita tramite uno scaldabagno posizionato in uno dei servizi igienici.

ci. Lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi discreto; si evidenzia che nei bagni si è rilevata la presenza di piastrelle danneggiate e tracce di umidità.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare in oggetto confina con il sub 4, catastalmente intestato a Leaseco One S.r.l., con il sub 91, catastalmente intestato a Hopiservice Cooperativa sociale, spazi comuni, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari in oggetto (Allegato n. 16).

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto fabbricati del Comune di Terni

Foglio 101 - particella 642 sub 69 – Cat. A/10 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Superficie catastale 222 mq – Rendita € 1.734,00

Risultano catastalmente intestate alla società anche le seguenti unità immobiliari:

Foglio 101 - particella 642 sub 32 – Cat. D/1 – Rendita € 254,00

Foglio 101 - particella 642 sub 33 – Cat. D/1 – Rendita € 136,00 (Allegato n. 5 – visure catastali).

Trattasi di cabine elettriche, che, come meglio specificato di seguito, devono intendersi beni comuni a tutti i subalterni e quindi di natura condominiale; pertanto non dovranno essere oggetto di cessione e saranno escluse della valutazione.

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 30/07/2020 redatta dal Notaio Dott. Piergentile Corneli (Allegato n. 6) e dalle successive ispezioni effettuate dallo scrivente, il bene immobile in estimazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONE IPOTECARIE:**

- N. 601 R.P. del 01/03/2007: Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni con sede in Spoleto contro Progresso Immobiliare S.r.l. con sede in Terni, iscritta per euro 13.500.000,00 di cui euro 5.000.000,00 per sorte, da rimborsare in anni 10, atto di finanziamento a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 26.02.2007 rep.n.30540. A margine della suddetta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:
 - 1a) n.330 del 19.02.2008 – Frazionamento in quota;
 - 1b) n.751 del 31.03.2008 – Restrizione di beni;
 - 1c) n.757 del 31.03.2008 – Restrizione di beni;
 - 1d) n.868 del 04.04.2008 – Restrizione di beni;
 - 1e) n.907 del 09.04.2008 – Restrizione di beni;
 - 1f) n.1077 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1g) n.1080 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1h) n.1081 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1i) n.1082 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1l) n.1085 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1m) n.1086 del 12.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1n) n. 1114 del 15.05.2008 – Restrizione di beni
 - 1o) n. 1286 del 23.06.2008 – Frazionamento in quota
 - 1p) n.1767 del 10.09.2008 – Restrizione di beni
 - 1q) n.1793 dell'11.09.2008 – Restrizione di beni
 - 1r) n.1795 del 12.09.2008 – Restrizione di beni
 - 1s) n. 1512 del 30.07.2009 – Restrizione di beni
- N. 1035 R.P. del 28.05.2009: Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni con sede in Spoleto, contro Progresso Immobiliare S.r.l. con sede in Terni, iscritta per euro 4.000.000,00 di cui euro 2.000.000,00 per sorte, atto per concessione a garan-

zia di apertura di credito a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 27.05.2009 rep. n. 37697/13047. A margine della suddetta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

2a) n. 467 del 23.02.2010 – Restrizione di beni

2b) n. 830 del 09.04.2013 – Restrizione di beni

- N. 718 R.P. del 23.05.2017: Ipoteca Giudiziale iscritta per euro 110.000,00 di cui euro 100.006,05 per sorte, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16.04.2014, rep. n. 626, a favore di Industria e Servizi S.r.l. con sede in Terni e contro Progresso Holding Spa in Liquidazione con sede in Spoleto.

▪ **TRASCRIZIONI:**

- N. 8888 R.P. del 28.10.2021: Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della Progresso Holding S.p.A. in liquidazione, contro Progresso Holding S.p.A. in liquidazione.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Terni, si è rilevato che per l'immobile di cui la porzione in oggetto fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione unica n. 237 del 27 luglio 2006 per la realizzazione dei lavori di nuova costruzione dell'Attività Produttiva Artigianale Commerciale con annessi uffici e residenza titolare sita in Terni, Via Bartocci (Allegato n. 7);
- Autorizzazione unica n. 535 del 13 dicembre 2007 per variante al p.d.c. n. 237/2006 (Allegato n. 8).

In data 15 gennaio 2009 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 7974 (Allegato n. 9).

A seguito del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima è risultato conforme alla planimetria catastale.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta alla società Progresso Holding S.p.A. tramite atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 15.03.2006, rep. n. 26233/6753, trascritto a Terni il 16.03.2006 al n.2151 di formalità (Allegato n. 10).

La società ha assunto la forma di società per azioni con atto di trasformazione a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 10.05.2010 rep. n. 22241/10912, trascritto a Terni il 18.05.2010 al n. 3777 di formalità (Allegato n. 11); successivamente ha trasferito la sede da Terni a Spoleto con verbale ai rogiti del Notaio Fabio Russo di Terni in data 14.12.2015 rep. n. 29060, registrato a Perugia il 22.12.2015 al n. 25737.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm;
- il 10% della corte pertinenziale esclusiva.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Si precisa che nella valutazione si è tenuto conto dei costi necessari per le modifiche da apportare all'infisso esterno, al fine di permettere l'accesso all'unità immobiliare.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Ufficio

Superficie commerciale arrotondata mq 221 x €/mq 700,00 = € 154.700,00

Tale importo, arrotondato ad € **155.000,00** (Centocinquantacinque/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

SIGNIFICAZIONI

Lo scrivente evidenzia che le due cabine elettriche censite con i subalterni n. 32 e 33 (Allegato n. 12 – planimetrie catastali), seppure catastalmente intestate alla società Progresso Holding S.p.A., sono da intendersi di proprietà condominiale in quanto, come evidenziato nella relazione notarile

a firma del Notaio Dott. Piergentile Corneli, derivano entrambe dalla part. n. 642 sub 1 (bene comune). Inoltre, dai colloqui intercorsi con l'amministrazione condominiale e sulla base della documentazione fornita dalla stessa, emerge che la cabina elettrica identificata con il sub 33 è di proprietà condominiale mentre quella identificata con il sub 32, come dichiarato dall'Ing. Paolucci della società ASM Terni S.p.A., è una cabina di consegna-trasformazione, ma trattandosi di media tensione non viene di norma ceduta alla società fornitrice di energia elettrica. In considerazione di quanto appena espresso, le due cabine elettriche non possono essere oggetto di alienazione e pertanto sono state escluse dalla valutazione.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale trasformando i subalterni 32 e 33 in beni comuni non censibili.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza della società Progresso Holding S.p.A. in liquidazione per la piena proprietà.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di terreno a prevalente destinazione agricola di superficie complessiva pari a mq 11.600, ubicato in Comune di Terni, Loc. Colle dell'Oro, Via Giovanni Battista Gigli (Allegato n. 13 – estratto di mappa).

Trattasi di zona posta in prossimità del centro abitato della città, con destinazione prevalentemente residenziale. Per la maggior parte, il terreno si presenta attualmente allo stato incolto, con lieve pendenza ed esposto a sud. La restante porzione è occupata dalla viabilità. In corrispondenza dell'angolo nord-ovest è presente un cancello metallico ad apertura manuale; perimetralmente l'area è delimitata da una fascia arbustiva ed arborea, ad eccezione del lato a confine con la particella contigua, identificata con il n. 876 che non presenta delimitazioni.

In base al PRG vigente l'area è classificata come Zona R(A) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, ed in minima parte come viabilità privata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'appezzamento di terreno in oggetto confina con le particelle nn. 716-1487-1489 del foglio 84, catastalmente intestate ad Astolfi Francesco e Astolfi Nicola, con le particelle nn. 575 e 577 del foglio 84 e con la particella n. 440 del foglio n. 85, catastalmente intestate a Mariani Alberto, con la particella n. 876 del foglio 85, catastalmente intestata a SCS Gestioni Immobiliari S.r.l., via pubblica, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari in oggetto (Allegato n. 16).

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto terreni del Comune di Terni

Foglio 84 - particella 125 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 4.310 mq – R.D. € 24,49 – R.A. € 16,69

Foglio 84 - particella 545 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 10 mq – R.D. € 0,04 – R.A. € 0,04

Foglio 85 - particella 875 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7.280 mq – R.D. € 28,20 – R.A. € 26,32 (Allegato n. 5 – visure catastali)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 30/07/2020 redatta dal Notaio Dott. Piergentile Corneli (Allegato n. 6) e dalle successive ispezioni effettuate dallo scrivente, il bene immobile in estimazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONE IPOTECARIE:**

- N. 1122 R.P. del 06/09/2016: Ipoteca legale iscritta per euro 262.277,02 di cui euro 131.138,51 per sorte, atto emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. di Roma in data 05/09/2016, rep. n. 742/10916 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma contro Progresso Holding S.p.A. in liquidazione con sede in Terni.
- N. 718 R.P. del 23.05.2017: Ipoteca Giudiziale iscritta per euro 110.000,00 di cui euro 100.006,05 per sorte, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16.04.2014, rep. n. 626, a favore di Industria e Servizi S.r.l. con sede in Terni e contro Progresso Holding Spa in Liquidazione con sede in Spoleto.

▪ **TRASCRIZIONI:**

- N. 8888 R.P. del 28.10.2021: Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della Progresso Holding S.p.A. in liquidazione, contro Progresso Holding S.p.A. in liquidazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 24 agosto 2020 prot. n. 99123 (Allegato n. 14), l'area in oggetto è classificata come segue:

- Foglio n. 84/85 part. n. 125/parte-875: Zona R(A) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96);
- Foglio n. 84 part. 545-125/parte: Viabilità privata (NTA art. 13).



Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

PROVENIENZA

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è pervenuta alla società Progresso Holding S.p.A. tramite atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 29.01.2008, rep. n. 33432/10403, trascritto a Terni il 05/2/2008 al n. 933 di formalità (Allegato n. 15).

La società ha assunto la forma di società per azioni con atto di trasformazione a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 10.05.2010 rep. n. 22241/10912, trascritto a Terni il 18.05.2010 al n. 3777 di formalità (Allegato n. 11); successivamente ha trasferito la sede da Ter-

ni a Spoleto con verbale ai rogiti del Notaio Fabio Russo di Terni in data 14.12.2015 rep. n. 29060, registrato a Perugia il 22.12.2015 al n. 25737.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione urbanistica;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Si esprime un valore unitario medio riferito all'intera superficie, in considerazione del fatto che la prevalenza dell'area ricade in zona di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e solo in minima parte è classificata come viabilità.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Terreno

Mq 11.600 X €/Mq 2,00 = € 23.200,00

Tale importo, arrotondato ad **€ 23.000,00** (Ventitremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 14 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 16 ALLEGATI
- 17 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 19 novembre 2021

IL CTU

Riccardo Trabalza

(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)