

STUDIO TECNICO
Geometra Roberto Brunetti

Località Loreto 117, 06024 Gubbio PG

Info 339 648 51 51

robertobrunetti4@virgilio.it

roberto.brunetti1@geopec.it

TRIBUNALE di PERUGIA

Perizia Giudiziaria – Sezione FALLIMENTARE

- Perizia di Stima -

Fallimento R.G. n. 12/2018 – Carini Ceramiche S.R.L. –

Giudice Delegato: Dott. Umberto Rana.

Curatore : Dott. Sandro Lombardini.

Ill.mi Dott. Umberto Rana in qualità di Giudice delegato e Dott. Sandro Lombardini in qualità di Curatore, con lettera di incarico del 23.02.2018 e successiva proroga in data 21.05.2018 la S.V. nominava il sottoscritto Geometra Roberto Brunetti iscritto all' Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4956 Perito nel Fallimento posto a margine.

Accettato quindi l'incarico, al sottoscritto veniva assegnato il seguente quesito:

1. PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:
 - a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);
 - b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità: in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).

2. REDIGA quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera o altro utilizzo...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli le cui cancellazioni non possono essere ordinate dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei

medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'oro adeguamento;

- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto ...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i

coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. DEPOSITI presso la Cancelleria Fallimentare l'originale dell'elaborato e necessariamente anche una copia al curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;
- C.D.U.

Lo Scrivente Perito incaricato provvedeva dunque alla redazione e successivo deposito di relazione sia scritta che su supporto informatico.

Il cd rom allegato comprende:

- ✓ Documento pdf denominato “relazione” contenente relazione peritale, copia Sentenza Tribunale di Perugia, dati catastali dell’immobile, l’ubicazione planimetrica, la descrizione dei diritti che vengono messi in vendita, i dati urbanistici e catastali, lo stato attuale dell’immobile e quanto altro serve alla definizione dei beni in oggetto;
- ✓ Allegati.

RELAZIONE PERITALE

La quale sarà divisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) Premessa
- B) Descrizione e provenienza dei beni
- C) Accertamenti, vincoli ed oneri giuridici
- D) Accertamenti urbanistici e catastali
- E) Valutazione e formazione Lotti
- F) Note
- G) Conclusioni

A) PREMESSA

Il Curatore assegna al sottoscritto Perito 60 giorni dall' inizio delle operazioni e dunque dall' incarico (21 Maggio 2018) per rispondere ai quesiti con relazione scritta depositata. Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali il giorno 24 Maggio 2018 recandosi in Gualdo Tadino, su area lungo S.S. 3 Flaminia Km 186 – area artigianale – alle ore 14,00, luogo dove si trovano i beni in epigrafe e precisamente immobile ed area ad uso artigianale; in tale occasione si ebbe la presenza della **attuale proprietà ovvero sig. in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della “Carini Ceramiche S.R.L.** (proprietà oggetto di richiesta di Fallimento n. 12/2018) che detiene la quota di 1/1 della proprietà e di ½ di altra parte minore di proprietà (di seguito meglio specificato).

Si davano così inizio alle operazioni di misurazione, accurato esame planimetrico e verifica dei strumenti da lavoro e materiali presenti all' interno e fuori dall' edificio artigianale al fine di verificarne la corrispondenza con il cespite ed effettuando dettagliatamente la relativa documentazione fotografica.

Successivamente lo scrivente procedeva ad esaminare gli atti in causa, al fine di conoscere tutte le informazioni per effettuare le varie ricerche presso gli uffici pubblici.

Svolte quindi le opportune Visure Catastali presso Agenzia Entrate – Ufficio Territorio e presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per verificarne la corretta intestazione e provenienza dei beni, proceduto ad eseguire le varie ricerche presso Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino per accertare la rispondenza urbanistica dell' immobile ed eventuali restrizioni, eseguiti gli opportuni aggiornamenti Ipotecastici presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, indagato sull' andamento del mercato per delle compravendite immobiliari per la zona specifica in oggetto lo Scrivente riassume le operazioni effettuate nella seguente Relazione Peritale.

B) DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 intestati alla “Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino”:

- ✓ **Descrizione generale dell’area)** area e fabbricato ad uso artigianale disposto su due piani della superficie di mq. 1.100,00 a piano terra (part.IIa), mq. 878,00 a piano primo (part.IIe), particelle di terreno limitrofe aventi superficie di mq. 355,00 (part.IIe) strada di accesso in comproprietà (part.IIa), diritti su corte esterna a piano terra (part.IIa) e corte esterna a piano primo (part.IIa) in quanto classificati entrambi come “beni comuni non censibili”.

- planimetria d’ insieme –

Stralcio Ortofotocarta

b1) La struttura artigianale e l'area circostante nello specifico è composta da:

PIANO TERRA (*piena proprietà della Carini Ceramiche S.R.L.*)

- ✓ Vano ad uso lavorazione ceramica delle terre, sala di umidificazione, vano scala di collegamento avente struttura in c.a., solaio in c.a. prefabbricato, pavimento industriale ed infissi in metallo _____mq 648,00
- ✓ vano ad uso lavorazione argilla, disimpegno, spogliatoio e w.c. avente struttura in c.a., solaio in latero-cemento, pavimento industriale ed infissi in metallo _____mq 331,50
- ✓ vani ad uso riparazione componenti meccanici avente struttura mista in c.a. e muratura, solaio in latero-cemento, pavimento industriale ed infissi in alluminio _____mq 61,50
- ✓ magazzino ricambi meccanici, smalti, colori, ecc. avente struttura mista in c.a. e muratura, solaio in latero-cemento, pavimento industriale e infissi in metallo _____mq 93,50

PIANO PRIMO (*piena proprietà della Carini Ceramiche S.R.L.*)

- ✓ vano ad uso lavorazione ceramica, ufficio, sala campioni, spogliatoio, n. 2 w.c. avente struttura in c.a. e muratura, solaio c.a. prefabbricato, pavimento industriale ed infissi in metallo _____mq 648,00
- ✓ sala pittura, area campionamento prodotti ed esposizione avente struttura in c.a. e muratura, solaio in latero-cemento, pavimento industriale ed infissi in metallo _____mq 230,00

CORTI ESTERNE

- ✓ particelle n.ri 283, 322 e 323 per un totale di mq. mq. 355,00 (*piena proprietà della Carini Ceramiche S.R.L.*) con presenza di terreno non coltivato;
- ✓ particella n. 319 di mq. 1835,00 ad uso area di manovra (*diritti di passaggio a favore di "Carini Ceramiche S.R.L." ed altri in quanto trattasi di bene comune non censibile*) con presenza di brecciolino;
- ✓ particella n. 321 di mq. 720 ad uso corte (*diritti di passaggio a favore di "Carini Ceramiche S.R.L." ed altri in quanto trattasi di bene comune non censibile*) con presenza di asfalto;

- ✓ particella n. 320 di mq. 480 ad uso strada privata di accesso (*proprietà per 1/2 di “Carini Ceramiche S.R.L.” e per 1/2 di “Moriconi Claudio” nato a Gualdo Tadino il 25.08.1946*) con presenza di asfalto;

I beni oggetto della presente perizia tecnica risultano catastalmente censiti nella seguente indicazione:

- **Lavorazione Ceramica (Opificio):** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale sub., Categoria, Rendita € , Indirizzo Via Flaminia Sud, Piano 1, Intestato Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Lavorazione Ceramica (Opificio):** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale sub. , Categoria , Rendita € , Indirizzo Via Flaminia Sud, Piano Terra, Intestato Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Lavorazione Argilla – Riparazione Componenti Meccanici – Magazzino Ricambi Meccanici – Smalti – Colori – ecc. (Magazzino):** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale sub. , Categoria , Classe , Consistenza mq, Superficie Catastale mq, Rendita € , Indirizzo Via Flaminia Sud, Piano Terra, Intestato a Carini ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Sala pittura, campionamento prodotti ed esposizione:** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale sub. . Categoria , Classe , Consistenza mq, Superficie Catastale mq, Rendita € , Via Flaminia Sud, Piano Primo, Intestato a Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Terreno:** N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale , Qualità , Classe , mq , Reddito Agrario Euro , Intestato a Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Terreno:** N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale , Qualità , Classe , mq Reddito Agrario Euro , Intestato a Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Terreno:** N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale , Qualità , Classe , mq Reddito Agrario Euro , Intestato a Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/1) C.F. 01153460546.*
- **Terreno (strada di accesso):** N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale , Qualità , Classe , mq Reddito Agrario Euro , Intestato a Carini Ceramiche S.R.L. con sede in Gualdo Tadino (proprietà 1/2) C.F. 01153460546 e nato a il (proprietà 1/2) C.F. ;*

- **Corte di pertinenza:** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale* , *Area Bene Comune Non Censibile*, mq , *diritti a favore della part.lla censita al N.C.E.U. al Foglio mappale sub. e sub. ;*

- **Corte di pertinenza:** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al *Foglio mappale* , *Area Bene Comune Non Censibile*, mq , *diritti a favore della part.lla censita al N.C.E.U. al Foglio mappale sub. e sub. ;*

b2) Cenni costruttivi

Dunque l'oggetto della presente descrizione è costituito da fabbricato ad uso artigianale realizzato su due livelli (terra e primo) adibito a lavorazione e di ceramiche con relativi magazzini o locali di deposito e corti esterne di accesso ed area di manovra.

La struttura dell'edificio è composta principalmente da pilastri in cemento armato e tamponatura in laterizio con solai parte in latero-cemento e parte con struttura in c.a. prefabbricato; tutti i pavimenti sono del tipo "industriale", gli infissi realizzati in alluminio.

All' interno dell'edificio e precisamente nella parte ad ovest vi è la presenza di montacarichi con portata massima di 800 kg.

Il manto di copertura è realizzato con pannelli in amianto ed annualmente viene effettuata la verifica del deterioramento del materiale stesso (Certificato n. del a cura della "" per il controllo dello stato di integrità di coperture in lastre di cemento amianto e relativa valutazione ai sensi della D.G.R. Regione Umbria n. 1611 del 08.10.2007 e n. 129 del 01.02.2010).

Esternamente lungo il prospetto sud troviamo una scala di emergenza in ferro con larghezza pari ad un metro.

I due piani sono collegati tra di essi mediante scala interna in cemento.

La struttura risalente a fine degli anni 70 e poi successivamente ampliata è stata realizzata prima della classificazione della zona sismica (S2 - anno 1981).

In conclusione lo stato di conservazione dell'edificio risulta essere discreto.

Esternamente lungo i prospetti nord e ovest l'area risulta delimitata da un muro di confine realizzato in muratura.

b3) Impiantistica

L'impianto elettrico dell'opificio in oggetto prevede l'utilizzo di 50kw attuali utilizzati in trifase e potenziabile fino a 100 kw con presenza di "impianto scarica-terra con resistenza 0,3" su tutto l'immobile.

Lo stabile è provvisto anche di adduzione gas-metano 150 Mc/h avente riduttore e contatore dimensionati per questa portata.

L'impianto di scarico per le acque reflue o nere vede la presenza di fossa di tipo imhoff che defluisce su fognatura comunale mentre le acque piovane o bianche convogliano a dispersione nel terreno circostante.

Infine all' interno di vani a piano primo è presente una porta tagliafuoco REI 120 che divide la zona esposizione dalla zona produzione.

b4) Documentazione fotografica

Accesso principale da Via Flaminia – prospetto est

Accesso principale da Strada Flaminia – prospetto est

Veduta opificio con corte da lato ovest

Veduta opificio con corte da lato sud-ovest

Veduta opificio con corte da lato nord-ovest

Veduta opificio con corte da lato nord

Veduta opificio con corte da lato nord

Veduta opificio con corte da piano primo lato nord

Veduta interna piano terra

Veduta interna piano primo (ingresso/esposizione)

Veduta interna piano primo (ingresso/esposizione)

Veduta interna piano primo (ingresso/esposizione)

Veduta interna piano primo

Veduta interna primo

Strada accesso piano terra - part.IIa n.

Terreno ad ovest dell'opificio - part.IIe

Terreno ad ovest dell'opificio – part.IIe

Corte - bene comune non censibile a nord dell'opificio – part.IIa

Corte - bene comune non censibile a nord dell'opificio – part.IIa

Corte - bene comune non censibile a est dell'opificio – part.IIa

b6) Descrizione dettagliata

Scendendo nei dettagli tipologici l'edificio presenta le seguenti caratteristiche di utilizzo:

- ✓ *piano terra - part.lla*: internamente utilizzato per la lavorazione ceramica delle terre dove si trovano la camera di essiccazione ed appassimento, il deposito temporaneo di argilla, forni, nastro, pressa idraulica, torni e sala di umidificazione; sul lato ovest come già detto si trova il montacarichi che collega il piano terreno con il piano primo e viceversa.

Tutto il vano gode di superficie finestrata ed aperture verso l'esterno. Altezza interna pari a ml. 4,15.

- ✓ *Piano terra: - part.lla* : internamente utilizzato per lavorazione argilla, riparazione componenti meccanici, magazzino ricambi meccanici, deposito smalti, colori, ecc. e vi è anche la presenza di spogliatoio con w.c. e disimpegno.

Presenza all'interno di linea automatica di smaltatura piastelle, degrassatrice, presa meccanica, e banchi per lavorazione argilla; tutto il vano gode di superficie finestrata ed aperture verso l'esterno. Altezza interna pari a ml. 3,30.

- ✓ *Piano terra: - part.lla* : diritti di passaggio e manovra di area esterna con brecciolino avente accesso diretto all' interno dell'opificio.

- ✓ *Piano terra: - part.lle* : terreni incolti utilizzati come spazio verde (al disopra della part.lla n. ricade un vecchio annesso in lamiera dove all' interno sono depositati diversi materiali; è bene ricordare che sulla stessa part.lla grava servitù di passaggio di metri lineari 6,00 (sei/00) a favore del sig. in qualità di precedente proprietario).
- ✓ *Piano terra/primo: - part.lla* : strada asfaltata lungo prospetto sud dell'opificio che collega il piano primo dello stesso con il piano terreno sottostante e precisamente con la part.lla .
- ✓ *piano primo - part.lla* : internamente utilizzato per la lavorazione della ceramica, ufficio, sala campioni, spogliatogio e n. 2 w.c.
 Presenza interna di nastri, miscelatori, banchi da lavoro, forni e scaffalature; tutto il vano gode di superficie finestrata ed aperture verso l'esterno. Altezza interna pari a ml. 3,30.
- ✓ *piano primo - part.lla* : internamente utilizzato per sala pittura, area campionamento prodotti ed esposizione, ingresso clientela; presenza interna di scaffalature e forni.
 Tutto il vano gode di superficie finestrata ed aperture verso l'esterno. Altezza interna pari a ml. 3,30.

- ✓ *Piano primo: - part.lla* : diritti di passaggio e manovra su area esterna con asfalto utilizzata prevalentemente come spazio per parcheggio clienti in quanto posta di fronte all' ingresso dell'opificio e lungo strada Flaminia di Gualdo Tadino.

b7) Calcolo superfici

La superficie commerciale (lorda) dell'edificio oggetto di fallimento è nel dettaglio:

- ✓ Piano terra (part.lla):

$$\text{mq } 648,00 + \text{mq } 311,50 + \text{mq } 61,50 + 93,50 = \text{Mq. } 1.114,50$$

- ✓ Piano primo (part.lla):

$$\text{mq } 230,00 + \text{mq } 648,00 = \text{Mq. } 878,00$$

La superficie dei terreni oggetto di fallimento è nel dettaglio:

- ✓ Piano terra (part.lla):

$$\text{mq } 36,00 + \text{mq } 310,00 + \text{mq } 9,00 = \text{Mq. } 355,00$$

- ✓ Piano terra (part.lla)

$$\text{Mq } 1.835,00$$

- ✓ Piano terra (part.lla):

$$\text{Mq } 480,00$$

- ✓ Piano primo (part.IIa)
Mq 720,00

C) ACCERTAMENTI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

c1) Accertamento della proprietà all' atto del fallimento.

A seguito di indagini eseguite dallo Scrivente in data 12.06.2018 presso Agenzia delle Entrate di Perugia – Registri Immobiliari si accertano che i diritti di proprietà sui beni oggetto della seguente procedura di fallimento risultano intestati a:

- società “Carini Ceramiche S.R.L.” con sede in Gualdo Tadino C.F. 01153460546 per la quota di 1/1.

E' stato inoltre accertato che i beni sopra descritti sono pervenuti alla società “Carini Ceramiche S.R.L.” in virtù di:

- Atto Notaio Dr. in data Numero del Repertorio dove la società “” acquistava beni censiti al N.C.E.U. al foglio n. part.IIa n. (piena proprietà) e N.C.T. al foglio part.IIe n.ri (piena proprietà), (quota di 1/2); le part.IIe n.ri risultano come Beni Comuni Non Censibili e per questo non sono riportate all' interno del suddetto atto notarile ma comunque seguono la proprietà sopracitata.
- Atto pubblico in data Rep. n. rogito a il al n. Atti Pubblici, dove la società “” acquistava dal la part.IIa n. del foglio censita al N.C.T. del comune di Gualdo Tadino.

- ✓ Decreto di Trasferimento per esecuzione immobiliare n. R.G. Es., n. Cronologico n. di Repertorio dove la società “” in data si aggiudicava lotto unico composto al N.C.E.U. dalla part.IIIa sub. , sub. , e sub. del foglio n. del comune di Gualdo Tadino.
- ✓ Verbale di Assemblea Straordinaria in data del Notaio Repertorio n. , Raccolta n. dove la società “” variava il proprio nominativo in “”

c2) Accertamento di eventuali gravami sui beni ante dichiarazione.

Dalla certificazione ipocatastale risultavano iscritti i seguenti gravami:

- ❖ Iscrizione contro del – Registro Particolare Registro Generale derivante da Repertorio del (ipoteca conc. Amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo) per un Capitale pari ad € e un Totale di € ricadente sull’ immobile sito in comune di Gualdo Tadino censito al foglio n., part.IIIa n. sub. .

In data 29.06.2018 lo Scrivente eseguiva:

- ✓ richiesta per Certificazione Ipocatastale Ventennale prot. del di cui all’ art. 567 2° comma c.p.c.
- ✓ Richiesta per Nota di Trascrizione presso Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Presentazione n. del .

In data 06.07.2018 lo Scrivente ritirava:

- ✓ Certificazione Ipocatastale Ventennale n. prot. del anno ;
- ✓ Nota di Trascrizione Sentenza di Fallimento Registro Generale n. , Registro particolare n. ;

D) ACCERTAMENTI URBANISTICI E CATASTALI

- ✓ **d1) Certifica della regolarità urbanistica del fabbricato, epoca di realizzazione, Agibilità.**

Lo scrivente ha eseguito consultazioni e ricerche presso Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Gualdo Tadino effettuando richiesta di accesso agli atti in data nota Prot. n. e ritiro documentazione richiesta in data , accertandosi che il fabbricato con corti annesse presentava la seguente storia:

- ✓ Fabbricato realizzato con Licenza Edilizia n. del e successivo Permesso di Costruire in Variante n. ;
- ✓ Successivamente veniva presentata Domanda di Condono edilizio avente nota Prot. n. in data ; **nota fondamentale inerente la pratica di Condono Edilizio sta nel fatto che esso non risulta ancora rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino e perciò dovrà essere definito ed integrato presso lo stesso Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino.**

Veniva accertato inoltre che l'area in oggetto ricade all' interno Zona Industriale "" all'interno di Piano Particolareggiato P.I.P. in base al vigente P.R.G. del Comune di Gualdo Tadino.

d2) Verifiche Catastali: individuazione catastale ed eventuali difformità.

Presso Ufficio Tecnico Erariale di Perugia (Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali) lo Scrivente ha svolto in data 12.06.2018 le verifiche per il controllo della situazione catastale degli immobili ed accertare eventuali difformità presenti sulle particelle in oggetto qui sotto elencate completamente:

- ✓ la particella n. del foglio n. erroneamente risulta ad oggi catastalmente intestata alla società “” e quindi va effettuata voltura per allinearla all’ attuale società proprietaria ovvero in quanto in data presso Studio Notarile Notaio veniva effettuato Atto di Verbale di Assemblea Straordinaria n. Rep. , Raccolta n. .
- ✓ Risulta assente in banca dati la planimetria catastale dell’unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio part.IIIa sub. (come da allegato certificato dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio n. del allegato) **e che dunque sarà necessario redigere nuova Denuncia di Variazione Catastale per inserimento di planimetria mancante;**
- ✓ Dalle ricerche presso U.T.E. di Perugia è emerso che sui terreni ed immobili oggetto della presente Perizia sono state effettuate le seguenti operazioni catastali:
 - Le attuali part.IIIe sono state generate in seguito a Tipo Mappale prot. n. del a cura del Geometra dove sono venute a crearsi le part.IIIe del foglio n. oggetto del presente Fallimento;
 - La part.IIIa n. del foglio è stata generata a seguito di Frazionamento del ;
 - La part.IIIa n. del foglio n. è stata generata in base a Frazionamento n. (allegato all’interno dell’atto rogito rep. n. del).

Non risultano altresì altre annotazioni o difformità da citare nella presente relazione.

E) VALUTAZIONE e FORMAZIONE DEI LOTTI

Si andrà a ricercare il più probabile valore venale di commercio da attribuire ai beni immobili e mobili descritti e che poi verranno suddivisi in n. 5 LOTTI che descriveremo come:

- **LOTTO 1:** beni immobili, ovvero il fabbricato con corti;
- **LOTTO 2:** beni mobili di proprietà della “Carini Ceramiche s.r.l.” ora affittati a “” p.iva con sede in Via ;
- **LOTTO 3:** beni mobili di proprietà della “Carini Ceramiche s.r.l.” non affittati a “” p.iva con sede in ;

- **LOTTO 4:** beni mobili in visione presso opificio di Gualdo Tadino ma non di proprietà della “Carini ceramiche s.r.l.”;
- **LOTTO 5:** beni mobili provenienti da Fallimento della società “” locati all’interno dell’opificio di Gualdo Tadino per i quali la società p.iva con sede in già effettuato un’offerta di acquisto.

Per quanto riguarda il LOTTO 1 sarà applicata una Stima Sintetica Comparativa per valori tipici, ovvero facendo riferimento a valori già specificati su immobili presenti nella stessa zona in occasione di trasferimenti di proprietà o esecuzioni simili ed in base alla “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” dell’Agenzia dell’ Entrate aggiornata al Secondo Semestre 2017, la determinazione delle superfici commerciali fa riferimento alla normativa UNI 10750/2005; diversamente i LOTTI 2, 3, 4 e 5 (ovvero i beni mobili) sono stati valutati in base al funzionamento, lo stato di conservazione ed alla vetustà degli stessi.

Lo scrivente ritiene questo metodo il più adatto e veritiero per la determinazione del valore dei beni immobili e mobili oggetto della Perizia.

e1) CALCOLO DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

- LOTTO 1 -

Fabbricati

- ✓ Piano terra con corte annessa

Par.lla _____mq 648,00 x 1,00 x € 250,00 = € 162.000,00

Part.lla _____mq 486,50 x 1,00 x € 210,00 = € 102.165,00

- ✓ Piano primo con corte annessa

Part.lla _____mq 230,00 x 1,00 x € 210,00 = € 48.300,00

Part.lla _____mq 648,00 x 1,00 x € 250,00 = € 162.000,00

il più probabile valore di mercato totale dell' immobile è: € **474.465,00**

Terreni

Part.IIe _____mq 36,00 + 310,00 + 9,00 + 283= mq 638,00

mq 638,00 x € 12,00 = € 7.656,00

Part.IIa _____mq 480 x € 7,00 = 3.360,00 / 2 = € 1.680,00

il più probabile valore di mercato totale dell' immobile è: € **9.336,00**

Totale valore LOTTO 1 = € 483.801,00 (quattrocentottantatremilaottocentouno/00)

- LOTTO 2 -

Beni mobili di proprietà della “Carini Ceramiche S.R.L.” ora affittati a “” p.iva con sede in .

Totale valore LOTTO 2 = € 73.650,00 (settantatremilaseicentocinquanta/00)

- LOTTO 3 -

Beni mobili di proprietà della “Carini Ceramiche S.R.L.” non affittati a “” p.iva con sede in

Totale valore LOTTO 3 = € 24.492,21 (ventiquattromilaquattrocentonovantadue/21)

- LOTTO 4 -

Beni mobili in visione presso opificio di Gualdo Tadino ma non di proprietà della “Carini Ceramiche S.R.,L.”.

Totale valore LOTTO 4 = € 5.110,00 (cinquemilacentodieci/00)

- LOTTO 5 -

Beni mobili provenienti da Fallimento della società “” locati all’interno dell’opificio di Gualdo Tadino per i quali la società p.iva con sede in ha già effettuato un’offerta di acquisto.

Totale valore LOTTO 5 = € 1.300,00 (milletrecento/00)

Avremo dunque un valore totale stimato dei beni oggetto di Fallimento n. 12/2018 pari a:

€ 588.353,21 (cinquecentottantottomilatrecentocinquantadue/21)

G) NOTE

Si fa presente che vi sono dei cespiti all’ interno del LOTTO 3 di proprietà della “Carini ceramiche S.R.L.” ma non locati all’interno dell’opificio oggetto del presente Fallimento n. 12/2018, bensì sistemati nel magazzino dell’ ”” sempre in lungo strada Flaminia Sud come anche indicato nell’elenco cespiti e documentazione fotografica allegata.

H) CONCLUSIONI

In conclusione andremo dunque a replicare che:

i beni relativi a Fallimento R.G. n. 12/2018 – “Carini Ceramiche S.R.L.” con sede in Comune di Gualdo Tadino, Strada Flaminia, Km 186 sono

- Opificio con relativi magazzini e corti distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al foglio n. , part.lle, n.ri ;

- terreni censiti al N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al foglio n. , part.lle n.ri ;

- beni immobili locati parte nell' opificio della Carini Ceramiche S.R.L. e parte locati nel magazzino dell'Azienda .

Precisazioni: si è scelto di dividere i beni in n. 5 LOTTI e rendere più appetibile la futura vendita per i seguenti motivi:

- Il LOTTO N. 1 composto dall' opificio con relative corti e terreni anche se presenta diversi subalterni all'interno di esso è completamente collegato da cielo a terra e all'interno di esso presenta catena di distribuzione ed assemblaggio ceramiche che hanno già un preciso layout; i terreni circostanti (corti e seminativi) sono posti in maniera limitrofa all'opificio e quindi vengono goduti esclusivamente dal personale del fabbricato stesso;
- I LOTTI N. 2, 3, 4, 5 invece sono composti da cespiti immobili quali macchinari e attrezzature relative a tutto quello che riguarda la realizzazione di ceramiche ma che possono essere venduti separatamente.

Questa secondo lo Scrivente risulta la migliore distinzione dei LOTTI per una futura vendita.

Concludendo i cespiti sono stati divisi in n. 5 LOTTI per una maggiore distinzione dei beni in caso di vendita al pubblico.

Risultano dunque soddisfatti i quesiti espressi dal Tribunale di Perugia presenti nel Verbale di Giuramento del Perito Stimatore riferiti a Fallimento R.G. 12/2018 in quanto:

- 1) si è specificata la convenienza della vendita in LOTTI e si è proceduto alla loro formazione;**
- 2) sono stati specificati i gravami in riferimento al singolo LOTTO;**
- 3) si è provveduto in data ad effettuare la redazione del Bando di Vendita a cui è seguita Nota di Trascrizione Registro Generale n. , Registro Particolare n. del .**
- 4) è presente la Certificazione Ipotecaria Ventennale di cui all' art. 567 comma 2° Protocollo n. anno .**
- 5) l'immobile presenta domanda di condono edilizio non definita, e risulta mancante una planimetria catastale informatizzata nella banca dati dell' Agenzia del Territorio;**
- 6) è presente Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. del .**

Il tutto presente in cartaceo e su supporto informatico.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.

Gubbio, li 06.07.2018

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito Stimatore

Geometra Roberto Brunetti

Allegati:

- ✓ 1) Elenco beni mobili con relativi valori
- ✓ 2) Visure Catastali e Planimetriche
- ✓ 3) Precedenti Urbanistici
- ✓ 4) Atti Notarili di provenienza
- ✓ 5) Visure Aggiornate Riepilogative delle Formalità presso CC.RR.II. di Perugia
- ✓ 6) Ispezioni presso CC.RR.II. di Perugia per Ispezioni di Gravami o Ipoteche
- ✓ 7) Certificazione Ipocatastale Ventennale
- ✓ 8) Redazione Bando di Vendita
- ✓ 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ 10) Planimetrie interne – Layout