
TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 34/2021

Strada Tiberina Nord 135 06134 Perugia

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania MONALDI

Curatore: Dott. Andrea PETTERINI

Elaborato Peritale (Integrazione del 17/12/2021)

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal Curatore Dott. Andrea Petterini in data 02/08/2021, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili e, previo inventario, della stima dei beni mobili, strumentali e giacenze di magazzino acquisiti alla massa del Fallimento della Società _____, con sede in Perugia, Fraz. Villa Pitignano Strada Tiberina Nord 135, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 02/08/2021, unitamente al Curatore, Dott. Andrea Petterini, il sottoscritto si recava presso i locali siti in Perugia, Fraz. Villa Pitignano Strada Tiberina Nord 135, al fine di inventariare le merci ed i beni strumentali presenti all'interno del locale. Contestualmente, avendo in precedenza reperito la documentazione catastale relativa all'immobile, il sottoscritto procedeva anche all'esecuzione di misurazioni interne al fine di procedere alle verifiche di conformità richieste.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale che sarà composto nella sua prima parte dell'analisi e stima dei beni immobili, nella seconda dell'analisi e stima dei beni strumentali e delle merci giacenti all'interno del locale corrispondente alla sede societaria, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in unico plesso nel Comune di Perugia, Frazione Villa Pitignano Strada Tiberina Nord 135, al piano terra di un complesso di maggiore consistenza a destinazione industriale ed artigianale costituente la zona produttiva della frazione Perugina.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di valutazione risulta posti nel Comune di Perugia Frazione Villa Pitignano, e risulta catastalmente identificato al C.F.:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
179	890	10	C/2	1°	200	225Mq	€ 185,92

La porzione immobiliare è associata ad una rata di terreno censito al C.T. del Comune di Perugia come segue.

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
179	462	-	Semin Arb	2°	380Mq	-	€ 2,65

L'unità immobiliare in esame risulta posta al piano terra di un edificio ad uso magazzino a sua volta ricompreso all'interno di un agglomerato edilizio costituito da diversi corpi di fabbrica posti in aderenza tra di loro che di fatto rappresentano il polo industriale ed artigianale della frazione perugina di Villa Pitignano. L'unità immobiliare in analisi risulta

posta al piano terra ed occupare la metà della superficie dell'edificio entro la quale è posta. Si compone di un unico locale ad uso magazzino della superficie interna di Mq 200, realizzato in muratura non intonacate internamente, solaio interpiano in laterocemento, privo di pavimentazione e di impiantistica in genere. L'accesso al locale avviene esclusivamente dalla corte pertinenziale di superficie pari a Mq 380 che lo collega direttamente alla viabilità pubblica.

A.2. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare in esame risulta posta all'interno del polo industriale ed artigianale della frazione di Villa Pitignano, in posizione esterna rispetto alla viabilità pubblica principale, tuttavia risulta ben accessibile anche con mezzi di grosse dimensioni e ben collegato alle strade di collegamento extraurbano. La zona si caratterizza per la presenza di corpi di fabbrica edificati in epoche diverse, posizionati in aderenza tra di loro a testimonianza del fatto che l'edificazione del comparto è stata eseguita in funzione di sempre più crescenti esigenze di spazi per le produzioni manifatturiere ed industriali della zona.

A.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. LOCALE DI DEPOSITO

(Perugia CF foglio 179 , part.IIa 890 Subalterno 10)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il locale in analisi risulta costituito da un unico spazio, posto al piano terra dell'edificio censito alla particella 591 del foglio di mappa 179 del

Catasto Terreni del Comune di Perugia. Risulta avere destinazione Magazzino – Locale di deposito (catastale) ed una superficie utile interna pari a Mq 200, ed una superficie commerciale, misurata ai sensi della Norma UNI TS 10750:2005 di Mq 225. L'accesso al locale, il quale è dotato di infisso di ingresso in metallo, è garantito dalla corte esclusiva censita al C.T. al Foglio 179, con la particella 462 di superficie pari a Mq 380, che collega il locale alla viabilità pubblica di Via della Vecchia Fornace. Il locale privo di impianti, privo di pavimentazione interna, di intonaci su pareti e superfici orizzontali e dotato del solo portone in ferro.

A.4 PROPRIETA' E DIRITTI

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto di analisi risulta in proprietà superficaria per quota pari ad 1/1 alla Società _____ con sede in Perugia (PG) P.Iva _____, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto di Compravendita del 13/10/1999 Notaio Paolucci Enzo in Perugia Rep. 89408 Registrato in perugia con il quale il Sig. _____ acquisiva la piena proprietà in quota pari ad 1/1 a titolo personale (come persona fisica);

2) Atto di Conferimento in Società del 13/12/2007 Notaio Russo maria Rosiaria Rep. 8397 Trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia in data 19/12/2007 al Numero 23843 di formalità, con il quale gli immobili venivano conferiti nella Società _____ con sede in Perugia P. Iva _____.

A.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di Perugia, risultano gravare sulla singola porzione immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.1 LOCALE DI DEPOSITO

(Perugia CF foglio 179 , part.IIa 890 Subalterno 10)

- Trascrizione contro n. 13589 R.P. del 07/07/2021 – Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 66/2021 del 14/05/2021;

A.5.2 CORTE ESCLUSIVA

(Perugia CT foglio 179 , part.IIa 462)

- Trascrizione contro n. 13589 R.P. del 07/07/2021 – Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 66/2021 del 14/05/2021;

A.6 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Considerata la datazione di costruzione del compendio immobiliare in questione e la difficoltà nel reperire presso il Comune di Perugia la documentazione relativa ad eventuali titoli abilitativi, valutata la vetustà del comparto il sottoscritto ritiene di poter analizzare ed esprimere un giudizio di conformità esclusivamente ai sensi dell'Art. 155 comma 2 della L.R. 1/2015.

A.6.1 LOCALE DI DEPOSITO

(Perugia CF foglio 179 , part.IIa 890 Subalterno 10)

In base alle risultanze del sopralluogo eseguito nell'unità immobiliare in analisi non sono emerse differenze sostanziali tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. Per tale motivo il sottoscritto attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile in analisi.

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, dell'unità immobiliare identificata e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche dell'unità immobiliare in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2021 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 1° trimestre 2021. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- mancanza di impianti ed opere di finitura interne;
- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni

similari assegnati di recente in procedure espropriative;

- Dalla vicinanza di attività produttive compatibili con la destinazione d'uso e la collocazione dell'unità in analisi.

Il valore unitario, valutato dal sottoscritto quali più probabile di mercato attuale, risulta essere, sulla base della tipologia di diritto trasferito (Proprietà Superficiaria in quota 1/1):

Magazzini e Locali di Deposito € 230,00/Mq

Corte € 10,00/Mq

Le valutazioni sopra riportate sono state ponderate sull'intervallo dei valori reperiti, considerando tutto quanto sopra indicato.

A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.8.1 LOCALE DI DEPOSITO E CORTE ESCLUSIVA

(Perugia CF foglio 179 , part.IIa 890 Subalterno 10)

Il Valore del diritto di piena proprietà in quota 1/1 in capo alla
sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m²	€ / m²	
Magazzino	225	230,00	51.750,00
Corte	380	10	3.800,00
Totale Valore			55.550,00

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dell'unità**

immobiliare acquisita dalla procedura in € 55.550,00 (diconsi Euro Cinquantacinquemilacinquecentocinquanta/00).

Il valore di mercato come sopra determinato rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di scambio del complesso posto in vendita sul libero mercato.