

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n.26/2015

proposto dalla Società "~~Società a partecipazione~~ ~~Società a partecipazione~~"

con sede in Spoleto (PG) 06049, via B.Croce n.1

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROBERTO LAUDENZI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ALESSANDRA RESTUCCI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

PERITO STIMATORE

Ing. Francesco Mangani

Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)

Tel./Fax 0743.221409 Mob. 349.6665067

Albo Ingegneri Provincia di Perugia n. A2282

iquadro@pec.it

Spoleto, li 22.09.2017

Ing. Francesco Mangani

1. INCARICO	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	4
3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
4. Descrizione degli immobili	7
5. Stima dei beni immobili.....	9
6. 10. ELENCO ALLEGATI.....	12

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 25 Febbraio 2016, autorizzava la Procedura a conferire al sottoscritto Ing. Francesco Mangani, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) via Dei Gesuiti n° 19, l'incarico di perito stimatore dei beni mobili (macchinari, attrezzature e merci) ed 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 una *"indagine estimativa del valore dei beni in tal procedura compresi"*.

Il giorno 22 Luglio 2016, tramite posta elettronica certificata, perveniva allo scrivente CTU da parte del Commissario Giudiziale, la richiesta di estendere la stima "anche all'immobile oggetto del compromesso immobiliare con la società Immobiliare 2000 sas di Tassi Emanuela - Zaccheo Michela sas, censito al NCU Foglio 123 Particella 2630, inizialmente escluso dalla stima medesima perchè oggetto di aggiudicazione provvisoria a seguito di procedura competitiva a tutt'oggi non ancora perfezionata, in modo da poter disporre di tutti gli elementi valutativi necessari per una completa esposizione ex art. 172 L.F".

Nel mese di agosto dell'anno 2016 suddetta perizia veniva regolarmente depositata.

Il giorno 16 Giugno 2017, tramite posta elettronica certificata, perveniva allo scrivente CTU da parte del Commissario Giudiziale, la richiesta di estendere la stima anche all'immobile censito al NCEU Foglio 123 Particella 2625, inserito dalla ricorrente nella proposta modificativa di concordato presentata in data 28 aprile 2017 in sostituzione dell'immobile già stimato censito al NCEU Foglio 123 Particella 2575 come emerso dall'udienza del 18 maggio 2017.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno 17/07/2017 un sopralluogo presso la sede della [REDACTED] via B.Croce n.1 in Spoleto (PG), constatando in tale evenienza l'intervento dei seguenti:

- Sig. Proietti Massimo in qualità Amministratore Ricci Manfredi s.a.s;
- Geom. Daniele Argentati, in qualità di collaboratore del C.T.U.

Il riferimento principale per la valutazione dell'immobile era costituito dalla Perizia di Stima redatta dal Geom. Rodolfo Valentini di Spoleto (redatta il 15 Marzo 2017), All.2 della proposta modificativa (presentata in data 28 aprile 2017) del ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo ai sensi dell'ex art. 161 della Legge Fallimentare presentato dalla società [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE presso il Tribunale di Spoleto;

Quanto sopra premesso si dava inizio alle operazioni inerenti alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia, effettuando un'ampia documentazione fotografica e reperendo tutte le informazioni necessarie per procedere con l'estensione della stima.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione di stima è un fabbricato di tipo industriale – artigianale, circondato da un'area pertinenziale, sito nel comune di Spoleto (PG), Via Benedetto Croce, all'altezza del civico n.2 ed antistante al tratto urbano della S.R. n. 418 Spoleto - Acquasparta.



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

Il sopralluogo effettuato in data 17 luglio 2017, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria, era finalizzato ad effettuare le misurazioni e gli esami tecnici di rito, alla rilevazione dello stato di fatto, delle caratteristiche dei beni e delle relative pertinenze da stimare.

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

Attraverso una ricerca presso la locale Conservatoria dei RR. II. è emerso che la proprietà dei beni oggetto di estensione di stima è riconducibile alla ditta [REDACTED] s. con sede in Spoleto, P.IVA: [REDACTED]

Analizzando le cartografie del P.R.G. del Comune di Spoleto, il compendio immobiliare oggetto di valutazione (particelle 2625), è oggi interamente inserito in Zona D3 (aree per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento) con un indice edificatorio pari al 50% della superficie fondiaria. Essendo, allo stato attuale, l'edificato inferiore al 50%, rimarrebbe ancora la possibilità di realizzare ulteriori volumetrie.

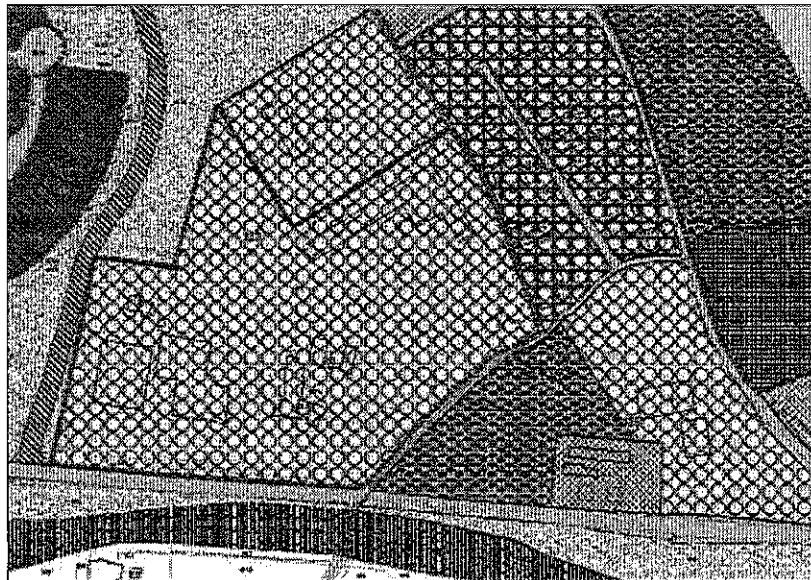


Immagine n.1 (estratto del P.R.G.)

Analizzando le cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), emerge che gran parte della superficie del lotto in esame ricade entro la fascia B (mq 7.780 circa). L'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione limita parzialmente l'utilizzo urbanistico, soprattutto nella parte rimasta libera da costruzioni, che assomma a circa 6.650 mq.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricato con porzione di terreno, individuato con la particella 2625, del foglio 123.

L'immobile, ben collegato con le viabilità principali del territorio, è composto da un unico corpo di fabbrica principale che si eleva per un solo livello (piano terra), dotato di terreno pertinenziale. La struttura portante risulta essere in travi e pilastri di acciaio, tamponata e coperta con pannelli di tipo "sandwich".

In fondazione risulta esserci una platea in calcestruzzo armato avente un'area maggiore rispetto all'area di sedime del fabbricato.

Il fabbricato risulta essere provvisto di impianto elettrico e di illuminazione e privo di impianto di riscaldamento.

La realizzazione di detto fabbricato, oggetto di valutazione, risale a pochi anni orsono, successivamente al rilascio, da parte del Comune di Spoleto, del titolo abilitativo n.23507 del 12-6-2003 il quale prevedeva (oltre ad altri interventi in altri lotti) la realizzazione di due distinte tettoie tra loro non collegate. Esse, probabilmente a causa di esigenze diverse della proprietà, furono realizzate di superficie maggiore, unite tra di loro, e tamponate, pur mantenendo comunque la loro natura di superfici di deposito/magazzino di materiali edili.

Per detta difformità (ed altre in altri lotti) è stata inoltrata una sanatoria; il Comune di Spoleto con apposita nota ne ha pre-approvato l'esito, richiedendo a tale scopo il versamento degli oneri concessori i quali, per quanto risulta agli atti, sono in versamento per la parte non rateizzabile ed in rateizzazione attraverso fidejussione per la rimanente parte.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato è riportato nelle cartografie del catasto al foglio 123, con particella 2625 come "fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni":

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
123	2625		SPOLETO VIA BENEDETTO CROCE, 2 Piano T	2	D/8			Euro: 8.704,00		

Dalla consultazione attenta della planimetria catastale invece, si evince che non è stata ancora presentata una denuncia di variazione catastale atta ad aggiornare una rilevata, se pur lieve, diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti, al momento del sopralluogo, lo scrivente, ha riscontrato lievi difformità interne tra quanto graficamente riportato nelle planimetrie catastali e quanto presente sul posto.

Le difformità suddette non sono urbanisticamente rilevanti in quanto rientranti nella casistica dell'Art. 118, comma 1, lettera 3) della Legge Regionale n. 1 del 2015, e non vanno ad incidere sulla rendita catastale dell'unità immobiliare così come oggi censita.

Al momento del sopralluogo, il compendio si presentava nella sua globalità in buono stato manutentivo per quanto riguarda il corpo di fabbrica destinato a magazzini e locali di deposito. In condizioni peggiori invece versava l'ampio piazzale esterno che, in stato di inutilizzo ed abbandono, favoriva la crescita spontanea di erbe ed arbusti.

Il lotto di terreno rimasto libero dalla costruzione ha una forma irregolare: effettuate le necessarie decurtazioni, rimane un'area pertinenziale libera di circa 13.316 metri quadrati, di cui 10.900 messi a disposizione del Concordato Preventivo: area recintata e destinata in parte a strade di percorrimiento e spazi di manovra, in parte a piazzali di deposito ed in parte (quest'ultima minore rispetto alle altre) a verde spontaneo ed alberature sporadiche.

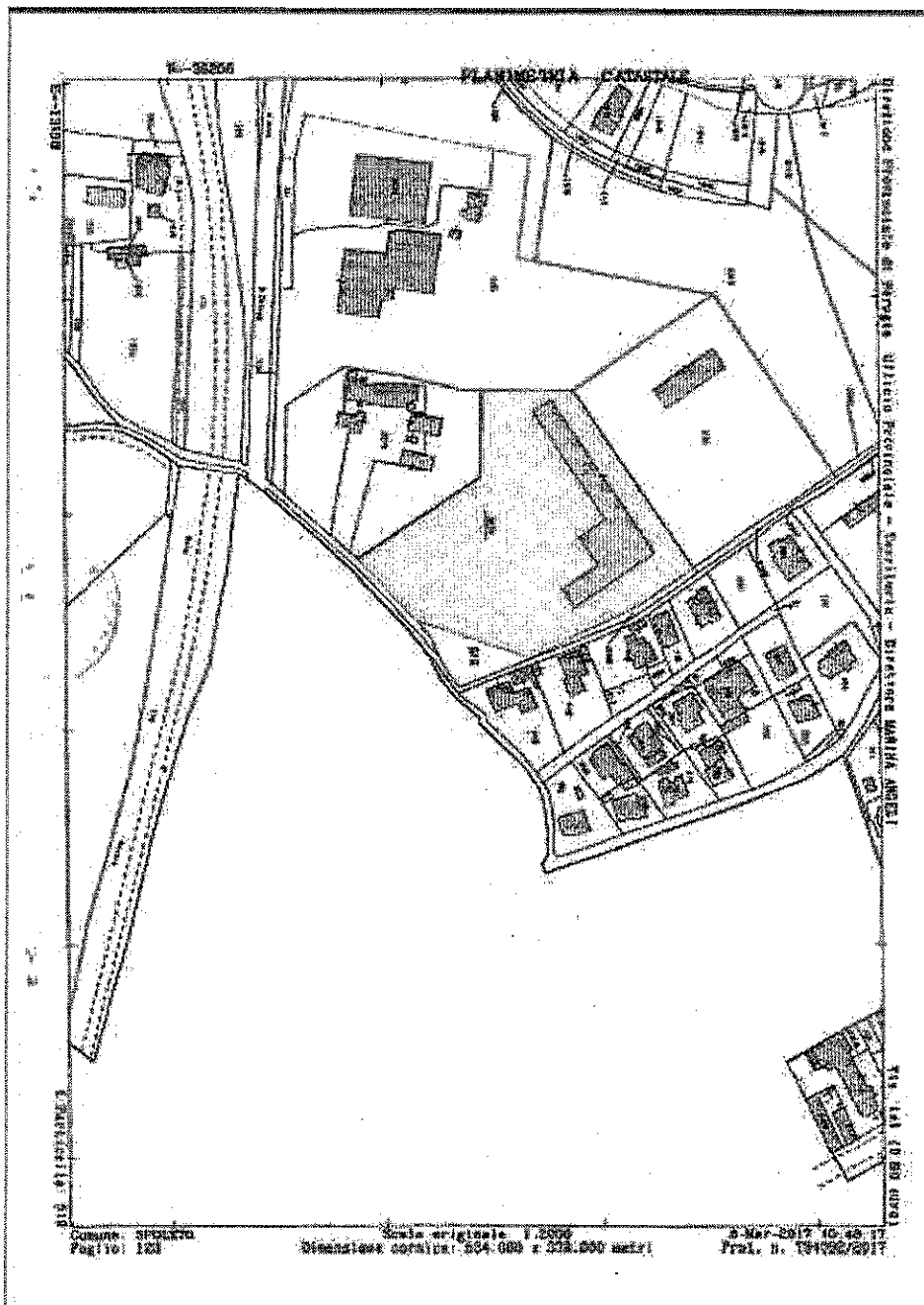
A completamento dell'incarico si effettuava, quindi, accesso all'interno dello stabile e si effettuavano le misurazioni al fine di quantificare le superfici dei vari

ambienti. Queste, per uniformità di tipologia e destinazione, possono essere sommate e sviluppano una superficie complessiva di mq. 1.452.

5. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Gli elementi utili presi in considerazione per la presente stima del valore di mercato sono: la superficie lorda; la quotazione al metro quadrato ed i coefficienti di merito/demerito, che nel caso in esame sono rappresentati da: fruibilità pertinenze, stato di conservazione, ubicazione e impiantistica.

Riguardo alla superficie esterna della particella 2625, rimasta libera dalla attuale costruzione, come già detto nel paragrafo precedente, non tutta la sua estensione è oggetto di valutazione, ma solamente mq.10.900 (vedasi immagine successiva inserita nella stima del Geom. Valentini) di cui, una parte è interessata da una ampia platea in cemento armato carrabile, ed il resto in terreno naturale cosparso di breccino drenante. Tale particella, in caso di trasferimento di diritti di proprietà, dovrà essere preventivamente frazionata.



A seguito delle indagini conoscitive sui fabbricati oggetto della presente stima e della valutazione sui prezzi di mercato di immobili simili, prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne apprezzano o deprezzano il valore, considerata l'ubicazione e lo stato manutentivo, si riportano i seguenti valori di stima:

Lotto Unico

- 1) Superficie edificabile già utilizzata (totale 2904 mq)		
a) fabbricato a magazzino/locale di deposito		
mq 1.452 x €/mq 130,00 =		€ 188.760,00
b) Piazzale pertinenziale con platea in c.a. carrabile		
mq 1.120,00 x €/mq 30,00 =		€ 33.600,00
c) superficie esterna pertinenziale libera		
mq 332,00 x €/mq 20,00 =		€ 6.640,00
- 2) superficie esterna edificabile non utilizzata		
mq 7.996,00 x €/mq 55,00 =		€ 439.780,00
		<hr/>
	Totale	€ 668.780,00

(seicentosessantottomilasettecentottanta/00)

Nella determinazione del valore si è supposta la riconferma della piena proprietà da parte della [REDACTED] inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la commerciabilità degli immobili, eccezion fatta per quelli urbanistici o per quanto nella presente specificatamente descritto.

A tal proposito lo scrivente evidenzia che il lotto sopra stimato è gravato da un'ipoteca precedentemente iscritta a Perugia il 16 gennaio 2009 al n. 63, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. per euro 1.000.000 e a garanzia di un mutuo di euro 500.000 concesso con atto del notaio di Russo di Spoleto in data 9 gennaio 2009, rep. 19393/5746 (vedasi per i dettagli la documentazione ipotecaria allegata alla presente).

Per quanto di ulteriore interesse, al momento della iscrizione ipotecaria la stessa gravava su tutta l'intera particella 440 di allora (2009) che poi, con successivi frazionamenti, ha anche generato la attuale part. 2625.

Il valore immobiliare sopra stimato potrà essere suscettibile di variazioni a seconda del lasso di tempo che intercorrerà tra la presente valutazione e la commercializzazione degli stessi immobili, per effetto dell'andamento delle quotazioni di mercato o per la variazione/aggiornamento di leggi o normative inerenti il settore immobiliare.

Gli oneri occorrenti per il frazionamento sopra citato possono quantificarsi in complessivi euro 800,00 (ottocento/00) circa.

6. 10. ELENCO ALLEGATI

- A. Visura storico-catastale del compendio immobiliare
- B. Documentazione ipotecaria
- C. Planimetrie catastali presenti in atti presso l'Agenzia delle Entrate (già Ag. del Territorio);
- D. Documentazione fotografica.
- E. Verbale di sopralluogo
- F. Notula delle spese e degli onorari

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto, li 22.09.2017

Il Perito Stimatore

Ing. Francesco Mangani