

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 18/2012

PERIZIA DI STIMA GIURATA

del fallimento n. 18/2012 della società

(P.I.

con sede a Gualdo Tadino - Via della Stazione 131.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Arianna De Martino**

Curatore fallimentare: **Dott.ssa Maria Luisa Bellucci**



Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

a mezzo di lettera del 26.03.2012 a firma del Curatore fallimentare Dott.ssa Maria Luisa Bellucci, il sottoscritto Geom. Flavio Coccia – domiciliato a Gualdo Tadino in Loc. Cerqueto – Via A. Moro 14 – ed iscritto all’Ordine dei Geometri della provincia di Perugia al n. 4097, veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, con invito a comparire all’udienza del 17.04.2012 per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie a stimare i beni immobili della procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili:

1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso alla loro formazione.

2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.

li, nonché per acquisire tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino per verificare la regolarità urbanistica degli immobili e presso la Conservatoria RR.II. di Perugia per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico della società fallita.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

A – DESCRIZIONE

B – VALUTAZIONE

C – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

D – CONCESSIONI EDILIZIE ED ABITABILITA'

E – INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

F – CONCLUSIONI

A – DESCRIZIONE

I beni immobili oggetto della presente perizia sono tutti situati nel Comune di Gualdo Tadino in via della Stazione n. 131 e così elencati:

a) Diritti di piena proprietà su fabbricato distinto in catasto fabbricati

foglio particella sub - categoria C/2 - classe consistenza mq 261 –
R.C. € 404,39;

**b) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato per attività artigianale
- commerciale posta al piano primo sottostrada, distinta nel catasto fabbrica-**

ti

foglio particella sub categoria D/7 – R.C. € 3.174,00;

e) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato per attività artigianale commerciale posta al piano terra e distinta nel catasto fabbricati

foglio particella sub - categoria D/8 – R.C. € 5.800,00;

d) proporzionali diritti su corte comune distinta in catasto

foglio particella sub

Tutti gli immobili *sub a), b) e c)* sono regolarmente intestati alla ditta

“.....” con sede a Gualdo Tadino (PG) - P.IVA

L’immobile *sub d)* costituisce invece bene comune con altre ditte proprietarie e per tale ragione il suo valore rientra in quello della stima complessiva degli altri beni.

CESPITE N. 1

Diritti di piena proprietà sul fabbricato con destinazione d'uso magazzino costituito da struttura indipendente al piano terra con i proporzionali diritti sulla corte circostante sito nel Comune di Guado Tadino - via della Stazione, snc.

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio part. subalterno categoria C/2 Classe Consistenza 261 mq R.C. € . 404,39 ed è intestato a “.....” con sede a Gualdo Tadino - P. ,prop. per 1/1”.

L’edificio con struttura indipendente è distaccato dall’attività commerciale principale, pur essendo collocato all’interno dello stesso piazzale.

Questa struttura veniva utilizzata come magazzino per lo stoccaggio del mate-

riale edile. Il fabbricato, progettato e costruito ad un solo livello fuori terra, ha un'altezza utile interna di m. 5,25. La struttura portante è prefabbricata in c.a. tipo "x" e le tamponature sono in blocchi di cemento. La copertura è stata realizzata con elementi di "eternit" mentre gli infissi sono in ferro; la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo mentre l'impianto elettrico risulta essere tutto esterno con canaline in "pvc" a vista.

L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 345 del 27/09/1991 regolarmente rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino con allegato Certificato di idoneità statica. Internamente parte della superficie è stata soppalcata con struttura in ferro.

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici dell'unica pratica edilizia a sanatoria rilasciata, è stato accertato che la porzione di superficie con il soppalco non è stata autorizzata. Si dovrà pertanto procedere alla rimozione e allo smaltimento della medesima. Per quanto attiene alla copertura realizzata con elementi in "eternit" questa dovrà necessariamente essere bonificata o sostituita.

La suddetta irregolarità non pregiudica comunque, la fattibilità del trasferimento del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova attualmente. Avrà invece un'incidenza nel giudizio di stima finale.

CESPITE N. 2

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta al piano seminterrato ed al piano terra di una palazzina che si articola su un totale di tre livelli fuori terra. La destinazione d'uso del piano seminterrato è magazzini ed archivio mentre il piano terra è adibito per l'esercizio dell'attività commerciale

con il negozio, la sala espositiva, gli uffici ed i servizi.

Riferimenti catastali: Comune di Gualdo Tadino –

fg. part. – cat. D/7 – R.C. € 3.174,00;

fg. ' part. categoria D/8 – R.C. € 5.800,00.

Il corpo di fabbrica costruito su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato è stato edificato nel 1979. La struttura portante a pianta rettangolare, è stata realizzata con intelaiatura in c.a. e solai prefabbricati. Le tamponature esterne sono in laterizio mentre gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica ad esclusione delle vetrine. L'intero complesso immobiliare costituito da:

1. abitazione al piano 2 (Foglio part. sub. 1);
2. abitazione al piano 2 (Foglio part. sub. 2);
3. attività commerciale D/8 al piano (Foglio part. sub.);
4. bene comune non censibile piano T-1-2 ingresso e vano scala comune ai subalterni 1-2-10-13 (Foglio part. sub.);
5. magazzino (Attività produttiva D/7) al piano seminterrato (Foglio part. sub.);
6. attività commerciale D/8 al piano terra (Foglio part. sub.);
7. bene comune non censibile a tutti i subalterni corte esterna (Foglio part. sub.);
8. bene comune non censibile corte esterna comune ai sub. 1-2 e 10 della particella del Foglio

era di proprietà della ditta fallita fino al 26/07/2010

quando con atto di scissione n. il repertorio rogante Dott. An-

tonio Fabi, le unità immobiliari censite al foglio part. sub oltre alla corte contraddistinta dal numero di particella 880. sono state cedute per gli interi diritti ad altra ditta.

Per le unità immobiliari inerenti la procedura fallimentare, è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria n. 428 del 27/012/2006 per le opere eseguite in difformità al piano seminterrato ed al piano terra.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco, si dichiara che nei locali interessati della procedura fallimentare (foglio part. sub non vengono riscontrate opere abusive tali da richiedere una eventuale sanatoria o la rimozione delle stesse.

Ai locali del piano terra si accede tramite un porticato/ingresso comune a tutti i subalterni dell'edificio, mentre l'entrata esterna del piano seminterrato, adibito a magazzino, è garantito da un accesso carrabile posto sud dell'edificio.

Internamente il collegamento tra i due piani è assicurato da una scala. Le rifiniture del piano terra e del piano seminterrato sono intonacate al civile (con esclusione di alcuni magazzini) e tinteggiate di colore bianco; le porte sono in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica ad eccezione del piano seminterrato ad uso magazzino che presenta un pavimento al quarzo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come l'impianto termo-sanitario.

Internamente i locali hanno un'altezza di m. 3,30.

La divisione della corte esterna presenta delle differenze sostanziali tra quanto rappresentato nella documentazione catastale e quanto constatato in loco. Di fatto esiste un ampio cortile di pertinenza dell'edificio completamente recintato con muro e rete metallica, oltre ad alcuni accessi carrabili ed una divisione

lungo l'asse nord-sud.

Al contrario, dalla documentazione catastale (*Allegato n. 4*) risulta che questo cortile non è fruibile o utilizzabile dalle unità immobiliari della società fallita (rif. Catastale foglio 61 part. 880).

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in buona posizione, nell'immediata periferia di Gualdo Tadino in prossimità della stazione ferroviari Orte-Ancona, lungo una traversa di Via della Stazione che si innesta nella Strada Statale n. 444 del Subasio che collega la città e le diverse frazioni del comprensorio, oltre al capoluogo di provincia.

La zona in cui è ubicato il complesso immobiliare è urbanizzata, con varie strutture di tipo artigianale e commerciale. Sono presenti anche numerosi fabbricati di civile abitazione unifamiliari e condominiali, che costituiscono la zona periferica residenziale di Gualdo Tadino.

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino, ha individuato l'area sulla quale è edificato l'immobile come Zona B4.2 (Zona con destinazione prevalente per attività economiche urbane) in cui è possibile realizzare diverse tipologie produttive come: attività commerciali (medie o all'ingrosso) ricettive e di ristorazione, terziarie, direzionali, nonché attività di vita comunitaria di svago, sportive, scolastiche o infrastrutture territoriali quali parcheggi, reti tecnologiche, trasporto e logistica.

Gli elevati indici di edificazione (Indice di Fabbricabilità fondiaria $IF_{max} = 3mc/mq$, Indice di Utilizzazione Fondiaria $UF_{max} = 1 mq/mq$), le diverse ti-

pologie costruttive realizzabili, così come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico, sono elementi di notevole rilevanza che incidono sulla valutazione economica degli immobili da periziare. Considerato però che l'ampia corte (Foglio part. non è di pertinenza della ditta ' ' ', la stessa non può essere presa in esame.

B – VALUTAZIONE

La ricerca del valore venale da attribuire ai beni oggetto della presente stima, è basata sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili e facendo riferimento al Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia – ediz. III trimestre 2012, oltre alle quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'agenzia del Territorio di Perugia per l'anno 2012 – I semestre.

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Il conteggio della superficie commerciale dei vari locali, è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal provvedimento del 27/07/2007 emanato dall'Agenzia del Territorio, in attuazione al disposto del comma 307 della L. 27/12/2006 n. 296, ovvero in base ai criteri del Valore Normale secondo i quali, detta superficie è pari al 100% della superficie calpestabile + il 100% delle pareti interne ed esterne portanti e non fino ad un max di cm 50 oltre al

50% di quelle in comunione per un max di cm 25.

CESPITE N. 1

IMMOBILE N. 1 (Foglio part. sub.

- Magazzino ad uso deposito merci al piano terra
- Superficie Lorda = 275,00 mq
- Valutazione di mercato = 340,00 €/mq
- Immobile 1 = 275,00 mq x 340,00 €/mq
= 93.500,00 €

RIDUZIONE MONETARIA PER GLI ABUSI NON SANABILI E PER LA BONIFICA DELLA COPERTURA, QUANTIFICABILE IN UNA DECURTAZIONE DEL 20% SUL VALORE DI MERCATO STIMATO.

Valore Immobile n. 1 al netto delle riduzioni:

€. 74.800,00 (Euro settantaquattromilaottocento/00)

CESPITE N. 2

IMMOBILE N.2 (Foglio part. sub.

- Magazzino ad uso artigianale-commerciale per deposito merci ed archivio;
- Superficie Lorda = 695,00 mq
- Valutazione di mercato = 360,00 €/mq
- Immobile 2 = 695,00 mq x 360,00 €/mq
= 250.200,00 €

IMMOBILE N.3 (Foglio part. sub.

- Locali ad uso commerciale per l'esposizione e vendita di materiali per l'edilizia;
- Superficie Lorda = 585,00 mq
- Valutazione di mercato = 800,00 €/mq
- Immobile 3 = 585,00 mq x 800,00 €/mq
= 468.000,00 €

RIEPILOGO GENERALE

Immobile 1 = 74.800,00 €

Immobile 2 = 250.200,00 €

Immobile 3 = 468.000,00 €

Totale della stima dei beni = 793.000,00 €

C – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per i beni oggetto della presente stima si ritiene conveniente effettuare la vendita in un lotto unico.

**D – LICENZE EDILIZIE - CONCESSIONI EDILIZIE – CERTIFICATO DI
ABITABILITA' – DESTINAZIONE URBANISTICA**

In seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, relativamente all'immobile di cui al CESPITE n. 1 (Immobili n. 1 – Magazzino) risulta essere stata rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino la seguente autorizzazione edilizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 345 del 27/09/1991 (*Allegato n. 6*).

Per il CESPITE n. 2 (Immobili n. 2 e n. 3) questi sono stati oggetto di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21 del 03/11/2004:

➤ Permesso a Costruire in sanatori n. 428 del 27/12/2006 (*Allegato n. 7*).

Lo stato attuale dell'immobile contraddistinto con il cespite n. 2 corrisponde ai progetti approvati mentre per il cespite n. 1 si riscontrano internamente la difformità dell'ampio soppalco, realizzato in assenza di permesso autorizzativo.

Per i beni immobili di cui al cespite n. 1 e 2, si allega il C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino in data 09/07/2012 numero protocollo 14401, (certificato n. 99) in base al vigente P.R.G. del comune di Gualdo Tadino (*Allegato n. 8*).

E – INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

Il sottoscritto tecnico ha riscontrato, dopo accurate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, che alla data 09/11/2012 a carico della ditta _____ - P.IVA _____ gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (*Allegato n. 9*):

➤ Trascrizione Contro 26/10/1999. Reg. Part. 14444 – Reg. Gen. 23488 Atto tra vivi – conferimento in società

➤ Iscrizioni contro del 25/07/2006 Reg. Part. 5880 – Reg. Gen. 26055
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili siti nel comune di Gualdo Tadino

Foglio _____ part. _____ subalterni _____

Atto notarile Pubblico notaio Fabi Antonio rep. 62726 del 24/07/2006

Soggetto a Favore :

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA

Contro:

➤ Iscrizioni contro del 09/09/2011 Reg. Part. 4039 – Reg. Gen. 23465

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili siti nel comune di Gualdo Tadino

Foglio part. subalterni n.

Atto notarile Pubblico notaio Fabi Antonio rep. 78453 / 27136

del 09/09/2011

Soggetto a Favore :

BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

Contro:

F – CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da:

1. diritti di piena proprietà sul fabbricato con destinazione d'uso magazzino costituito da struttura indipendente al piano terra con i proporzionali diritti sulla corte circostante (valore di Stima € 74.800,00). Riferimenti catastali: Comune di Gualdo Tadino foglio 61 part. 345/5.
2. Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta al piano seminterrato ed al piano terra di una palazzina che si articola su un totale di tre livelli fuori terra. La destinazione d'uso del piano seminterrato è

magazzini ed archivio (valore di Stima €. 250.200,00), mentre il piano terra è adibito per l'esercizio dell'attività commerciale con il negozio, la sala espositiva, gli uffici ed i servizi (valore di Stima €. 468.000,00)
Riferimenti catastali: Comune di Gualdo Tadino fogli ... part.
e part.

La presente relazione si compone di n. 14 pagine dattiloscritte con n. ---- allegati, con allegato a parte Ordinanza di vendita con bando che viene depositata in Cancelleria (anche su supporto informatico), unitamente al fascicolo della documentazione tecnica per il quale il sottoscritto era stato autorizzato dal G.D. al ritiro.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

Letto, approvato e sottoscritto.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 01 FEB. 2013

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia

