

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2015

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE : [REDACTED]

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: FABBRICATO STORICO ADIBITO AD UFFICI DIREZIONALI
[REDACTED]
SITO IN P.ZZA PIANCIANI, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 2: UFFICI DIREZIONALI ED ABITAZIONE RESIDENZIALE SITI IN
VIA FONTESECCA, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 3: PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A CENTRO
ESTETICO SITA IN VIA TRENTO E TRIESTE, COMUNE DI
SPOLETO.

LOTTO N. 4: FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI OPERATIVI E
DIREZIONALI SITO IN FRAZ. SANTO CHIODO, COMUNE DI
SPOLETO.

Spoletto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Chiedo. Gli immobili in questione vengono meglio individuati come:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 4, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 14.5 Rendita Catastale 4867.61 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 6, cat. C/2 classe 2 consistenza mq. 400 Rendita Catastale 619.75 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 2, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 23 Rendita Catastale 4632.62 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 5, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 19.5 Rendita Catastale 3927.65 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici e locale commerciale distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 7, cat. D/7 Rendita Catastale 5922.00 €.***
- ***B.c.n.c. destinato a corte comune verde e parcheggio pertinenziale comune ai subb- 2 – 5 – 6 – 7.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 10 graffato alla part. 836 sub. 3 e part. 840 sub. 13, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 6.5 Rendita Catastale 2182.03 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione residenziale distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 12 graffata alla part.***

840 sub. 15, cat. A/3 classe 5 consistenza vani 4 Rendita Catastale 371.85 €.

- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a centro estetico distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 210 sub. 25 graffata alla part. 292 e part. 291, cat. A/10 classe 4 consistenza vani 17 Rendita Catastale 6672.62 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 5, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 32 Rendita Catastale 10742.30 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 11 graffata alla part. 836 sub. 4 e part. 840 sub. 14, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 19 Rendita Catastale 6378.24 €.**

I beni sopra descritti sono realizzati in più corpi separati i quali possono essere oggetto di separata alienazione e per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di concordato e per una precisa e comprensibile identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione e della propria ubicazione. Per cui si avrà:

- **LOTTO n. 1** costituito dalle unità immobiliari destinate a **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED]

[REDACTED] il tutto sito in Piazza Pianciani e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- part. 749 sub. 4

- part. 749 sub. 5

- **LOTTO n. 2** costituito dalle unità immobiliari destinate a **uffici direzionali ed abitazione residenziale** il tutto sito in Via Fontesecca e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio305

- part.744 sub. 10;

- part.744 sub. 12;

- part. 744 sub. 11.

- **LOTTO n. 3** costituito dall' unità immobiliare destinata a **centro estetico** sito in Via Trento e Trieste e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 135

- part.210 sub. 25

- **LOTTO n. 4** costituito dalle unità immobiliari destinate ad uffici direzionali, locale commerciale e magazzino il tutto sito in Fraz. Santo Chiodo e censite al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio147

- part.459 sub. 6;

- part.459 sub. 2;

- part. 459 sub. 5;

- part. 459 sub 7.

In fede.

Spoletto, 13 gennaio 2017

Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 3**(LOCALE DESTINATO A CENTRO ESTETICO SITO IN VIA
TRENTO E TRIESTE)****RELAZIONE DI STIMA****20. Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima si riferiscono ad una porzione di fabbricato disposta al piano terra ed interrato **centro estetico e medico** sito in Via Trento e Trieste, Comune di Spoleto.

I beni sono meglio individuati in:

- a) Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a centro estetico distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 210 sub. 25 graffata con la part. 291 e part. 292, cat. A/10 classe 4 consistenza vani 17 Rendita Catastale 6672.62 €.*

**21. Descrizione Analitica della PORZIONE DI FABBRICATO
DESTINATA A CENTRO ESTETICO**

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 135 part. 210 sub. 25 ed la stessa si sviluppa al piano terra e piano primo sottostrada ed i vari locali sono destinati a reception, cabina ortopedia, area riabilitazione cabina massaggi solarium sauna ripostigli e servizi pertinenti. All'unità vi si accede sia dalla Via Trento e Trieste che dalla Via Cerquiglia attraversando da questa una piccola corte privata. La struttura portante dell'elevazione è realizzata parte in muratura portante mista e parte in struttura in cls armato ed i solai di calpestio e quelli di copertura sono realizzati in latero cemento.

Le pavimentazioni dei vari locali sono realizzate in marmo per quanto riguarda l'ingresso la sala di attesa ed le cabine massaggi mentre è realizzata in parquet prefinito nelle stanze adibite a cabine e tutti i vani siti al piano primo sottostrada. Le pareti dei servizi sono rivestite in

piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso ed gli infissi sono realizzati in ferro. L' unità immobiliare è servita da impianto alimentato tramite centrale termica situata nel vano esterno realizzato nel cortile privato. Sono presenti impianto luci di emergenza, impianto aria forzata ed impianto di condizionamento. L' unità immobiliare ha come pertinenza un piccolo cortile di accesso diretto dalla Via Cerquiglia dotato di cancello carrabile.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
Cabina	14.85	2.90	ovest	discrete
Cabina	10.06	2.90	-	discrete
Cabina	10.13	3.00	nord	discrete
Sauna	9.08	3.00	nord	discrete
Bagno	4.00	3.00	-	discrete
Cabinamassaggi	14.00	3.00	-	discrete
Cabinamassaggi	11.81	3.00	-	discrete
Reception	21.97	3.00	est	discrete
Disimpegno	4.30	3.00	-	discrete
Sala di Prova	19.07	3.00	est	discrete
CabinaOrtopedia	7.95	3.00	-	discrete
CabinaOrtopedia	9.58	3.00	-	discrete
Disimpegno	11.13	3.00	-	discrete
Rip.	4.15	3.00	-	discrete
Rip.	3.85	3.00	-	discrete
Spogliatoio	5.77	3.00	-	discrete
Vano Scala	5.55	-	-	discrete

Area Riabilitazione	20.37	3.00	-	discrete
Disimpegno	9.06	3.00	-	discrete
Bagno	4.57	3.00	ovest	discrete
Disimpegno	2.61	3.00	-	discrete
Bagno	7.63	3.00	ovest	discrete
Disimpegno	4.32	3.00	-	discrete
Solarium	7.34	3.00	sud	discrete
Disimpegno	2.67	3.00	-	discrete
Area Relax	19.78	3.00	ovest	discrete
Centrale Termica	7.83	2.34	-	discrete
PIANO 1 SOTTOSTRADA				
Archivio	15.66	2.90	-	discrete
Spogliatoio	3.82	2.90	-	discrete
Magazzino	4.21	2.90	-	discrete
Dis.	2.81	2.90	-	discrete
Magazzino	2.41	2.90	-	discrete
Magazzino	8.57	2.90	-	discrete
Archivio	7.94	2.90	-	discrete
Dis.	9.32	2.90	-	discrete
Sauna	5.00	2.90	-	discrete
Vano Scala	5.16	-	-	discrete
TOTALE superficie netta	P.T. Mq 253.43 P.1S. Mq 64.90			
Totalesuperficie lorda CENTRO ESTETICO	316.00 mq			

Totalesuperficie lorda PIANO INTERRATO E C.T.	98.00 mq			
Totalesuperficie lorda CORTILE	126.00 mq			

22. Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate presso gli Uffici del Comune di Spoleto utili per accertare la conformità urbanistica dei beni posso dire che il fabbricato è antecedente al 1967 e successivamente oggetto di intervento autorizzato con Dia 195/2006 prot. 17072 del 12/04/2006 relativa ad opere interne con sanificazione degli impianti e manutenzione straordinaria. Durante il sopralluogo ho notato che lo stato attuale rilevato ed illustrato nella planimetria catastale redatta nel luglio 2008 non corrisponde, in alcuni locali, al titolo abilitativo rilasciato nel 2006. Tale differenza potrà esser corretta tramite presentazione di titolo abilitativo rilasciato in sanatoria. Ho constatato inoltre che i locali sono sprovvisti del certificato di Agibilità e tali carenze verranno considerate negativamente ai fini del valore di mercato.

La zona in cui è ubicato il complesso produttivo, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova in Zona B2 – Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo mc/mq 5/1.

23. Cronistoria degli atti traslativi di diritti reali sull' immobile nel ventennio

d) In base a mie indagini presso la Conservatoria di Spoleto gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, dalla [REDACTED] [REDACTED] titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di costituzione società, notaio [REDACTED] del 11/07/1992 rep. 21933 atto cost. di società ist. 415604/02 n. 1854.1/1995. Tale atto però non risulta trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.

24. Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile descritto, come si evince anche dalle visure ipotecarie allegate effettuate in data 25/10/2016 non risulta esser oggetto di trascrizioni ed iscrizioni.

25. Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato e nel corso dei sopralluoghi ho accertato che i locali sono inutilizzati e non esiste alcun contratto di affitto.

26. Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2015 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 .

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al

fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 1150.00 €/mq per quanto riguarda i locali siti al piano terra destinati a centro estetico. Tale valore verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata a seconda della destinazione d' uso.

Per cui si avrà:

Superficie commerciale al lordo delle murature

Superficie centro estetico sito al piano terra

mq 316.00 x 100% x 1150.00 € 363 400.00 €

Superficie piano interrato e centrale termica

mq 89.00 x 50% x 1150.00 € 51 175.00 €

Superficie cortile

mq 126.00 x 10% x 1150.00 € 14 490.00 €

Probabile Valore di mercato =429 065.00 €

Al Valore sopra espresso, viene detratto il costo per l' adeguamento urbanistico dei locali non conformi all' ultimo titolo abilitativo ed le spese necessarie per il rilascio del Certificato di Agibilità.

Sanatoria per adeguamento urbanistico =€ 9000.00

Spese Diritti e Bolli.....€ 2500.00

Spese per rilascio Agibilità.....€ 13000.00

Totale detrazione per adeguamento urbanistico € 24500.00

Probabile Valore di mercato centro estetico – detrazioni=

Valore di mercato =(429065– 24 500.00) =404 565.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO N. 3=404 500.00 € QUATTROCENTOQUATTROMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

- 9. Documentazione Fotografica
- 10.Visure Ipotecarie, catastali– Estratto di Mappa –Planimetrie
- 11.Copia Autorizzazioni Edilizie
- 12.Visure ipotecarie

35.

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito dalla piena proprietà di un **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED] sito in Piazza Pianciani nel centro storico del Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- part.749 sub. 4
- part.749 sub. 5

Valore di mercato del LOTTO N. 1=	2 622 000.00 € DUEMILIONI SEICENTOVENTIDUEMILA/00
--	---

lotto n. 2 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato cielo terra **adibita ad uffici direzionali ed abitazione residenziale** sita in Via Fontesecca nel centro storico del Comune di Spoleto. Tale porzione di fabbricato è ubicata in prossimità del fabbricato storico descritto nel lotto 1.

I beni sono meglio individuati in:

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- Part 744 sub. 10
- part.744 sub. 11
- part.744 sub. 12

Valore di mercato LOTTO N. 2 =	€ 1 197 000.00 UNMILIONECENTONOVANTASETTEMILA/00
---	--

lotto n. 3 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato disposta al piano terra ed interrato destinata a **centro estetico e medico** sito in Via Trento e Trieste, Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 135

part. 210 sub. 25

Valore di mercato LOTTO N. 3 = € 404 500.00 QUATTROCENTOQUATTROMILACINQUECENTO/00

lotto n. 4 costituito dal diritto di piena proprietà superficaria di un edificio destinato ad uffici direzionali ed operativi e locale commerciale siti in un unico fabbricato ubicato in Fraz. Santo Chiodo Via degli Operai 25, Comune di Spoleto

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 147

part. 459 sub.2

part. 459 sub.5

part. 459 sub.6

part. 459 sub.7

Valore di mercato LOTTO N. 4 = € 1 523 000.00 UNMILIONECINQUECENTOVENTITREMILA/00

Valore Totale LOTTI 1+2+3+4= € 5 746 500.00 CINQUEMILIONISETTECENTOQUARANTASEIMILACINQUECENTO/00
--

In fede.

Spoleto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi