



TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 15/2018





**“VALUTAZIONE BENI MOBILI, IMMOBILI
E CONGRUITA CONTRATTI D’AFFITTO”**

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] in data 20/11/2018 il Giudice Delegato del Tribunale Civile di Perugia, [REDACTED] nomina CTU lo scrivente, il quale, in data 30/11/2018 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento di rito.

Al CTU veniva richiesto di rispondere con relazione scritta, al seguente quesito: *"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

Valuti inoltre la congruità dei contratti d'affitto d'azienda in essere, come richiesto dal Commissario".

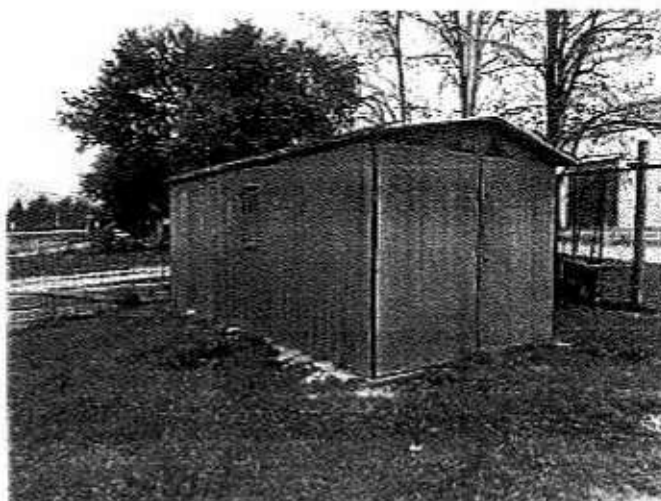
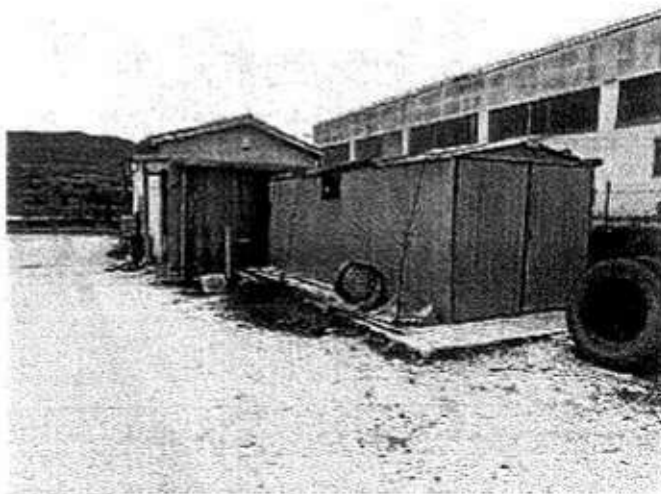
Il G.D. concedeva al tecnico termine di 45 (quarantacinque) giorni per il deposito della C.T.U., termine poi prorogato di ulteriori 30 giorni in seguito alle difficoltà riscontrate nel reperimento della documentazione necessaria alla verifica delle conformità edilizie ed urbanistiche.

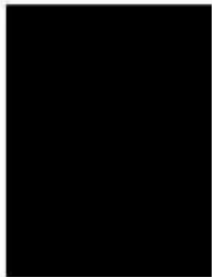
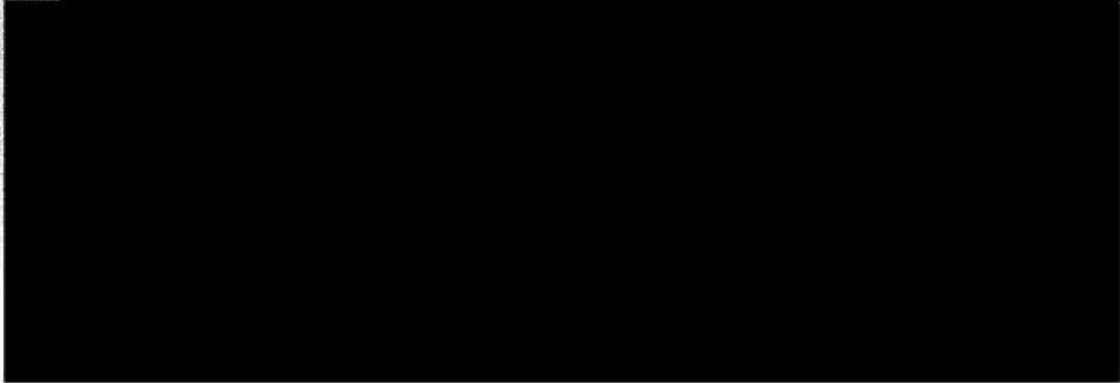
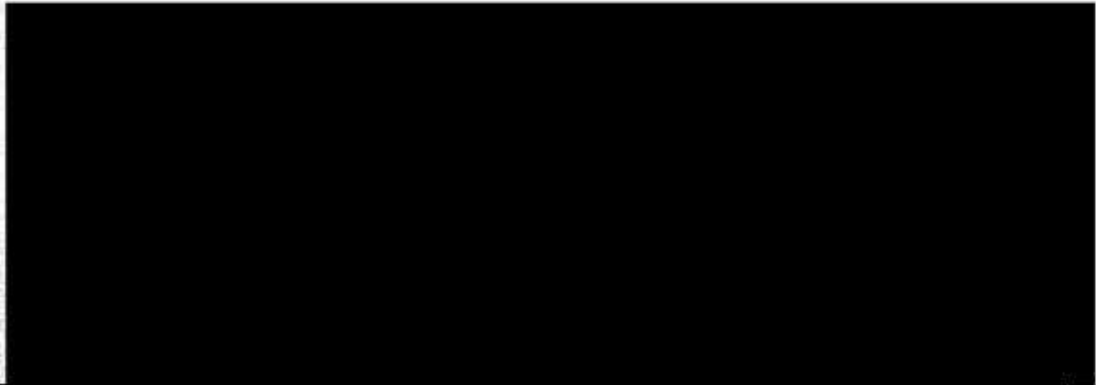
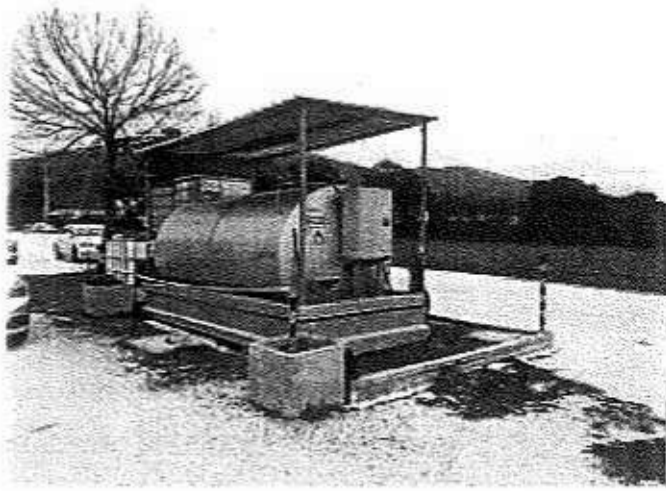
Alla luce delle attività svolte, della documentazione acquisita e di quanto accertato durante i sopralluoghi effettuati (*Allegato n. 1*), il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito assegnato. La consulenza è suddivisa in tre capitoli ognuno afferente i cespiti da valutare e precisamente: *beni mobili, beni immobili e congruità contratti di affitto.*

A - BENI MOBILI

I beni mobili che lo scrivente ha esaminato, descritto e valutato sono rappresentati da mezzi gommati in parte motorizzati (autocarri e rimorchi), riportati nella stima giurata, a firma del Geom. [REDACTED] allegata al ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato presentata dall'Avv. [REDACTED]

Oltre a quanto descritto dal collega [REDACTED] lo scrivente rileva che sul terreno contraddistinto con la part.603 vi sono: due box in lamiera aventi dimensioni di mt. 6,00x 2,50x h 1,90 e mt. 5,00x2,60x h 2,10 e un serbatoio per gasolio appoggiato su una gettata in cemento protetto con pensilina in ferro e lamiera che in virtù delle loro caratteristiche si devono considerare beni mobili a tutti gli effetti e quindi valutati nel presente capitolo dopo la stima dei veicoli.





Di seguito si riporta la valutazione dei beni mobili non presenti nella relazione del geom. [REDACTED] e precisamente:

n. 1 box in lamiera mt. 6,00x 2,50x h 1,90	euro	250,00
n. 1 box in lamiera mt. 5,00x 2,60x h 2,10	euro	250,00
n. 1 serbatoio per gasolio con pensilina	euro	<u>1.500,00</u>
TOTALE	EURO	<u>2.000,00</u>

B - BENI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure storiche eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territorio di Perugia (*Allegato n. 5-6-7*) si evince che i beni oggetto di valutazione sono costituiti da terreni e da fabbricati così contraddistinti e censiti:

CATASTO TERRENI:

- foglio 10 part. 267 qualità seminativo, classe 2°, sup. ha 0.05.20, R.D. € 1,61, R.A. 2,42;

- foglio 10 part. 318 qualità seminativo arborato, classe 2°, sup. ha 0.39.60, R.D. € 12,27, R.A. 17,38;
- foglio 10 part. 319 qualità seminativo, classe 2°, sup. ha 0.28.00, R.D. € 8,68, R.A. 13,01;
- foglio 10 part. 416 qualità seminativo, classe 2°, sup. ha 0.31.10, R.D. € 9,64, R.A. 14,46;
- foglio 10 part. 415 qualità seminativo, classe 2°, sup. ha 0.20.00, R.D. € 6,20, R.A. 9,30;
- foglio 10 part. 448 qualità seminativo, classe 2°, sup. ha 0.20.00, R.D. € 6,20, R.A. 9,30;
- foglio 10 part. 603 qualità seminativo arborato, classe 3°, sup. ha 0.31.32, R.D. € 6,47, R.A. 12,13.

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 10 part. 604, categoria C/2, classe 1°, consistenza 23 Mq, rendita € 24,94;
- foglio 61 part. 329, sub. 2, categoria C/3, classe 3°, consistenza 430 Mq, rendita € 1.110,38.

DESCRIZIONE E LORO DESTINAZIONE

Sia i terreni che i fabbricati hanno diverse destinazioni d'uso e precisamente:

Foglio 10 part. 267

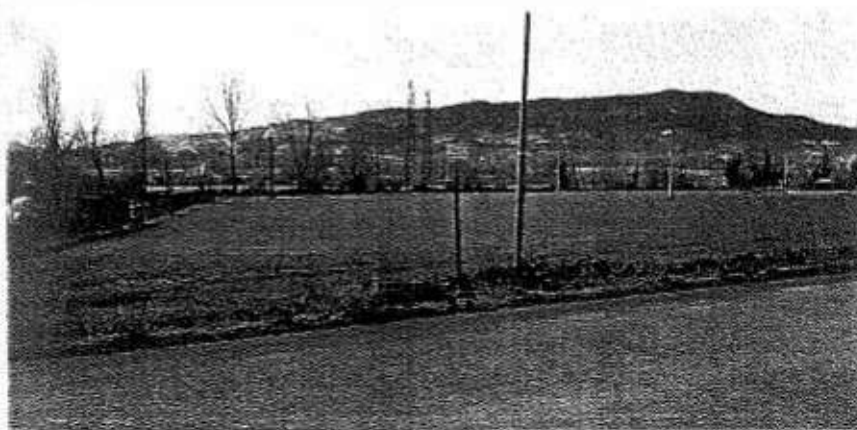
Trattasi di terreno isolato e marginale, adiacente a un corso d'acqua e a un'area utilizzata come deposito di materiali edili.

Tutta l'area è occupata da vegetazione arbustiva spontanea con qualche pianta d'alto fusto.



Foglio 10 part. 318 - 319

Trattasi di terreno pianeggiante posto in prossimità di fabbricati destinati a civili abitazioni ma nelle immediate vicinanze dell'area industriale di Gualdo Tadino. Il lato di nord/est confina con la viabilità ordinaria che raggiunge lo snodo viario principale mentre il lato a sud ovest confina con una modesta viabilità secondaria che conduce a terreni coltivati.



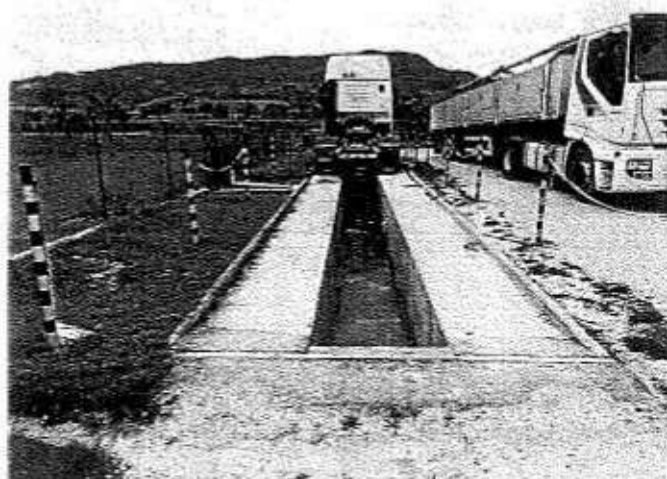
Foglio 10 part. 413 - 415 - 448

Trattasi di terreno pianeggiante, adiacente ad altra area di proprietà utilizzata per il deposito e la manutenzione degli autocarri. E' posto nell'area industriale di Gualdo Tadino, loc. Fontivole, il lato est confina con la viabilità ordinaria della predetta area industriale.

Foglio 10 part. 603

Trattasi di terreno pianeggiante, pertinenza diretta del piccolo annesso di tipo agricolo utilizzato con officina per piccole riparazioni della società di

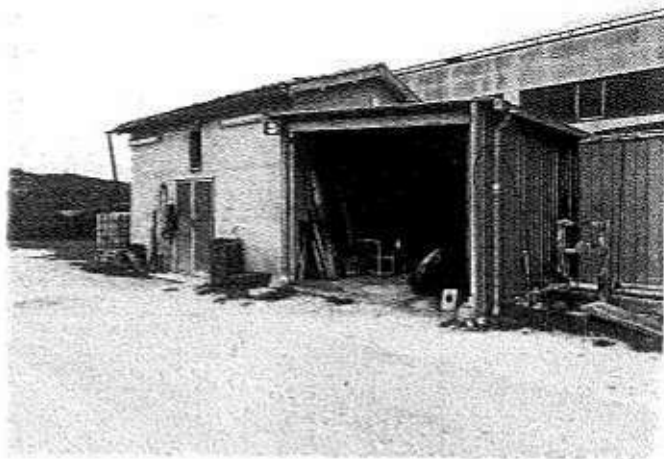
Nell'area è stata realizzata una trincea/vasca per la manutenzione dei camion di proprietà avente dimensioni di circa mt. 20,00x3,00. Il terreno è recintato con rete metallica plastificata ed è dotato di un cancello di dimensioni adeguate all'accesso dei veicoli utilizzati dalla società. Il terreno è stato sottoposto a un importante ricarico di materiale inerte per compensare i dislivelli di quota e realizzare un adeguato piano drenato per gli automezzi.



Foglio 10 part. 604

Trattasi di un piccolo fabbricato di forma regolare, attualmente utilizzato come rimessa attrezzi; lo stesso è stato realizzato in muratura con tetto a

capanna e manto in tegole e coppi ed è provvisto di impianto elettrico. In aderenza di detto fabbricato vi è una tettoia di ferro di circa 14,00 mq. con altezza media di mt. 2,70.



Foglio 61 part. 329 sub. 2

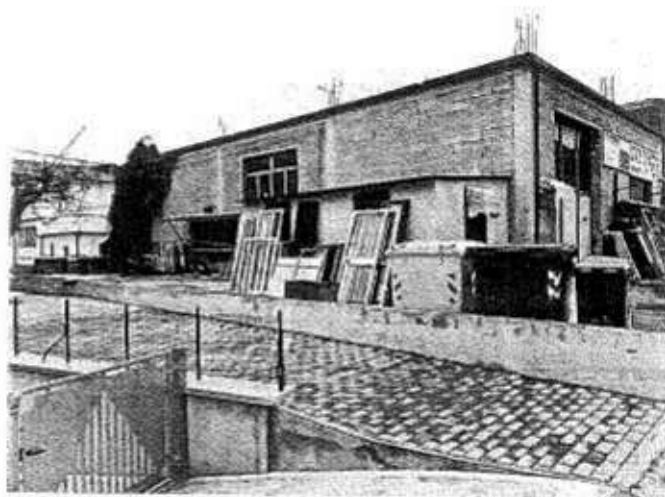
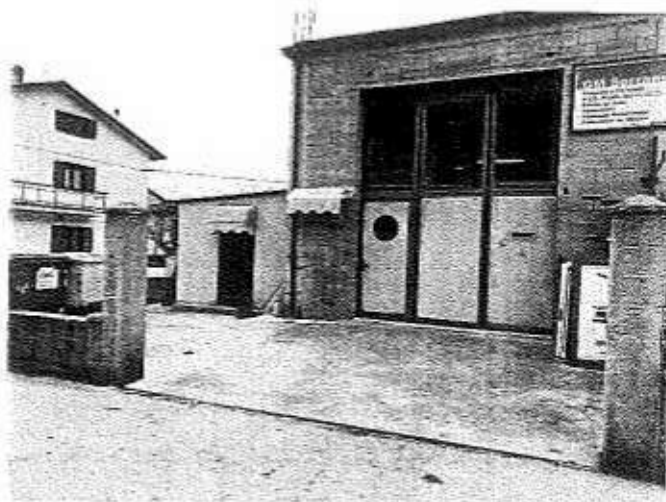
Trattasi di un capannone artigianale posto nella zona industriale di Gualdo Tadino realizzato verso la fine degli anni '70 con struttura portante in cemento armato con tamponatura in blocchetti di cemento, pavimentazione in quarzo e infissi in alluminio.

L'area pertinenziale, confinate con la strada comunale, è recintata ed è dotata di due cancelli carrabili scorrevoli.

Gli impianti presenti, idrico ed elettrico, sono stati adeguati alle vigenti normative.

Al momento della presente valutazione l'immobile era locato.

In adiacenza è stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro con copertura e pareti laterali in lamiera.



PROVENIENZA

Dagli accertamenti svolti presso gli archivi censuari dell'Agenzia delle Entrate, emerge che:

- il fabbricato censito al foglio 61 con la part. 329 sub. 2 è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 30/09/1993 rep. 104451 trascritto a Perugia il 13/10/1993 al Reg. Part. 12918;
- il terreno e il fabbricato contraddistinto e censito rispettivamente al foglio 10 part. 603 e 604 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 10/02/1994

rep. 105878 trascritto a Perugia il 23/02/1994 Reg. Part. 2832;

- il terreno contraddistinto al foglio 10 part. 318 è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 10/01/1997 rep. 1850/348 trascritto a Perugia il 30/01/1997 Reg. Part. 2201;
- il terreno contraddistinto al foglio 10 part. 319 è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 29/01/1997 rep. 2080/386 trascritto a Perugia il 21/02/1997 Reg. Part. 3065;
- i terreni contraddistinti al foglio 10 part. 415 e 448 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 01/03/1997 rep. 2472/456 trascritto a Perugia il 18/03/1997 Reg. Part. 4156;
- il terreno contraddistinto al foglio 10 part. 413 è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 22/10/1997 rep. 5291/1043 trascritto a Perugia il 11/11/1997 Reg. Part. 16047;
- il terreno contraddistinto al foglio 10 part. 267 è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto del Notaio [REDACTED] del 28/05/1998 rep. 8879/1672 trascritto a Perugia il 26/06/1998 Reg. Part. 8006;

Tutti gli immobili sono stati oggetto di Atto notarile pubblico per trasforma-

zione societaria da [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] del [REDACTED]

14/12/1998 rep. 12268 trascritto a Perugia il 26/01/1999 Reg. Part. 1399.

VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI

Tutti gli immobili di cui sopra non sono gravati da alcuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' AMMINISTRATIVA

Quanto sopra descritto, è identificato nell'attuale cartografia generale del territorio comunale come segue:

- foglio 10 partt. 604, 413, 415, 448, 603: zona D2 "Zone nelle quali è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti produttivi" disciplinate all'Art. 3.2.3. del Capo 3.2 – Titolo 2 "Disciplina del Territorio Urbano" delle NTA Parte Operativa;
- foglio 10 partt. 318, 319, 267 parte: Zone Agricole E3 "Aree di particolare interesse agricolo" disciplinate all'Art. 5.1.4. del Capo 5.1 – Titolo 5 "Norme Strutturali relative alla disciplina dello spazio rurale" delle NTA Parte Strutturale;
- foglio 10 part. 267 parte: Zone Agricole E4 "Aree boscate" disciplinate all'Art. 5.1.5. del Capo 5.1 – Titolo 5 "Norme Strutturali relative alla disciplina dello spazio rurale" delle NTA Parte Strutturale;
- foglio 61 part. 329: Zona B.2.2 "Zone prevalentemente residenziali in completamento" disciplinate all'Art. 3.1.4. del Capo 3.1 – Titolo 3 "Norme operative per il territorio urbano e urbanizzabile" delle NTA Parte Operativa.

Quanto sopra esposto è descritto e confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1 prot. 29040 del 07/01/2019 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino (*Allegato n. 8*).

Per quanto riguarda i fabbricati si precisa che:

- l'annesso censito al foglio 10 con la part. 604 non è stato interessato da pratiche edilizie e autorizzazione amministrativa ma lo stesso era presente al 1954/1955 così come si evince dalla foto storica allegata (*Allegato n. 9*); sulla part. 603 vi sono: un serbatoio fuori terra e una trincea di manutenzione, autorizzati entrambi con SCIA a Sanatoria n. 85/2016 del 27/04/2016 (*Allegato n. 10*);
- non risultano autorizzate i due box in lamiera (posizionati sulla part. 604) aventi dimensioni di mt. 6,00x2,50x h 1,90 e mt. 5,00x2,60x h 2,10, nonché la tettoia in ferro di circa 14,00 mq. con altezza media di mt. 2,70, realizzata in aderenza all'annesso;
- il capannone censito al foglio 61 con la part. 329 è stato interessato da: Licenza Edilizia n. 85/A del 1977 (autorizzazione non presente negli archivi comunali ma gli estremi sono riportati nella relazione tecnica allegata alla sanatoria edilizia n. 1798/96), Concessione Edilizia n. 214 dello 08/09/1986 relativa al completamento di una recinzione (*Allegato n. 11*) e Concessione in Sanatoria n. 1798 del 20/01/1996 per difformità esterne del fabbricato nonché aumento di volumi (*Allegato n. 12*).

In adiacenza al capannone vi è un ampliamento realizzato in lamiera e ferro, per il quale non sono state rinvenute autorizzazioni.

Dall'esame dei permessi edilizi in essere e il reale stato di fatto emerge quanto segue:

- annesso censito al foglio 10 con la part. 604 *_ conforme*;
- box in lamiera e tettoia (part. 603) *_ non conforme ma sanabile*;
- capannone censito al foglio 61 con la part. 329 *_ conforme*;

- ampliamento del capannone (part. 336) _ *non conforme ma sanabile.*

CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto di valutazione e descritti nei precedenti capitoli sono parzialmente rappresentati nelle vigenti planimetrie catastali, più precisamente:

- annesso censito al foglio 10 con la part. 604 _ è collocato correttamente nelle vigenti mappe catastali ed è corretta la sua rappresentazione planimetrica _ *conforme;*
- box in lamiera e tettoia (part. 603) _ non sono presenti nelle vigenti mappe catastali e non sono stati rappresentati planimetricamente _ *non conforme;*
- capannone censito al foglio 61 con la part. 329 _ è collocato e rappresentato correttamente nelle vigenti mappe catastali. La rappresentazione planimetrica presenta delle imperfezioni limitatamente alle aperture esterne e ai divisori _ *non conforme;*
- ampliamento del capannone (part. 336) _ non è presente nelle vigenti mappe catastali e non è rappresentato planimetricamente _ *non conforme*

CRITERI E METODI DI STIMA

- *L'aspetto economico della stima* - Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello dell'individuazione "del più probabile valore di mercato".

- *Il procedimento adottato* - In considerazione dello scopo per cui la valutazione è richiesta, lo scrivente ha ritenuto di dover definire il valore degli immobili attraverso un procedimento di stima di tipo sintetico comparativo;

tale modo di operare consente di formulare un giudizio di valore fondato su parametri e dati oggettivi. Il procedimento adottato richiede l'effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta a individuare una scala di prezzi determinatisi per beni aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima. Si sono rese pertanto necessarie le seguenti fasi d'indagine:

- L'acquisizione delle informazioni mercantili - Sono stati rilevati i recenti prezzi di mercato riferiti a beni simili prendendo in considerazione il sistema dei prezzi d'immobili aventi caratteristiche e tipologie analoghe nelle zone industriali del Comune di Gualdo Tadino, sia attraverso l'analisi delle compravendite immobiliari sia attraverso le banche dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2018) e della Borsa Immobiliare dell'Umbria (III trimestre 2018).

Oltre l'esame di quanto presente nelle banche dati si è tenuto conto della condizione del territorio e della reale necessità di nuovi insediamenti produttivi (terreno edificabile e opere di urbanizzazione già realizzate) nonché della localizzazione (*i terreni edificabili e agricoli si trovano nelle immediate vicinanze, in taluni casi "confinanti", ad aree industriali/artigianali e residenziali*) e della possibile trasformazione urbanistica a fronte delle future richieste del mercato. In modo particolare le aree agricole confinanti con aree urbanizzate e destinate ad abitazioni unifamiliari che, necessitando di spazi pertinenziali importanti, potrebbero facilitare la modifica urbanistica dell'area.

- Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione - Il parametro adottato è stato definito nella superficie commerciale calcolata sulla base delle mappe/planimetrie catastali verificate con misure dirette su posto prendendo in

esame i costi necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche/edilizie in variante o mancanti e quant'altro necessario per la regolarizzazione edilizia/catastale.

STIMA

In considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili, viste le autorizzazioni edilizie, tenuto conto delle rispettive conformità, esaminato lo stato del mercato immobiliare della zona, nella sottostante tabella si riportano le valutazioni dei singoli cespiti immobiliari.

Fig.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI VALUTAZIONE					
	FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		RENDITA	DESTINAZIONE	PIANO	Mq	Val. unit. €/Mq	TOTALE
						Mq	Vani						
1	10	604		C/2	1	23,00		24,94	RIMESSA	TERRA	29,00	250,00	7.250,00
2	61	329	2	C/3	3	430,00		1.110,38	LABORATORIO	TERRA	446,00	350,00	156.100,00
TOTALE FABBRICATI												163.350,00	
Fig.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI VALUTAZIONE					
	FG.	PART.		QUAL.	CL.	SUP	RENDITA		DESTINAZIONE	Mq	Val. unit. €/Mq	TOTALE	
							R.D.	R.A.					
3	10	267		SEMIN	2	0,0520	1,61	2,42	AGRIC DI PREGIO	266,00	2,00	532,00	
				SEMIN					BOSCO	254,00	2,00	508,00	
4	10	318		SEMIN ARBOR	2	0,3960	12,27	17,38	AGRC DI PREGIO	3.960,00	5,00	19.800,00	
5	10	319		SEMIN	2	0,2800	8,68	13,01	AGRC DI PREGIO	2.800,00	5,00	14.000,00	
6	10	413		SEMIN	2	0,3119	9,64	14,46	D2	3.110,00	13,00	40.430,00	
7	10	415		SEMIN	2	0,2000	6,20	9,30	D2	2.000,00	13,00	26.000,00	
8	10	448		SEMIN	2	0,2000	6,20	9,30	D2	2.000,00	13,00	26.000,00	
9	10	603		SEMIN ARBOR	3	0,3132	6,47	12,13	D2	3.132,00	10,00	31.320,00	
TOTALE TERRENI											158.590,00		
TOTALE GENERALE												321.940,00	

CONGRUITA' CONTRATTI D'AFFITTO

In merito alla richiesta del Commissario di verificare i contratti di affitto in essere, allegati al ricorso per ammissione alla procedura di concordato, lo scrivente espone quanto segue.

CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

Il contratto, stipulato in data 06/06/2018, tra [REDACTED]

[REDACTED] prevede l'uso di tutti i beni, mobili ed immobili, funzionali all'attività di "autotrasporto di merci conto terzi".

I beni mobili facenti parte del contratto di affitto sono costituiti da i seguente automezzi:

- semirimorchi targati: [REDACTED]
- rimorchi targati: [REDACTED]
- autocarri targati: [REDACTED]
- motrici targate: [REDACTED]

I beni immobili facenti parte del contratto d'affitto sono costituiti dal piccolo annesso (C.T. foglio n. 10 part. 604) con adiacente terreno (C.T. foglio 10 part. 603) ciò quelli attualmente utilizzati, per lo svolgimento dell'attività di autotrasporti.

Detto contratto comprende tutte le autorizzazioni, qualificazioni, licenze e/o permessi per lo svolgimento delle attività di trasporto merci conto terzi.

Il contratto di Affitto d'azienda richiama le valutazioni degli automezzi valutati nella perizia giurata del Geom. [REDACTED] per un valore di € 171.000,00. Il canone di locazione è definito per la durata di 5 anni in € 18.000 annui pari a complessivi € 90.000,00. Lo stesso contratto prevede l'acquisto (*art. 7*), ma non l'obbligo di acquistare, gli automezzi al prezzo di € 86.374,00 ma con facoltà di escludere quelli non più funzionanti (*all'art. 3*).

In termini economici più che di contratto di affitto sembra una cessione d'uso dei beni con pagamento dilazionato e differito (€ 90.000,00 + € 86.374,00 = € 176.374,00) praticamente al valore nominale di perizia (€ 171.000,00) nell'ipotesi di acquisto finale non certo. Considerato che i mezzi meccanici (motrici e trattori stradali) alla fine del quinquennio avranno tra i 13 e i 20 anni, oltre ad aver accumulato un ulteriore degrado per vetustà fisica potrebbero trovarsi nella condizione di non poter più rispettare le normative eu-

ropee in materia di inquinamento ambientale e pertanto non avere più valore commerciale nel territorio nazionale/europeo o essere restituiti perché non più idonei alla attività di trasporto (art. 3). In queste condizioni l'aleatorietà dell'acquisto futuro senza una garanzia reale di effettiva e integrale adesione all'accollo di tutto il parco automezzi, alle condizioni di acquisto (all'art. 7), rende il contratto non economicamente conveniente e risulterebbe più proficua la cessione immediata dei mezzi meccanici.

CONTRATTI LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE

Contratto, registrato in data 16/12/2008 tra [REDACTED]

[REDACTED] di una porzione dell'unità immobiliare posta in Comune di Gualdo Tadino in via Vittorio Veneto, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 61 con la part. 329 sub 2, con canone mensile di euro 260,00 oltre iva e aggiornamento annuale, in misura del 75% della variazione ISTAT riferita all'anno precedente.


Al predetto contratto, in data 01/05/2010, subentrava la ditta individuale [REDACTED] mantenendo tutte le condizioni riportate nell'originario contratto di locazione.

Contratto per la residua porzione immobiliare, registrato in data 16/12/2008, tra [REDACTED] con canone mensile di euro 250,00 oltre iva con aggiornamento annuale, a partire dal secondo, in misura del 75% della variazione ISTAT riferita all'anno precedente.

CONCLUSIONI

Il tecnico incaricato, nella presente perizia, ha individuato e descritto i beni mobili ed immobili offerti alla procedura effettuando tutte le necessarie

verifiche di tipo urbanistico, patrimoniale e commerciale. Dalle indagini effettuate sono scaturiti i seguenti valori:


IMMOBILI euro 321.940,00 (Trecentoventunomilanovecentoquaranta euro/00)

Relativamente ai pareri richiesti in merito ai contratti di affitto, esistenti alla data di presentazione del ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato, lo scrivente ritiene che:

- il contratto di affitto d'azienda costituito da: immobili funzionali al ramo d'azienda, automezzi, autorizzazioni, qualificazioni e licenze e/o permessi, è congruo solo se sarà garantito l'acquisto di tutti i mezzi, alla scadenza del contratto, all'importo complessivo stabilito all'art. 7
- i contratti di affitto dell'immobile a uso commerciale posto in Comune di Gualdo Tadino via Vittorio Veneto sono congrui.

Tanto dovevasi riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 12 febbraio 2019

