

**TRIBUNALE DI SIENA**

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato : Ill.mo Giudice Dott.ssa VALENTINA LISI

Procedura Fallimentare n. 9/2023 - IMMOBILIARE EMMEGIA SRL

Consulente Tecnico della Curatela  
Geom. Stefano Longetti

Commissario  
Rag. LUCIANO BARBUCCI

**PERIZI TECNICA DI STIMA**

Premesso:

che il Commissario Giudiziale in data 04/12/2023 ha richiesto la nomina dello scrivente perito esperto stimatore Geom. Stefano Longetti con studio in Bettona (PG) Via Assisi n. 16, mail stefano@studiolongetti.it, pec stefano.longetti@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3935

- che nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà della ditta fallita;
- che i beni immobili sono ubicati nel Comune di Bettona (PG)

tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari uffici pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, per la verifica e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari enti e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Piano Regolatore, Licenze Edilizie, Condoni etc), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti ed alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di predisporre una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'art. 173-bis, comma 1, disp. Att. c.p.c..

tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari uffici pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, per la verifica e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari enti e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Piano Regolatore, Licenze Edilizie, Condoni etc), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti ed alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di predisporre una relazione peritale come segue:

#### **1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E TITOLO DI PROPRIETA'**

(Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari)

Gli immobili oggetto della perizia sono censiti come segue :

Catasto Fabbricati Comune di Bettona (PG) : in proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
5	636	19	D/7			€ 2.800,00
5	648		F/1		247 mq	

Catasto Fabbricati Comune di Bettona (PG) : in proprietà per 1/4

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
5	644		F/7		470 mq	
5	650		F/1		134 mq	

Dall'esame degli atti la società "IMMOBILIARE EMMEGIA S.R.L." era divenuta proprietaria degli immobili con :

- atto pubblico a rogito notaio dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro con atto di permuta del 21/11/2014 repertorio n. 109557 raccolta n. 21003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia il 25/11/2014 al n. 24346 di registro generale ed al n. 18630 di registro particolare, con il quale la società "IMMOBILIARE EMMEGIA SRL" acquisisce la piena proprietà relativamente alle quote sopra specificate, a titolo di permuta dalla società " \_\_\_\_\_ SRL" con sede in Roma;

I beni oggetto della presente perizia erano pervenuti alla ditta precedentemente proprietaria " \_\_\_\_\_ S.R.L." con atto :

- atto pubblico a rogito notaio dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro con atto di permuta del 22/10/2014 repertorio n. 109.459 raccolta n. 20.932, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia il 30/10/2014 al n. 22593 di registro generale ed al n. 17325 di registro particolare.

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA**

Edificio è stato costruito per attività artigianali e commerciali, la porzione di immobile oggetto della presente perizia è destinata a magazzino, si sviluppa su unico livello ed è situato al piano terra. L'immobile fa parte di un edificio di maggior consistenza costituito da complessive n. 9 unità immobiliari con destinazione commerciale ed artigianale, su tutta la copertura compresa quella dell'unità immobiliare oggetto della perizia è installato un impianto fotovoltaico di altra proprietà.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in ferro, l'altezza interna è di mt. 5,30 (sotto la capriata), la tamponatura è costituita blocchi in laterizio intonacati esternamente, gli infissi sono realizzati a nastro con vetro fisso e telaio in ferro, la porta di ingresso carrabile è realizzata in ferro ed è scorrevole. La copertura dell'edificio è realizzata in lamiera ed è ancorata su capriate in ferro, perimetralmente la copertura è rivestita con una veletta in lamiera verniciata, all'interno del locale sono evidenti infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura.

La pavimentazione interna è realizzata con getto in calcestruzzo rifinito al quarzo (in cattivo stato di conservazione), la separazione interna con le altre unità immobiliari è realizzata con blocchi in cemento non intonacati, aventi un'altezza di circa mt. 3,00 e pertanto una parte dell'altezza risulta in comunicazione con le altre unità immobiliari circostanti.

L'unità immobiliare non dispone di impianti di alcun genere, ad eccezione di un basilare impianto elettrico finalizzato all'illuminazione del locale. Nessun tipo di finitura è presente all'interno del capannone. Scarso è lo stato di manutenzione generale dell'edificio.

All'interno del capannone al momento del sopralluogo erano presente dei camini posizionati su bancali in legno ed imballati, marmi e legni utilizzati per la composizione dei camini ed altri materiali ed attrezzature edili di vario genere. Il contenuto rilevato all'interno

dell'edificio non risulta avere un valore rilevante tale da essere tenuto in considerazione ai fini della valutazione, ovvero materiale da smaltire.

L'accesso al capannone avviene dalla strada comunale "Via delle cave", tramite una strada privata interna in comproprietà con altre unità immobiliari, la strada ha una larghezza di circa mt. 7.50 e collega la corte esclusiva della superficie di mq. 247 antistante l'immobile, con la strada comunale stessa. L'accesso carrabile è protetto con cancello scorrevole all'altezza dell'imbocco con la strada comunale "via delle Cave".

Lungo tutto il tratto di strada d'accesso "interna", al momento del sopralluogo erano presenti molti scarichi di detriti provenienti da lavorazioni e demolizioni edilizie, oltre a qualche elettrodomestico.

La zona circostante è a vocazione artigianale, non completa delle urbanizzazioni primarie e secondarie, comunque risulta ben collegata alle principali vie di comunicazioni a carattere regionale.

### **3 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE**

Il possesso dell'immobile è in capo alla società oggetto della procedura fallimentare.

Dopo aver visionato l'immobile e tenuto in considerazione gli accessi carrabili allo stesso, la consistenza e le caratteristiche strutturali nonché ritengo conveniente e diligente proporre la vendita come lotto unico.

### **4 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E COMUNQUE RILEVANTI PER LA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI;**

dall'esame della documentazione in atti e dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia, i beni pignorati, risultano avere i seguenti gravami:

#### **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 22/05/2023 al n. 14523 di registro generale e n. 10220 di registro particolare, derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale emesso dal Tribunale di Siena il 17/03/2023 repertorio n. 10, contro i diritti di proprietà spettanti alla società "IMMOBILIARE EMMEGIA SRL" sugli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bettona (PG) nel foglio n. 5 mappale n. 636 sub. 19, mappale n. 644, n. 648 e n. 650; (allegato 6)

#### **Iscrizioni**

- Iscrizione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta il 09/03/2023 al n. 7037 di registro generale e n. 757 di registro particolare a favore dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione per l'importo totale di € 1.501.789,52 pendente sugli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bettona (PG) nel foglio n. 5 mappale n. 636 sub. 19, mappale n. 644, n. 648 e n. 650; (allegato 7)

- Iscrizione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta il 25/08/2017 al n. 22011 di registro generale e n. 3364 di registro particolare a favore dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione per l'importo totale di € 515.046,70 pendente sugli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bettona (PG) nel foglio n. 5 mappale n. 636 sub. 19, mappale n. 644, n. 648 e n. 650; (allegato 8)

#### 4.1. - Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 19/05/2022, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico dell'esecutato.

### **5 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Lo scrivente precisa che non vi è condominio costituito e pertanto non sussistono spese condominiali pendenti.

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

### **6 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

#### dal 21/11/2014 all'attualità

atto di Permuta del 21/11/2014 a rogito Notaio dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro repertorio 109.557 raccolta 21.003, con il quale l'attuale ditta intestataria "IMMOBILIARE EMMEGIA SRL" acquisiva detti beni dalla società " SRL"; (allegato 5)

#### 22/10/2014 al 21/11/2015

Atto di compravendita del 22/10/2014 a rogito Notaio Carmelo Gambacorta di Sansepolcro repertorio 109459 raccolta 20932, trascritto a Perugia il 30/10/2014 al n. 17325 di particolare e n. 22593 di registro generale, con il quale la società " SRL" acquisiva dalla " la proprietà di detti beni oltre ad altri immobili; (allegato 9)

#### dal 04/11/1986 al 21/10/2014

atto di compravendita del 04/11/1986 a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi repertorio n. 31876, registrato a Perugia il 24 novembre 1986 al n. 9133 e trascritto a Perugia il 24 novembre 1986 al n. 13450 di formalità e successivo atto di mutamento di ragione sociale a rogito medesimo Notaio in data 30 aprile 1998, Repertorio n. 150743, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 28 maggio 1998 al n. 7051, con il quale la

società “ SAS” acquisiva dal sig. i terreni per la costruzione dell'edificio nel suo complesso;

## **7 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bettona (PG), per il fabbricato oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 43 del 23/05/1984; (Allegato n. 10)
- Autorizzazione di Variante per opere in corso n. 115 del 22/09/1987; (Allegato n. 11)
- Scia in Sanatoria prot. 7198 del 29/10/2013; (Allegato n. 12)

L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e certificato di agibilità.

### **7.1. - Giudizio di conformità edilizia**

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto confrontati con le autorizzazioni Edilizie reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bettona (PG) non si sono riscontrate difformità edilizie, ovvero posso affermare che nulla osta il rilascio del certificato di Agibilità, svolgendo e completando le obbligatorie attività/formalità burocratiche. I costi burocratici per spese tecniche ed amministrative sono evidenziati e decurtati nella stima del valore del lotto.

### **7.2. – Conformità catastale**

Le planimetrie catastali del fabbricato depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio del Territorio, sono conformi con lo stato di fatto dell'immobile. (allegato 3)

### **7.3. – Conformità sismica**

Per l'immobile è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile della Regione dell'Umbria il collaudo statico strutturale dell'intero immobile il 24/04/1995 acquisito al prot. 4894; (allegato 13)

## **8 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Visto e considerato la natura, l'omogeneità del bene, la destinazione d'uso, l'accesso al bene ed il suo collocamento all'interno del lotto esistente, le particolari condizioni di accesso carrabili, ritengo opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Confini: Le unità immobiliari confinano con : SRL (sub. 28), IRC.  
SRL (sub. 20 e 21) e SRL con (sub. 12 copertura)

## **9 - CONSISTENZA**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Magazzino	654,00	670,00	est	scarso
Corte esterna	247,00	25,00	est	
Strada di accesso	604,00			

## 10 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona della frazione di Ponte San Giovanni, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- la consistenza dei terreni è stata desunta sulla base delle cartografie dei progetti depositati in comune a Bettona (PG) nonché dai rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;
- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- la valutazione è stata effettuata i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- per la valutazione dei fabbricati e delle corti pertinenziali ai fabbricati il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento alla formazione dei lotti di cui al precedente capitolo 9 e della consistenza del capito 10 :

### STIMA

Magazzino con corte	mq. 695,00 x €/mq. 270,00 =	€ 187.650,00
Detrazione costi per lo smaltimento dei rifiuti (lungo strada di accesso		€ - 4.300,00
Detrazione costi per ottenimento agibilità		€ - 5.500,00
Detrazione costi per smaltimento materiale interno al capannone		€ - 7.850,00

**Sommano Complessivamente € 170.000,00**

Il prezzo di € 170.000,00 (diconsi euro centosettantamila/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto da indicare nel bando di vendita.

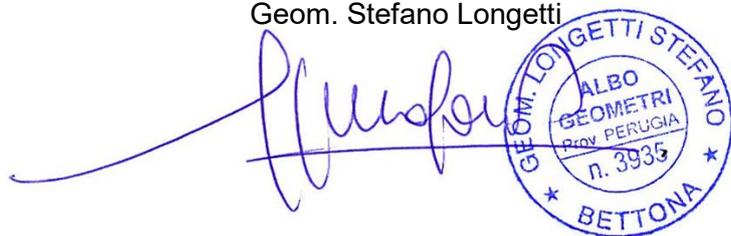
\*\*\*^\*\*\*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Passaggio di Bettona, 21/05/2024

Il Perito

Geom. Stefano Longetti



**ALLEGATI:**

- "1" – Visure Catastali;
- "2" – Visure Storiche;
- "3" – Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico;
- "4" – Estratto di mappa;
- "5" – Atto di provenienza a rogito notaio dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro del 21/11/2014 repertorio n. 109557 raccolta n. 21003;
- "6" – Visura Trascrizione del 22/05/2023 part. 10220 gen. 14523;
- "7" – Visura Iscrizione del 09/03/2023 part. 757 gen. 7037;
- "8" – Visura Iscrizione del 25/08/2017 part. 3364 gen. 22011;
- "9" – Atto di provenienza a rogito notaio dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro del 22/10/2014 repertorio n. 109459 raccolta n. 20932;
- "10" – Concessione Edilizia n. 43 del 23/05/1984;
- "11" – Autorizzazione di Variante n. 115 del 22/09/1987;
- "12" – SCIA IN SANATORIA prot. 7198 del 29/10/2013;
- "13" – Collaudo statico;
- "14" – Documentazione Fotografica;