

Geom. Tonzani Massimiliano

Via Giuseppe Tomasi di Lampedusa, 41 - Perugia

* * * * *

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE - Ufficio FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 2/2015

* * * * *

Giudice Delegato: DOTT. UMBERTO RANA

Commissario: DOTT. MAURO GRANOCCHIA

Esperto: GEOM. MASSIMILIANO TONZANI

* * * * *

"Consulenza Tecnica d'Ufficio"

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Tonzani, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3411 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 653, con studio in Perugia Via G. Tomasi di Lampedusa n. 41 e Via delle Caravelle n. 1/B, in data 26 marzo 2015 davanti al G.D. Dott. Umberto Rana, prestava giuramento di rito e gli veniva assegnato il seguente

Q U E S I T O

"Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati".

Il G.D. concedeva al tecnico termine di 60 (sessanta) giorni per il deposito della C.T.U., termine poi prorogato in seguito alle difficoltà riscontrate sia nell'inventariazione dei prodotti presenti in magazzino, sia nell'acquisizione della documentazione tecnica necessaria a verificare l'esatta consistenza immobiliare nonché le conformità edilizie ed urbanistiche.

A seguito di istanza del 27/04/2015 il C.T.U. veniva autorizzato dal G.D. ad avvalersi di n. due ausiliari per le attività di rilievo ed inventariazione.

In base ai termini dell'incarico conferito, venivano eseguiti i sopralluoghi, gli accertamenti e le indagini necessarie a rispondere compiutamente al quesito assegnato.

BENI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dall'esame degli atti di acquisto e dalle visure storiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia () si evince che i beni oggetto di valutazione, sono rappresentati da fabbricati e terreni che si trovano nei Comuni di Città di Castello ed Umbertide, così censiti e contraddistinti:

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

catasto terreni:

- Foglio part. , qualità seminativo arborato,
classe , superficie Ha , R. D. € R. A.
, proprietà ;
- Foglio part. , qualità seminativo arborato,
classe , superficie Ha , R. D. , R. A.
, proprietà ;
- Foglio part. qualità seminativo arborato,
classe , superficie Ha , R. D. , R. A.
, proprietà ;
- Foglio part. , qualità seminativo arborato,
classe , superficie Ha , R. D. , R. A.

, proprietà ;
- Foglio part. , qualità seminativo arborato,
classe , superficie Ha , R. D. , R. A.
, proprietà ;

catasto fabbricati:

- Foglio part. , categoria , rendita ,
proprietà ;
- Foglio part. sub. , categoria , classe
, consistenza , rendita , proprietà ;
- Foglio part. sub. , categoria , classe
, consistenza , rendita , proprietà ;
- Diritti proporzionali su beni comuni non censibili
identificati al foglio con la part. sub. ,
sub. , sub. e part. sub. .

COMUNE DI UMBERTIDE

catasto fabbricati:

- Foglio part. sub. , categoria , classe
, consistenza , rendita , proprietà per
;
- Foglio part. sub. , categoria , classe
, consistenza mq, rendita , proprietà per
;
- Foglio part. sub. graffata con la part.
, categoria , classe , consistenza vani,
rendita , proprietà per ;

- Diritti proporzionali su beni comuni non censibili
identificati al foglio con la part. sub. ,
sub. , part. e part. .

DESCRIZIONE DEI BENI E LORO DESTINAZIONE

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO -

In adiacenza alle aree ed all'immobile ove si trova
l'attività della , vi è la cabina di
trasformazione dell'energia elettrica con accesso diretto
dalla viabilità pubblica e adiacente ad altra a servizio
delle attività confinanti.

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO -

Le unità immobiliari di proprietà sono
rappresentate da un garage, di limitate dimensioni
utilizzabile solo per il parcheggio di utilitarie e
adiacente fondo con accesso dalla corsia condominiale al
piano primo sottostrada all'interno di un condominio con
destinazione residenziale elevato su tre piani fuori
terra oltre al piano interrato. Il complesso è stato
realizzato nell'anno 2000 con struttura portante in
cemento armato, esternamente sono presenti aree destinate
a verde e parcheggio.

Al momento del sopralluogo il fondo, contrariamente
al garage, risultava occupato e quindi la consistenza è
stata rilevata dalla perizia dell'

Esternamente vi sono le aree in comproprietà

rappresentate da spazi condominiali.

COMUNE DI UMBERTIDE -

All'interno di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale, con aree condominiali recintate e accessibili tramite due cancelli di cui uno carrabile, si trovano l'appartamento al piano terra, magazzino (fondo) e il garage al piano primo sottostrada.

L'edificio denominato "Condominio Residence Pierantonio" è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e finiture esterne in parte con mattoni a faccia vista e parte ad intonaco.

L'appartamento è composto da una zona giorno con angolo cottura, corridoio, due camere, due bagni ed ampio giardino esterno; gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e persiane, le porte interne sono in legno verniciato, i pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato mentre quelli della zona notte in legno. Gli impianti rispettano le vigenti normative, quello di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna e radiatori in alluminio, quello elettrico è dotato di quadro generale a norma e vi sono adeguati punti luci prese ed interruttori, è inoltre presente un'adeguato sistema videocitofonico.

Al garage ed al magazzino si accede dall'interno

tramite la scala condominiale e ascensore mentre dall'esterno attraverso una rampa carrabile di adeguate dimensioni e pendenza.

PROVENIENZA

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO -

Il terreno su cui insiste la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, contraddistinta al foglio con la part. (ex part. di maggior consistenza) è pervenuto alla in data con atto di compravendita Notaio rep. trascritto a Perugia il al n. di formalità ().

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO -

I terreni, contraddistinti al foglio con le partt. , , e , sono pervenuti alla in data con atto del Vicese-gretario Comunale, Dott. , rep. , tra-scritto a Perugia il al n. - di formalità ().

Il garage e il fondo censiti al foglio con la part. sub. e , sono pervenuti alla in data con atto di compravendita del Notaio rep. , racc. tra-scritto a Perugia il al n. di formalità

COMUNE DI UMBERTIDE -

L'appartamento, il garage e il fondo censiti al foglio con la part. sub. graffata con la part. , sub. e sub. sono pervenuti alla in data con atto di compravendita rep. , racc. a cura del Notaio , trascritto a Perugia il al n. di formalità ().

VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- o Comune di Città di Castello foglio part. sub. e ;
- o Comune di Umbertide foglio part. sub. , e ;

sono gravati da ipoteca giudiziaria iscritta a seguito di decreto ingiuntivo iscritto al n. del , emesso dal Tribunale di con atto del rep. a favore di per di cui di sorte ().

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esame della cartografia vigente depositata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello ha

evidenziato che i terreni oggetto di valutazione hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Parte operativa - Zona sottoposta a strumenti urbanistici attuativi operanti "DSA" (Art. 27 - P.O.), in parte sede stradale, zona sottoposta a strumenti attuativi operanti in itinere "CSA" (Art. 25 - P.O.);
- Parte strutturale - Tessuto d'impianto recente prevalentemente residenziale (Art. 136), aree produttive da rinnovare (Art. 141).

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data ().

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

Il fabbricato di maggior consistenza di cui fanno parte gli immobili oggetto di valutazione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. del .;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. del ;
- Permesso di Costruire n. del (voltura nominativi);
- Permesso di Costruire n. del (varian- te).

Successivamente, in data , è stato rilasciato

Certificato di Agibilità n. ().

COMUNE DI UMBERTIDE

Il fabbricato di maggior consistenza di cui fanno parte gli immobili oggetto di valutazione, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. prot. del ;
- Permesso per l'Esecuzione di in Corso d'Opera n. prot. del .

Successivamente, in data , è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. ().

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 infatti, 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 residenziali dei Comuni di Città di Castello ed Umbertide, sia attraverso l'analisi delle compravendite immobiliari sia attraverso le banche dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2014) e della Borsa Immobiliare dell'Umbria (I trimestre 2015).

- **Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione** -

Il parametro adottato è stato definito: per i terreni nella superficie riportata nelle visure catastali e per i fabbricati nella superficie commerciale rilevata con misure dirette su posto.

VALUTAZIONE

Sulla base di quanto accertato e rilevato si ritiene di confermare le consistenze riportate nella valutazione dell' . e di:

- Non valutare i diritti proporzionali sui terreni posti in Città di Castello in quanto prive di valore proprio in quanto ricompreso, proporzionalmen-

te, nel valore delle singole unità immobiliari;

- Valutare la cabina di trasformazione dell'energia elettrica in quanto bene autonomo e suscettibile di trasferimento a favore dell'ente erogatore dell'energia;

- Valutare il fondo censito al foglio con la part. sub. anche se occupato da terzi.

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

➤ cabina elettrica (foglio part.)			
mq	x	€/mq =	4.000,00 €
➤ garage (foglio part. sub.)			
mq	x	€/mq =	4.900,00 €
➤ fondo (foglio part. sub.)			
mq	x	€/mq =	<u>4.550,00 €</u>
TOTALE			<u>13.450,00 €</u>

COMUNE DI UMBERTIDE

➤ magazzino/fondo (foglio part. sub.)			
mq	x	€/mq =	2.700,00 €
➤ garage (foglio part. sub.)			
mq	x	€/mq =	7.000,00 €
➤ appartamento (foglio part. sub.)			
mq	x	€/mq =	99.000,00 €
veranda/portico	mq	x €/mq =	6.600,00 €
corte	mq	x €/mq =	<u>9.720,00 €</u>
TOTALE			<u>125.020,00 €</u>

CONCLUSIONI

Il sottoscritto dopo aver individuato ed esaminato i beni immobili, dopo aver effettuando le verifiche edilizie ed urbanistiche sui beni immobili, dopo aver verificato quantità e valori unitari riportati nel contratto estimatorio, ritiene che i beni offerti dalla

hanno i seguenti valori:

BENI IMMOBILI

€ 138.470,00

Tanto dovevasi riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, li 19.06.2015

L'ESPERTO
ALBO
GEOMETRI
Geom. Massimo Franco Tonzani
3411
PERUGIA

