

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ELABORATO PERITALE CONCLUSIVO

N. 13/2012

Afferente il concordato preventivo n. 7197/12, nei confronti di:

Commissario Giudiziale Dr. ALESSANDRO MUZZI.

oOoOo

Ill.mo G.D. Dr. Umberto Rana, con ordinanza del 5/11/2012, la S.V. nominava il sottoscritto Geom. Paolo Aloisio C.T.U. (Email studiotecnicoaloisio@hotmail.it) nella Procedura di Concordato Preventivo a margine, il quale, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, riceveva il seguente Quesito Tecnico:

"Provveda il C.T.U. a stimare i beni ed in particolare per la valutazione di congruità del prezzo di vendita di € 230.000,00 offerto dalla VM Immobiliare per le porzioni di immobile di cui al preliminare in atti."

Pertanto in forza del mandato ricevuto, ribadito il contenuto dell'elaborato preliminare redatto dallo scrivente in data 12/12/2012 il cui contenuto si intende come se integralmente riportato nella presente relazione, sulla scorta di tutti i rilievi eseguiti in loco al fine di rilevare: sia la diversa tipologia di ogni cespite, sia la natura e grado qualitativo delle rispettive finiture ed impianti, sia lo stato di conservazione, svolte le opportune visure catastali presso l' Agenzia del Territorio di Perugia



per la conoscenza dell'esatta intestazione e classazione dei cespiti, indagato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cannara al fine di conoscere e reperire i vari strumenti urbanistici attuativi e le varie caratteristiche urbanistiche, eseguite indagini mirate sia alla conoscenza sia del mercato immobiliare della zona specifica, sia alla conoscenza dei prezzi medi afferenti i vari beni mobili, sviluppati gli opportuni calcoli delle superfici visionate, lo scrivente ritiene di essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato di tutte le indagini allo scopo compiute, nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benché ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, verrà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

A) DESCRIZIONE DEI CESPITI E DEI BENI MOBILI

B) VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI CESPITI

C) VALUTAZIONE DEI CESPITI E DEI BENI MOBILI

D) CONCLUSIONI.

Come qui di seguito:

A) DESCRIZIONE DEI CESPITI E DEI BENI MOBILI

L'oggetto della presente relazione peritale è costituito da tutta una serie di beni immobili e mobili, così come elencati ed individuati nel verbale di inventario firmato sia dal Commissario Giudiziale Dott. Alessandro Muzzi, sia dal liquidatore _____, sia dal socio

, il quale inventario elenca beni di proprietà sia della soc.

(VEDI COPIA VERBALE, ALLEGATO N. 1)

1°) BENI IMMOBILI

I cespiti oggetto del presente elaborato peritale sono così distinti:

1) Edificio artigianale ubicato in comune di Comune di Cannara

Voc. Stradone 34/ad.

Trattasi di un edificio artigianale elevatesi su due livelli di piano con strutture portanti in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata reggente i solai di piano e di copertura, entrambi orizzontali, in latero-cemento, nonché lo sporto di gronda in c.a., il tutto accessibile a mezzo di un corpo scala di forma tondeggiante esterno alla sagoma dell'edificio.

Quanto sopra è ubicato in comune di Cannara, voc. Stradone n. 34/ad, ricompreso all'interno di una zona destinata esclusivamente ad uso artigianale già edificata da tempo.

(VEDI FOTO DA N. 1 A N. 3, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Procedendo nel particolare, si riferisce che il fabbricato è composto: al piano terra da un ingresso che unitamente ad un corridoio disimpegna un locale ufficio, un locale bagno, un magazzino di modeste dimensioni con un piccolo ripostiglio, nonché un altro magazzino di medie dimensioni e due ulteriori magazzini di grandi dimensioni, uno dei quali è dotato di un bagno con antibagno.

Quindi, a mezzo del citato corpo scala esterno, si raggiunge il piano primo dove un ingresso-corridoio disimpegna:

- la zona uffici composta da: una sala d'attesa, un archivio, due uffici, un ripostiglio ed un bagno.
- la zona spogliatoi corredata di un ripostiglio, docce, wc e superficie di disimpegno;
- l'alloggio custode composto da: un soggiorno con cucina, quattro camere, due bagni, due ripostigli e superfici di disimpegno;
- cinque balconi a sbalzo dotati di parapetto in muratura.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalla pavimentazione in battuto di cemento con finitura al quarzo per i locali magazzino ed in monocottura per le restanti superfici; le pareti sono intonacate e tinteggiate con aggiunta di parziale rivestimento per le pareti dei locali bagno e cucina.

Gli infissi perimetrali sono costituiti da serramenti in metallo per i portoni al piano terra ed in legno al naturale per le porte interne; le finestre sono in alluminio verniciato a fuoco con vetro camera, dotate di inferriate al piano terra e di avvolgibili in pvc al piano primo.

Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello idrico di scarico e di adduzione, da quello elettrico a norma sotto traccia con quadri elettrici di comando dotati di interruttori magneto-termici, nonché da quello di riscaldamento separato in due parti, uno per l'alloggio custode e l'altro per le restanti superfici ufficio e spogliatoio, composto da due caldaie murali a gas metano e da elementi radianti in lega leggera.

(VEDI FOTO DA N. 4 A N.13 ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Altresì, è presente la corte pertinenziale scoperta composta da una superficie interamente resa carrabile da idonea massiciata e

cintata da una recinzione composta da un muretto in c.a. reggente una cancellata metallica, interrompentesi in corrispondenza del cancello di dimensioni carrabili di tipo scorrevole.

(VEDI FOTO N. 14 E N. 15 ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Quanto descritto al presente capoverso è caratterizzato dalle seguenti consistenze: magazzini al piano terra mq. 211,00; uffici al piano terra e primo mq. 146,50; alloggio custode al piano primo mq. 120,00; atrio al piano terra e ballatoio al piano primo mq. 27,00; balconi al piano primo mq. 18,00; corte pertinenziale mq. 1.825,00; il tutto è censito al NCEU del comune di Cannara al Foglio n. 13, part. N. 941, cat. D/7.

C) VALUTAZIONE DEI CESPITI.

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili e mobili oggetto di valutazione, così come elencati nel verbale d'inventario firmato dal Commissario Giudiziale Dr. Alessandro Muzzi, dal liquidatore

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili il perito riteneva opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativa e cioè ricercare il valore venale dei beni sulla base di

prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili similari.

Mentre per quanto concerne la stima dei beni mobili lo scrivente procedeva verificando: sia la conformità con le vigenti normative anche in materia di sicurezza, sia lo stato di funzionalità e di efficienza, sia lo stato di conservazione.

Pertanto, sulla scorta d'informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari e studi tecnici del luogo, tenuto conto del particolare andamento del mercato delle compravendite immobiliari, dell'ubicazione dei cespiti, della loro tipologia, della consistenza, della fruibilità, della destinazione d'uso, nonché verificata ed accertata: sia la conformità con le vigenti normative anche in materia di sicurezza, sia sullo stato di funzionalità e di efficienza, sia sullo stato di conservazione afferenti tutti i beni mobili, considerato tutto quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento ad ogni singolo caso particolare, si sono esperiti i seguenti prezzi medi unitari e conseguenti totali:

Edificio ad uso artigianale ubicato in comune di Cannara voc.

Stradone n. 34/ad.

- Magazzini al piano T.:

mq. 211,00 x € 300,00 = € 63.300,00

- Uffici al piano T. e 1°:

mq. 146,50 x € 450,00 = € 65.925,00

- Alloggio del custode al piano 1°:

mq. 120,00 x € 750,00 = € 90.000,00

- Balconi al piano 1°:

mq. 18,00 x € 200,00 = € 3.600,00

- Corte pertinenziale o piazzale:

mq. 1.825,00 x € 10,00 = € 18.250,00

SOMMANO € 243.775,00

Visto il caso specifico ed il particolare andamento del mercato immobiliare nazionale e zonale, per prudenzialità di stima, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto in € 240.000,00.

(Diconsi euro duecentoquarantamila/00)