

TRIBUNALE CIVILE di SPOLETO

Oggetto: **CONCORDATO PREVENTIVO**
fra

Ill.mo Sig. Giudice delegato al Concordato Preventivo
Dott. Roberto LAUDENZI

Nella procedura in oggetto notata al RIC.25/13
e al n.8/2012 del Registro del Concordato Preventivo, ha
nominato il giorno 25 novembre 2013 ,io sottoscritto prof.
dott. Renato ROSATI, con studio professionale in

dott. Architettura, Agraria, Geo-
metra, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e
Conservatori della prov. di Perugia con il *già* docen-
te di ruolo di ESTIMO, presso gli Istituti Tecnici per Geo-
metri dello Stato, coadiutore tecnico di esperto nel setto-
re immobiliare del Commissario Giudiziale Dott. Commercia-
lista. della vigilanza dell'esecuzio-
ne del concordato preventivo della di
codice fiscale e partita IVA

nonche'
dei beni personali di

ESPONGO

il risultato del mio lavoro che divido per una migliore
chiarezza espositiva nei seguenti capitoli:

PREMESSA GENERALE

valida per tutti gli immobili, macchine, materiali ed
attrezzi trattati.

La valutazione poi di questi sara' eseguita in parti
ben distinte, che fanno seguito a tale introduzione.

1. Il 16/1/2014 ho ricevuto nel mio studio la sig.ra [REDACTED] che per conto della [REDACTED] mi ha consegnato: planimetrie del fabbricato di Via Benaducci di Foligno (che risultavano poi al sopralluogo leggermente disfor- mi dallo stato dei luoghi) e che in seguito mi sono sta- te consegnate aggiornate) delle unita'immobiliari di Via G.Borsi di S.Maria degli Angeli-Assisi, Via Petrarca 60- Ufficio Via Petrarca 50, Appartamenti Via Petrarca 48, en- trambi in Montefalco ed infine il Certificato di destina- zione urbanistica dei lotti fabbricabili in loc. Pietrau- ta di Montefalco.
2. -Il 22/2/2014 ho ricevuto sempre nel mio studio la sig. ra [REDACTED] che per conto della [REDACTED] mi ha consegnato le visure aggiornate del del fabbrica- to in Via del Fonte del Campo-Via Madonna del Giglio di Foligno
3. -Il 17/3/2014 la sig.ra [REDACTED] nel suo studio mi ha consegnato i seguenti documenti:
 - Copia contratto di affitto della [REDACTED] alla [REDACTED]
 - Copia perizia stragIudiziale
 - Copia contratto di affitto della [REDACTED] alla [REDACTED]
 - Copia preliminare di compravendita [REDACTED]
 - Copia preliminare di compravendita [REDACTED]
 - Copia promessa di vendita [REDACTED]
 - Copia promessa di vendita [REDACTED]
 - Copia Piano Centro Commerciale in loc. Madonna della Stella
4. -Nei giorni 18/12/2013, 28/01/2014, 28/01/2014, 29/01/2013, 30/12/2013, 10/1/2014, 29/01/2014, 4/02/2014, 5/02/2014, 21/03/2014, 10/04/2014, 6/5/2014, 15/07/2014, 17/7/2014, 30/7/2014, 25/9/2014. 20/10/2014, 22/10/2014,

MI SONO RECATO

all'Agenzia delle Entrate di Spoleto- Ufficio Territo- rio e Servizi Catastali, ed Ipotecari, le necessarie vi- sure sulle proprieta'della [REDACTED]

[REDACTED] assumendone le relative certi- ficazioni, vax, planimetrie delle singole unita' immobi- liari ispezioni ipotecarie, (allegate alla presente,)

- 5- Nei giorni Sono andato 1/6/14 febbraio 2014 presso la sez. Urbanistica del Comune di Montefalco dove ho ac- quisito documentazione cartografica urbanistica utile per la valutazione delle aree fabbricabili

- 6.-Nei giorni 16/01.2014, 2.02.2014,6/02/2014, 22/02/2014, 1/03/2014, 8/03/2014, 17/03/2014,28/3/2014,29/04/2014, 21/07/2014,28/07/2014, 9/08/2014,13/08/2014,23/08/2014 30/08/2014,9/09/2014,20/10/2014 sono stato accompagnato dal [REDACTED] nei luoghi "de quibus". Questi oltre a farmi da guida mi ha consegnato ulteriore documentazione,che oltremodo era in parte gia' in mio possesso perche'consegnatami a suo tempo dalla sig.ra [REDACTED] (vedere verbale sopra)
7. Nei giorni 10/4/2014 e 19/10/2014 mi sono portato in Perugia presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Pubblicita'immobiliare-per eseguire le formalita'relative alle Note di Trascrizione dei beni immobili ubicati i Assisi e Foligno.

**CAPANNONE-MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA
POSTI IN COLLE ARFUSO DI MONTEFALCO**

- 1.-DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCALITA'
IN CUI SI TROVANO I BENI OGGETTO DI STIMA, E DI QUELLE
PROPRIE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DI CIASCUN IMMOBI-
LE
- 2.-CONDIZIONI INTRINSECHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 3.-CRITERIO DI STIMA O ASPETTO ECOMICO ADOTTATO
- 4- CALCOLAZIONI E VALUTAZIONI DELLE SINGOLE UNITA'IMMOBI-
LIARI
- 5.-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 6.-ALLEGATI
- 7

....CAPITOLO PRIMO....

**DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCALITA' IN
CUI SI TROVANO I BENI OGGETTO DI STIMA, E DI QUELLE PRO-
PRIE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE E PIU' SPECIFICAMENTE
DEL COMUNE DI MONTEFALCO**

LE CARATTERISTICHE GENERALI della zona di Montefalco sono
essenzialmente la sua:

salubrita', alta specializzazione dell'agricoltura incen-
trata essenzialmente sulla viticoltura ed ulivicoltura,
turismo per le sue eccellenti testimonianze artistiche
storiche ed architettoniche.

E' collegato facilmente con Bevagna e Foligno,
da cui dista una decina di km da una comoda strada provin-
ciale e con Spoleto e Trevi, Todi via Bastardo

Per cio' che riguarda l'analisi del suo merca-
to edilizio contrariamente a quanto avviene in altre parti
della regione, esso ha mantenuto *invariati* i prezzi di
vendita che si mantengono *congrui* ai costi di realizzazio-
ne perche' nel corso degli anni l'edificazione si e' man-
tenuta nei limiti strettamente necessaria ai bisogni del-
la popolazione relativa sia alla sua residenzialita' che
alla propria attivita' economica

CIO' DETTO

CAPANNONE
RIMESSAGGIO

CAPITOLO SECONDO

CONDIZIONI INTRINSECHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

1.) CAPANNONE AD USO RIMESSAGGIO MACCHINE OPERATRICI EDILIZIE E A MAGAZZINO PIU'AREA DI PERTINENZA

*

Nel NCEU e' censito al:-

- Foglio n.38 del Comune di Montefalco part.612/ Catg C/2 sub.1/ Sup,426 mq R.C.550,03

Nel NCT

- Foglio n.38 del Comune di Montefalco part.612/ Qual. Ente Urbano Sup. are 36 centiare 50 (3.650 mq)

Confina ad Ovest lato con la strada di Colle Arfuso, a Sud con l'uliveto della sig.ra [redacted] e dagli altri lati da proprieta' private salvo altri.

ED ATTUALMENTE

GLI IMMOBILI SONO STATI LOCATI INSIEME ad altri, di cui si dira' in seguito, dalla soc. [redacted] [redacted] dal 12.10.2012) alla soc. [redacted]

[redacted] di cui e' legale rappresentante il sig. [redacted], ivi domiciliato, per un canone annuo di 15.000 euro + IVA secondo legge .

La durata di tale locazione e' dal 5 dicembre 2008 fino al 2050.

(vedere copia contratto nel relativo allegato)

Il manufatto edilizio in questione, che presenta una forma geometrica rettangolare e' diviso internamente da un muro, in due parti simmetriche, si trova in prossimita' di Montefalco in loc. Lasignano n.1 di colle Arfuso, e' stato oggetto in passato di condono edilizio perche' considerato capannone ad uso agricolo in zona definita urbanisticamente agricola (zona E)

Le sue caratteristiche costruttive sono:

- a.-tetto a due falde(a capanna)
- a.-fondazioni continue in c.a
- b.-murature perimetrali in blocchi di cemento tipo lapillo
- c.-cordolature di base e di coronamento in c.a
- d.-pilastrature in c.a inserite nelle murature che sorreggono capriate in ferro
- e.-manto di copertura in lastre ondulate di cemento (cosiddetto "eternit ecologico"(vedere documentazione allegata)
- f.-pavimento in soletta (battuto) di cemento industriale.
- g.-intonacature in malta cementizia sia per le pareti interne che esterne.
- h.-ampie vetrate sostenute da infissi in ferro
- h.-di saracinesche in lamiera per le porte d'ingresso manovrabili elettricamente
- i.-grondaie e pluviali in zinco

INOLTRE

e' provvisto:

- 1.-di impianti idrico ed elettrico e di allarme interno-esterno e video sorveglianza con illuminazione di tutta l'area di pertinenza
- 2.-d'impianto di aria compressa e con relativo compressore
- 3.-di fognature che convogliano le acque nere e bianche in un depuratore posto a valle.

Tutta l'area e' recintata con cancello dell'ingresso di ferro apribile manualmente ed elettricamente.

Attualmente risulta affittato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] di Spoleto

- la Superficie lorda e'di 449,92 mq
- la Superficie catastale e'di 426 mq
- la Superficie commerciale e'di 441 mq

B.-AREA DI PERTINENZA

E' INSERITA NEL NCT DEL COMUNE DI MONTEFALCO AL:

- Foglio n.38 del Comune di Montefalco part.612/ Qual. Ente Urbano Sup. are 36 centiare 50 (3.650mq)

Tutta l'area di pertinenza presenta un pavimento (massetto) di conglomerato cementizio e quarzo (tipo industriale) armato con rete elettrosaldata e sbarre la-

terali e longitudinali in ferro, alto a 25 cm atto a sostenere adeguatamente gli eventuali carichi pesanti su di esso presenti.

Tale strato di conglomerato, inoltre, poggia su un adeguato strato di materiale arido di varie pezzature e di ineguale profondita'perche'creato per rendere il terreno pianeggiante dato che originariamente era in pendenza.

.....CAPITOLO TERZO.....

CRITERIO DI STIMA O ASPETTO ECOMICO ADOTTATO

Il piu'pertinente criterio di stima adatto a stabilire il *Valore Venale* nel caso in esame e' *il piu' valore di mercato (Vv)* risolto tramite il procedimento sintetico che per-mette di formulare il giudizio di stima paragonando le unita'immobiliari in oggetto con quelle simili od analoghe per condizioni generali intrinseche ed estrinseche, comodi e scomodi della zona, di cui si conoscono i piu' recenti prezzi di compravendita, ed assumendo, poi, quale elemento di comparazione la *superficie commerciale* espressa in metri quadrati (mq) per i fabbricati e gli Ha per i terreni

Facendo altresì presente come nella valutazione dei fabbricati viene considerata, come usuale, la superficie commerciale che viene conseguita tenendo conto nelle misurazioni:

- a.-dell'incidenza della meta'dei muri perimetrali fino ad un max di 50 cm
 - b.-nel trascurare le tramezzature
-

CAPITOLO QUARTO

VALUTAZIONE E CALCOLAZIONI

Dall'esame del mercato immobiliare della zona fabbricati simili o analoghi (capannoni) per comodi e scomodi, spuntano, considerando l'incidenza della loro area di sedime e l'impiantistica e le opere di finitura presentate un prezzo variabile fra i 450 e i 500 e/mq si avra', as-

sumendo prudenzialmente la media aritmetica di tali due valori, il seguente giudizio di stima il cui valore corrisponde:

441 mq 441 x 475 e/mq = 209.475 euro

Invece, sempre dalle indagini condotte sul mercato immobiliare della zona riferito ad aree pertinentziali simili o analoghe collegate a capannoni della stessa valenza e considerato che urbanisticamente puo' essere utilizzata solo come area di deposito per manufatti artigianali, si e' potuto appurare che il loro prezzo oscilla mediamente fra i 20-30 e/mq.

Considerando prudenzialmente il prezzo medio di 25 e/mq si avra', considerando l'area effettiva di 3.209 mq:

3.209 mq x 25 e/mq = 80.225,00 euro

IL TUTTO PER UN VALORE VENALE TOTALE DI :

209.475,00 +
80.225,00 =

289.700,00 euro

CAPITOLO QUINTO

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

(Vedere capitolo dedicato a parte a fine relazione)

CAPITOLO SESTO

ALLEGATI

(SONO RIPORTATI TUTTI IN FASCICOLI A PARTE)

CONCLUSIONE FINALE

In ossequio al mandato conferitomi ho eseguito tutte le indagini ed operazioni necessarie per portare a compimento l'incarico affidatomi ed individuando in :

██████████ il valore venale dei cespiti trattati
██████████ Auguraandomi di avrlo fatto con sufficiente chiarezza e con salvezza da eventuali refusi ed errori manuali, Ringrazio vivamente per la fiducia accordatami.

Spoletto 3/11/2014

f.to
prof.dott. **Renato ROSATI**
architetto

