

Perugia, 14 maggio 2020

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 54/2019

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI DEL SOCIO** [REDACTED]

Allegati
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Con comunicazione del 06/11/2019 la Dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in [REDACTED] iscritto all'ordine dei [REDACTED] [REDACTED] per la stima del valore dei beni mobili ed immobili della società fallita.

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 22/11/2019 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. in data 21/11/2019 (Allegato n. 1), qui di seguito riportato:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom. [REDACTED] in sede di concordato”.

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Beni di pertinenza del sig. ██████████ per diritti di ½ della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dai diritti di proprietà pari a ½ di una villetta unifamiliare elevata su due piani fuori terra ed uno interrato, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicata in Comune di Castiglione del Lago, Loc. Macchie Via Petrarca (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

L'immobile è ubicato a circa 10 km di distanza dal centro storico del Comune, in prossimità del centro abitato di Macchie, in zona a destinazione mista, residenziale ed agricola, a breve distanza dai principali servizi ed infrastrutture.

L'accesso alla proprietà si ha da Via Petrarca tramite due cancelli carrabili ad apertura automatizzata ed un cancelletto pedonale in metallo ad apertura elettrificata; il lotto ha una superficie pari a mq 975, compresa l'area di sedime del fabbricato, ed è interamente recintato con muretto in cemento armato, in parte con sovrastante ringhiera metallica ed in parte con rete metallica infissa a paletti in ferro. La corte pertinenziale è sistemata a giardino ed è in parte occupata dalla rampa di accesso al garage posto al piano interrato; tale rampa è delimitata da muri di contenimento ed è pavimentata con getto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, tamponature esterne in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra ed uno interrato; il piano terra è così suddiviso: ingresso-soggiorno, cucina, dispensa, bagno con antibagno, pranzo, studio; è inoltre presente un portico; il piano primo, accessibile tramite scala interna in muratura, è suddiviso in disimpegno, n. 3 camere, doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazzi. Il piano interrato, accessibile sia tramite la rampa esterna, sia tramite la scala interna, è suddiviso in garage, locale tecnico, disimpegno, lavanderia, cantina (utilizzata come taverna) ed un'intercapedine igienica, accatastata come rimessa attrezzi (Allegato n. 3 – planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni).

Per quanto riguarda le finiture, l'abitazione presenta pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in piastrelle di cotto, bagni normalmente accessoriati e provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e sportelloni in legno; le porte sono in legno. Il garage e la rimessa attrezzi presentano pavimento in gres. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento.

L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare confina con: particella n. 546, catastalmente intestata a [REDACTED] [REDACTED] particelle nn. 156-535-536-559, catastalmente intestate a [REDACTED], particella n. 556, catastalmente intestata a [REDACTED] salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'unità immobiliare è nella disponibilità del socio [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Castiglione del Lago

Foglio 127 – particella 1135 sub 2 – Piano S1-T-1– Cat. A/7 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani – Sup. catastale 253 mq – Rendita € 976,10

Foglio 127 – particella 1135 sub 3 (graffata con la part. 1136) – Piano S1– Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 101mq – Sup. catastale 106 mq – Rendita € 151,27

C.T. del Comune di Castiglione del Lago

Foglio 127 – particella 1135 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 879 mq

Foglio 24 – particella 1136 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 96 mq

(Allegato n. 4 – visura catastale)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 3/02/2020, redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] (Allegato n. 5), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 2374 R.P. del 08/05/2002: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] iscritta per € 360.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 30/04/2002 rep. n. 299235;
- N. 2955 R.P. del 25/7/2017: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Bologna il 12/07/2017. Rep. 4418/2017, per € 90.250,00, in favore di [REDACTED]

■ TRASCRIZIONI

- N. 3450 R.P. del 26/02/2020: sentenza dichiarativa di fallimento a favore della [REDACTED] in liquidazione e dei soc [REDACTED] in liquidazione e [REDACTED] (Allegato n. 6).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 67/99 rilasciata il 02/06/1999 per costruzione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 7);
- Concessione in variante prot. n. 15494 del 24/05/2002 (Allegato n. 8);
- Autorizzazione prot. n. 23845 del 28/07/2003 per costruzione di un pozzo ad uso domestico (Allegato n. 9).

A seguito dalle indagini svolte è emerso che non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato, ad eccezione del vano, presente al piano interrato, accatastato come rimessa attrezzi ma autorizzato, nella concessione di variante del 24 maggio 2002, come intercapedine igienica e non come superficie non residenziale utilizzabile.

Sarà pertanto necessario procedere alla variazione catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. 003/2020 rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 15/01/2020 (Allegato n. 10), il Piano Regolatore Generale vigente classifica l'area in oggetto come segue:

- Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali;
- Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali: comparti già collaudati e ancora non acquisiti.

PROVENIENZA

I beni in oggetto risultano intestati in comunione legale a [REDACTED] [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 23/07/1955 per averli ricevuti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 30/04/2002, rep. 299234, trascritto a Perugia l'08/05/2002 al n. 7898 di formalità da parte della società [REDACTED] (Allegato n. 11).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;

- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;

Nello specifico, la superficie del piano terra e primo sono computate nella misura del 100%, la superficie del portico e delle terrazze al 30%, la superficie del garage al 50%, la superficie della restante parte del piano seminterrato al 60%; non viene computata la superficie dell'intercapedine ventilante, in quanto non autorizzato come superficie non residenziale utilizzabile. In considerazione di ciò la superficie commerciale è pari a 291 mq.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

Si precisa che il valore della corte pertinenziale è compreso in quello del fabbricato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie commerciale mq 291 X 900,00 €/mq = € 261.900,00

L'importo complessivo, arrotondato ad € 262.000,00 (Duecentosessantaduemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

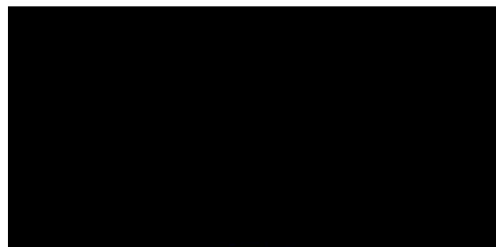
Il valore del diritto di comproprietà pari ad ½, spettante al sig. [REDACTED] è pertanto pari ad € 131.000,00 (Centotrentunomila/00 euro).

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 8 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 18 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 maggio 2020

IL CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



ALLEGATO N. 1

Tribunale Ordinario di Perugia Sezione Fallimentare Ufficio di Perugia

Il GD al fallimento n. 54/2019

Dott.ssa [REDACTED]

Vista la comunicazione del Curatore di avvenuta nomina di un consulente per la stima dei beni;

ritenuto che anche nelle procedure concorsuali possa trovare applicazione il principio, stabilito con la modifica legislativa dell'art.569 c.p.c., per cui l'esperto nominato presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

ritenuto non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

Che il nominato esperto stimatore provveda all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che dovrà contenere la seguente dicitura:

“DICHIARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli “

FORMULA

di seguito il quesito al quale il consulente dovrà rispondere:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom. [REDACTED] in sede di concordato.

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.

FISSA

termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Si comunichi al ctu a cura del Curatore.

Perugia, 21/11/2019

II GD

Dott.ssa

