



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G.N. 4 / 2023

Giudice Delegato:
Curatore:

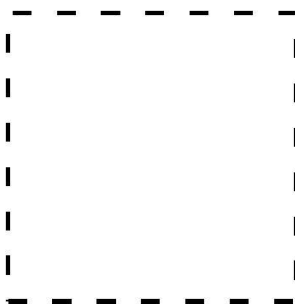
Ill.ma Dott.ssa
Dott.ssa

Sara TRABALZA
Alessandra RESTUCCI

Procedura:

--- OMISSIS ---

RELAZIONE DI STIMA
“ CESPITI IMMOBILIARI ”



Ing. CAGNONI Marco

Settembre 2023
Rev. 00

ALLEGATO “1”

- ↑ Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO “2”

- ↑ Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
 - LOTTO n. 1;

ALLEGATO “3”

- ↑ Risultanza indagine presso il Comune di Cannara (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
- ↑ Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti e comunque vista la grande quantità di documenti, gran parte di questi ultimi rimarranno agli atti del Sottoscritto ed eventualmente esibiti all'occorrenza.

ALLEGATO “4”

- ↑ Risultanza indagine Catastale:
 - Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 e Planimetrie, per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
 - Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- ↑ Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.
- ↑ Schema di calcolo Superficie Esterna Lorda

ALLEGATO “5”

- ↑ Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- ↑ Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

ALLEGATO “6”

- ↑ Copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione esaminati ed allegati, dei Beni del Lotto di cui trattasi:
 - **COMPRAVENDITA** Atto **REP. 178925** del **03/05/2001** – Notaio PETTINACCI Paolo Maria in Assisi.
TRASCRIZIONE a Perugia il 01/06/2001 al n. 8270 di Formalità.

ALLEGATO “7”

- ↑ Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia;
 - Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
 - ❖ --- OMISSIS ---, con sede legale in (PG), Vocabolo
, 1 – P.I.: --- omissis ---.

ALLEGATO “8”

- ↑ **Documenti Impianto Fotovoltaico** installato in copertura all'edificio appartenente al presente compendio immobiliare oggetto di stima:
 - CONTRATTO PER IL RITIRO DELL'ENERGIA ELETTRICA DI CUI ALL'ARTICOLO 13, COMMI 3 E 4, DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 387/03 E ALL'ARTICOLO 1, COMMA 41 DELLA LEGGE N. 239/04;
 - CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO DI SCAMBIO SUL POSTO DELL'ENERGIA ELETTRICA
 - CONVENZIONE N° R011260221907 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI ALL'ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA DA CONVERSIONE FOTOVOLTAICA DELLA FONTE SOLARE.

ALLEGATO “9”

- ↑ Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- ↑ Altra Corrispondenza, si rimanda agli atti in formato elettronico;
- ↑ Richiesta autorizzazioni e/o Accesso agli atti presso i vari enti – Varie
- ↑ Varie ed eventuali.

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

Liquidazione Giudiziale n. 4 / 2023

“--- OMISSIS ---”

(con sede in Cannara (PG) 06033, Vocabolo Stradone n. 1)

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Sara TRABALZA**

CURATORE: **DOTT.SSA Alessandra RESTUCCI**

PERITO STIMATORE: **ING. Marco CAGNONI**

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI

*** **

1. INCARICO

Con comunicazione del 11 Aprile 2023, la Dott.ssa Alessandra RESTUCCI,

Curatore della Liquidazione Giudiziale n.4/2023 relativo alla società “--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---”, inviava al Sottoscritto **Ing. Marco CAGNONI**, libero

professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al

numero A3453 Sezione A, con studio in Spoleto (PG) via dei Gesuiti n° 19,

nomina di perito stimatore nella procedura in epigrafi e richiesta di
*“assistenza alla curatela per la redazione dell’inventario, verifica e
valutazione dei cespiti mobiliari ed immobiliari costituenti l’attivo
fallimentare nel loro complesso e nella loro generalità”.*

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi
dell’art. 358 comma 2 del Codice della Crisi d’Impresa, lo scrivente, dichiara
di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non
aver concorso al dissesto dell’impresa ed infine di non essere, alla data del

conferimento dell'incarico, creditore della Società: dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, con il presente elaborato sarà compito del perito **"stimare i cespiti immobiliari"**, al solo scopo di dar compimento alla procedura di cui trattasi, con le modalità che seguono.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli,

lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno **02/05/2023** l'inizio delle operazioni peritali in sito da svolgersi presso il plesso immobiliare oggetto di procedimento Giudiziario, nella fattispecie con la presente perizia, identificato convenzionalmente SEDE LEGALE --- OMISSIS ---, sito nel Comune di Cannara, Vocabolo Stradone, 1 constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al Sottoscritto** e dei suoi collaboratori di Studio, della Dott.ssa **RESTUCCI Alessandra** in qualità di CURATORE della procedura

A tal proposito, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e, constatata la vastità, si stabilisce sin da subito di proseguire le operazioni peritali in data da concordare, di concerto con il Curatore, che a tal proposito risulta offrire completa collaborazione, con la raccomandazione di acquisire ogni documentazione necessaria al buon andamento della procedura.

PERTANTO,

Acquisiti gli atti, si stabilisce di proseguire le operazioni peritali in data successiva, durante la quale vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica – verifica della veridicità degli elaborati planimetrici depositati presso l'ufficio Catastale della Provincia di Perugia, qualora presenti – rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA).

PERTANTO.

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a tale data.

TUTTO CIO' PREMESSO.

il Perito espone quanto segue.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Come sinteticamente di seguito riportato, trattasi di complesso immobiliare sito in Cannara, Vocabolo Stradone, n. 1, identificato nel medesimo Comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 13, Part. 967 – ENTE URBANO

Catasto Fabbricati:

- Fg. 13, Part. 967 – D/1

la cui rispondenza catastale è stata accertata dal Sottoscritto, rilevando peraltro le destinazioni d'uso, compatibili e conformi con quelle dichiarate in

Catasto, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PRG, vigenti nel Comune di appartenenza dell'unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, è stata premura del Sottoscritto, effettuare una **“DUE DILIGENCE”** tecnica-immobiliare necessaria a “fotografare” quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, **LIMITATAMENTE AI CESPITI IMMOBILIARI**, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO**, per il quale verrà creato rispettivamente un unico fascicolo, il tutto come di seguito riportato.

Quanto **AI CESPITI MOBILIARI**, si rimanda ad elaborato a parte.

FASCICOLO “1”

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà

delle unità di cui trattasi, risulta essere della Società ricorrente --- OMISSIS ---, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle

trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Cannara, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

1) FABBRICATO PRINCIPALE

❖ **Unità Artigianale e Direzionale** e rispettiva corte esclusiva,

sviluppata al piano terra e primo, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cannara,

- al foglio **13**, part. **967**, sita in Vocabolo Stradone, 1 – P.T.1. – categoria **D/1** – rendita catastale Euro 30.386.00.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Cannara,

- al foglio **13**, part. **967** – ha 00 are 67, ca 61 (mq. 6.761) ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sulla quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le rispettiva unità di cui sopra.

PROPRIETA':

- --- **OMISSIS** ---, con sede Cannara, Vocabolo Stradone, P.I.: 01497990547

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

LIBERA.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di procedura ed accertata la continuità delle trascrizioni, si propone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE DEI BENI:

L'unità di cui trattasi, appartiene ad un contesto di semplice interpretazione e rispetto al centro urbano, la stessa, risulta ricadere in un contesto prevalentemente periferico, di recente sviluppo commerciale/industriale/artigianale; ciò non toglie che essa sia ben collocata sul territorio, in quanto è evidente la buona ubicazione del comparto a favore dell'accessibilità direttamente dai due sensi di marcia del tratto a quattro corsie della Strada Statale 75, nella fattispecie prendendo l'uscita Capitan Loreto/Capodacqua, immettersi sulla SP410 sino a Voc. Stradone, percorrere qualche chilometro, svoltare a sinistra su via del Lavoro, la destinazione risulta essere sulla sinistra.

Il complesso immobiliare, posto fronte strada su via del Lavoro, nella sua interezza si estende in zona pianeggiante, su rateo di terreno di superficie di circa mq. 6.761 compresa superficie coperta/area di sedime del fabbricato presente a dimora, in origine disciplinato da piano attuativo di lottizzazione precedente all'attuale strumento urbanistico vigente.

Tuttavia ad oggi, sulla scorta dell'attuale strumento urbanistico vigente denominato PIANO DI FABBRICAZIONE 2020, il sito risulta urbanisticamente classificato e ricadente in **zona "D"**, impianti industriali o a carattere artigianale, disciplinato dall'**art. 85** delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'intero fabbricato di cui trattasi, peraltro non vincolato ai sensi della ex

legge 1089/39 e ss.mm.ii. risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, oltre a quelli rilasciati in epoca relativamente recente, e allo stato di fatto non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli segnalati di seguito.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, nonostante la grande quantità di documentazione esaminata, **l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito**: si può pertanto affermare con certezza che allo stato attuale, **risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nel procedimento giudiziario, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non sono state rilevate difformità, eccezion fatta per lievi differenze riscontrate nella distribuzione degli spazi interni, che tuttavia non precludono il buon andamento della procedura.

CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA: PRESENTE.

Possibilità di ampliamento di circa mq. 1.000 di Superficie Utile Complessiva intesa in senso urbanistico.

.Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi indicativi e non esaustivi, come di seguito:

- o **Concessione Edilizia n. 50 del 18/09/2001:**

- o **Permesso di Costruire n. 36 del 29/04/2004:**

o **Certificato di Agibilità Totale** Prot. **6674** del **11/06/2004**

CONCLUSIONI:

o **Conformità Urbanistico Edilizia:**

o **Conformità Catastale** ad eccezione di lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, che non precludono il buon andamento della procedura (TRASCURABILI IN QUANTO RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE PREVISTE AI SENSI DI LEGGE).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Capannone a destinazione prettamente artigianale sito nel Comune di Cannara ed inserito nella porzione di nuova espansione della zona industriale-artigianale sita in Vocabolo Stradone. L'edificio adibito alla produzione e commercializzazione di abbigliamento e vestiario, realizzato nei primi anni duemila quindi di recente realizzazione e di design abbastanza attuale, sebbene mostri finiture tipiche degli anni di costruzione, si compone di un unico corpo di fabbrica di forma regolare, realizzato con struttura in c.a. prefabbricato e pannellature di tamponatura prefabbricate che si caratterizzano per la presenza di ampie superfici vetrate dotate di infissi in alluminio.

Per gran parte del complesso edilizio, lo stesso risulta sviluppato a tutta altezza e pari a 6.80 mt.

A destinazione artigianale, ospita gli spazi di magazzino, gli ambienti di spedizione e magazzino accessori ed il laboratorio, la centrale termica e la centrale elettrica (altezza ml 3.00), per una superficie commerciale pari a circa Mq 2.381.

Quanto alla porzione rimanente il fabbricato risulta sviluppato su due piani

con una altezza netta pari a 2.95 mt.

A destinazione direzionale, al piano terra sono posti gli uffici spedizione e fatturazione, l'ufficio campionario, la mensa, gli spogliatoi, i servizi igienici e l'infermeria, mentre al livello superiore sono collocati altri spazi ad uso uffici e servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva del P.T. e del P.1 pari a circa Mq 1.738.

E' evidente che la porzione di fabbricato di carattere direzionale, avendo le finiture tipiche della tipologia di immobile per il quale è destinato, risulti essere di rappresentanza, con particolare riferimento all'accesso principale, ingresso-accoglienza, ed hall interna, fronteggiati peraltro da una imponente scala a doppia rampa curva, che collega i due livelli, che ne costituisce elemento architettonico di pregio. Sono inoltre presenti n. 2 ulteriori corpi scala di accesso al primo livello, di minor impatto visivo, ma sicuramente altrettanto funzionali, di cui uno dotato di ascensore.

Va segnalato che, nelle porzioni adibite ad uffici, è presente mobilio realizzato su misura costituito principalmente da armadi e armadietti studiati per ottimizzare lo spazio a disposizione. Essendo concepiti per l'immobile e le esigenze specifiche, risultano difficilmente riutilizzabili altrove e pertanto il relativo valore verrà ricompreso in quello dell'immobile.

A completamento del lotto, risulta evidente l'enorme piazzale/corte di pertinenza del fabbricato de quo, destinato in piccola parte a verde privato antistante l'accesso principale del fabbricato, mentre la restante parte destinata a parcheggi e spazi di manovra carico/scarico, opportunamente pavimentato con conglomerato bituminoso, complessivamente sviluppato per una superficie di circa mq. 3.511. Inoltre il lotto risulta opportunamente

recintato e dotato di accessi carrabili con cancelli motorizzati.

Da ultimo si riscontra la presenza di un impianto fotovoltaico installato in copertura, in corrispondenza della porzione di fabbricato artigianale, di potenza nominale pari a 69.50 kW destinato ad operare in parallelo alla rete elettrica di distribuzione e connesso alla rete, a valle del dispositivo generale, a soddisfare il fabbisogno dell'edificio stesso.

Nella fattispecie l'impianto, alimentato da fonte Solare di tipo Fotovoltaico,

risulta denominato IMPIANTO --- OMISSIS --- CAPANNONE

PRINCIPALE SSP, ubicato nel Comune di CANNARA (PG), identificato dal codice SAPR, CENSIMP N.A., e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E04609647 (rif. **Allegato "8"**).

NEL DETTAGLIO,

il compendio immobiliare, risulta composto dalla seguente unità:

1) FABBRICATO PRINCIPALE

- **Costituito da un'unica Unità Immobiliare in prevalenza**

Artigianale e Direzionale. finiture tipiche e compatibili alla destinazione assegnata, sviluppata al Piano Terra e Primo, con accesso plurimo indipendente direttamente dal piazzale di pertinenza esclusiva dello stesso, attualmente risulta essere libero, ed è costituita da:

- al **P.T.** Porzione di fabbricato a tutta altezza, nella fattispecie, Magazzino Tessuto, Reparto Spedizione, Magazzino Accessori e Laboratori di prova dei materiali, con finiture di tipo industriale, pavimenti in quarzo, infissi in alluminio, portoni industriali in acciaio e vetro, avente un'altezza esterna fuori terra di h=6.80

mt.:

Superficie Esterna Lorda (S.E.L.): **mq. 2.381,00** circa.

- al **P.T.** Porzione di fabbricato adibito a Ingresso Principale (Ricevimento/Hall), Uffici, Archivio, Mensa, Infermeria, Servizi Igienici, Vano Scala, Spazi Comuni, con finiture di tipo civile, avente un'altezza interna utile e costante prevalente di h=2,95

mt.:

Superficie Esterna Lorda (S.E.L.): **mq. 869,00** circa.

- al **P.1.** Porzione di fabbricato adibito a Sala Riunioni, Uffici, Archivio, Sala Plotter, Servizi Igienici, Vano Scala, Spazi Comuni, con finiture di tipo civile, avente un'altezza interna utile e costante prevalente di h=2,95 mt.:

Superficie Esterna Lorda (S.E.L.): **mq. 869,00** circa.

- al **P.T.** Pertinenza scoperta esclusiva (Corte Esterna), costituita da ampio piazzale prevalentemente bitumato, destinato in gran parte al transito dei veicoli, spazi manovra e sosta, area di stoccaggio materiali, oltre parte lasciato a verde attrezzato;

Superficie Catastale **mq. 3.511,00** circa.

Le caratteristiche costruttive si riassumono come di seguito:

Struttura portante in elementi prefabbricati in c.c.a. precompresso, tamponature esterne realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato a faccia vista o finiti a graniglia.

Le fondazioni del tipo a plinti isolati realizzati in c.c.a. gettato in opera.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

COMPENDIO: BUONO.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente

lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di** seguito riportate:

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Atto Rep. n. 160985 del 10/06/1999 – Notaio PETTINACCI Paolo Maria in Assisi. **Iscrizione** del 16/06/1999 al n. **3336** di Formalità.

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Atto Rep. n. 262679/58828 del 18/03/2016 – Notaio PETTINACCI Paolo Maria in Assisi. **Iscrizione** del 19/04/2016 al n. **1328** di Formalità.

compatibilmente da quanto risulta dall'indagine eseguita in data **15/05/2023** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5"**).

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato: per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile coperta intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo. **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e**

comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI

11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare. Pertanto per

quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo

Allegato "4" per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà

necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà

ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta),

per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%**,

equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo

dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri

perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di**

Ragguaglio e di Merito in funzione della destinazione, dello stato locativo,

del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione,

luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE

COMMERCIALE RAGGUAGLIATA, **che nel caso specifico, visto lo**

stato di fatto, terrà conto anche dello stato manutentivo e di

conservazione (presenza/assenza vizi costruttivi), vetustà

(deprezzamento sulla scorta della vita utile dell'edificio tipo in

funzione della tipologia costruttiva) del fabbricato al quale

appartengono le stesse.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si

farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati

Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indagini effettuate sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19.

Infatti, tra le tante conseguenze, questa ha portato a un'enorme volatilità del

mercato, caratterizzata da un futuro incerto, tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla **valutazione degli asset in mancanza di comparabili.**

CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto: inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2022, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2022**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017:
 - European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA:
 - International Valuation Standard (IVS) 2017:
 - Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017):
 - Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
 - Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
 - Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
 - Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.
- Tuttavia, nella fattispecie, in assenza di un mercato attivo, tenendo conto del particolare contesto dell'immobile, non essendo presenti dei comparabili attendibili **verranno rilevati gli “asking price” di zona.**
- Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero**

occupato giusta titolo probante.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Artigianale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 180,00/mq. ed euro 400,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario** pari ad **euro 320,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI.

❖ **Unità Artigianale e Direzionale** e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra e primo, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cannara.

- al foglio **13**, part. **967**, sita in Vocabolo Stradone, 1 – P.T.1. – categoria **D/1** – rendita catastale Euro 30.386,00.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Cannara.

o al foglio **13**, part. **967** – ha 00 are 67, ca 61 (mq. 6.761) ENTE

URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza

intestati, sulla quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le

rispettiva unità di cui sopra.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 6.684,30

segue

Mq. 6.684,30 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 320,00 (euro/mq.) =

= **euro 2.138.976,00**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato.

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto.

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento, possa

valutarsi in:

LOTTO 1 (Unico): euro 2.140.000,00

(euro due milioni cento quarantamila/00) arrotondato alle decine di migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI: NESSUNA

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine:

- n. 9 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 10 fotografie a colori, per meglio rappresentare lo stato dei luoghi

Spoletto, lì 15/09/2023

Il Perito Stimatore

Ing. CAGNONI Marco