



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr.ssa Arianna De Martino**

Procedura fallimentare n. 87/2012

LITOGRAF S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Curatore Dr. Massimiliano Piselli

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria comunicazione al Sig. Giudice Delegato, il Curatore del fallimento in epigrafe Dr. Massimiliano Piselli, comunicava la nomina del sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B. Il G.D. fissava la data del giuramento come poi avvenuto avanti la Dr.ssa Francesca Altrui.

Al sottoscritto tecnico veniva conferito il seguente incarico:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, anche catastalmente e stimare i beni immobili e mobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più

lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. Provveda

ad effettuare la redazione del bando di vendita. Autorizza

l'accesso a tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio.

Provveda il C.T. 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.

Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione

urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia

su supporto informatico”.

Già prima di ricevere l'incarico lo scrivente aveva proceduto

ad accessi presso il bene oggetto di stima, in Todi, Zona

Industriale vocabolo Badoglie, quale C.T.U. nella esecuzione

immobiliare poi dichiarata improcedibile per l'intervenuto

fallimento. Quindi lo scrivente tecnico, effettuava ulteriori

accessi presso la sede della ditta fallita. In tale occasione si

procedeva a ricognizione dei beni mobili sulla base di quanto già

fatto dal Cancelliere e si effettuavano i necessari rilievi tecnici

dell'immobile, scattando anche numerose foto al fine di

documentare l'attuale stato d'uso e manutenzione dello stesso.

Successivamente il C.T.U. si recava più volte presso gli

Uffici del Comune di Todi al fine di reperire la necessaria

documentazione tecnica, utile all'espletamento dell'incarico.

Alla luce delle ulteriori indagini svolte, delle informazioni assunte e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

Si riferisce che la documentazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. è stata acquisita dal fascicolo della esecuzioni immobiliari n. 317/2011 e n.117/2012 a seguito di specifica istanza del Curatore. Il tecnico ha assistito il Curatore in tali fasi di acquisizione documentale al fine di individuare la sola certificazione relativa al bene di proprietà della ditta fallita. Tali attività sono state particolarmente laboriose e lunghe in quanto la documentazione ipocatastale della esecuzione immobiliare riguardava numerosi soggetti ed un articolato compendio immobiliare

BENI MOBILI

Il C.T.U. procedeva ad un accesso presso la ditta fallita alla presenza del custode dei beni Sig. OMISSIS. In tale occasione si è proceduto a verifica dei beni mobili di proprietà della ditta Litograf S.r.l. ed inseriti nell'inventario redatto dal Cancelliere Dr. Lanfranco Lanari alla presenza dello stesso Sig. OMISSIS e del Curatore Dr. Massimiliano Piselli (allegato n.1). Sulla base di detto inventario sarà articolata la valutazione dei beni mobili. Nell'inventario dei beni mobili sono ricompresi anche quelli di proprietà del leasing che ovviamente non sono stati stimati.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI

Per la valutazione dei beni mobili di proprietà della ditta

fallita, lo scrivente ha preso attenta visione di questi rilevandone, per quanto possibile, le caratteristiche e la funzionalità; quindi si sono assunte specifiche informazioni presso operatori commerciali dei settori specifici al fine di individuarne l'attuale valore di mercato.

In particolare i beni mobili oggetto di valutazione consistono in mobili e attrezzatura da ufficio, macchinari vari, oltre ad una autovettura (copia libretto di circolazione – allegato n. 2).

Per ogni dettaglio analitico si rimanda alle tabella di determinazione consistenza e stima che si produce (allegato n. 3).

Il valore complessivo dei beni mobili oggetto di valutazione assomma ad € 1.710,00.

BENI IMMOBILI

BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni immobili oggetto della presente relazione consistono in un capannone artigianale ubicato in Comune di Todi, presso la zona industriale in località Badoglie. L'immobile di proprietà della Litograf S.r.l. è costituito da un piano terra adibito a reception, uffici e prevalentemente a laboratorio e da un piano primo destinato ad uffici direzionali.

Il fabbricato in questione, è inserito all'interno di una corte esclusiva ove vi sono stati realizzati anche locali tecnici ed una

cabina ENEL.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni immobili oggetto della presente valutazione, sono

come di seguito individuati presso l'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Provinciale di Todi – Territorio – Servizi Catastali :

COMUNE DI TODI

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

LITOGRAF S.R.L. con sede in Todi C.F. 01531250544 proprietà

per 1/1.

Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
43	285		D/1			€ 17.614,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito all'individuazione di cui sopra si vedano visure catastali (allegato n. 4), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 5) e planimetrie catastali urbane scala 1: 200 (allegato n. 6).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come sopra riportato, i beni immobili oggetto della presente perizia consistono in un capannone artigianale ubicato in Comune di Todi, Frazione Pian di Porto, località Badoglie.

Trattasi della zona industriale di Todi, facilmente raggiungibile dallo svincolo della E 45, uscita Todi – Ponte Rio. I beni immobili di proprietà della ditta fallita consistono in un opificio

comprensivo di uffici direzionali, il tutto inserito all'interno di una corte ad uso esclusivo. La corte interessa una superficie catastale di mq 3.550 ed è interamente delimitata con muretto in c.a. e soprastante ringhiera metallica. L'intera superficie della corte è dotata di manto bituminoso ed adibita a parcheggio, zona di manovra e deposito materiali e macchinari. Al fabbricato, zona uffici, si accede direttamente dalla pubblica via tramite un cancello carrabile ed un cancello pedonale, in struttura metallica, che si affacciano sulla corte del fabbricato. Ulteriori due cancelli carrabili scorrevoli sono posti sui due lati opposti della corte al fine di consentire un autonomo accesso alle zone di carico e scarico. Il fabbricato si articola in un piano terra, un piano rialzato ed un piano primo e presenta struttura in c.a. prefabbricato con tamponatura esterna in pannelli prefabbricati e inserti di vetrate con struttura metallica. L'immobile è dotato di ingresso principale agli uffici, inserito nella parete a vetrate lato strada, che si affaccia sul locale ingresso dedicato all'accoglienza dei clienti. Il piano terra del capannone è composto da una piccola porzione adibita a reception, uffici e archivio, da una porzione dedicata a laboratorio e locale stampa oltre ad una porzione destinata a magazzino. Il piano terra complessivamente interessa una superficie commerciale di mq 1.372 circa.

I locali del piano terra destinati ad attività direzionale presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura;

- controsoffittatura in pannelli di cartongesso con elementi illuminanti integrati;

- divisori interni in muratura e cartongesso;

- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;

- impianto elettrico sotto traccia;

- porte interne in legno tamburato e verniciato;

- infissi in alluminio con vetrocamera;

- impianto di riscaldamento con termoconvettori a parete;

- bagni dotati degli usuali accessori;

I locali della porzione di piano terra adibita a locale stampa, laboratorio e magazzino, presentano le seguenti caratteristiche di finitura e precisamente:

- pavimento industriale in battuto di cemento ad eccezione dei locali adibiti a magazzino che hanno pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura;

- copertura con struttura in elementi orizzontali in calcestruzzo precompresso con inserti e finestrature per incrementare la luminosità dei locali;

- impianto di illuminazione con plafoniere di tipo industriale;

- la porzione adibita a laboratori presenta altezza di m 5,80 circa mentre quella destinata a magazzino interessa un'altezza di m 2,70;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- porte interne in struttura metallica di tipo tagliafuoco;

- impianto elettrico fuori traccia su canaletta di tipo industriale;
- impianto di riscaldamento con ricircolo aria per il ricambio totale.

Riepilogando il piano terra si articola nei seguenti vani: ingresso, due locali ufficio, una sala di attesa, un disimpegno, due locali wc, archivio, una sala composizione, corridoi, vano scala, centrale termica, due magazzini, un locale legatoria, un locale stampa ed un locale tecnico con accesso dall'esterno.

Tramite due scale interne, una in muratura posta a fianco dell'ingresso secondario ed una in struttura metallica che diparte dal locale stampa, si accede al piano rialzato. Detto piano si compone di locali adibiti a spogliatoi, magazzini e piccolo locale mensa per un totale di 11 vani oltre a corridoio e vano scala, per una superficie commerciale di mq 201,00 circa. Le caratteristiche principali di finitura sono identiche a quelle dei locali al piano terra con destinazione uffici precedentemente descritte.

L'immobile si compone anche di un piano primo completamente destinato ad uffici direzionali al quale si accede tramite due scale interne che dipartono dal piano terra. I due vani scala presentano rampe in muratura con pedata rivestita in granito con ringhiera metallica e pannellatura in vetro. Il piano primo interessa una superficie commerciale di mq 376 circa ed i locali di cui si compone presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura;

- controsoffittatura in pannelli di cartongesso con elementi illuminanti integrati;

- divisori interni in muratura e cartongesso;

- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;

- impianto elettrico sotto traccia;

- porte interne in parte in legno tamburato e verniciato ed in parte in struttura metallica;

- infissi in alluminio con vetrocamera;

- impianto di riscaldamento con termoconvettori a parete;

- bagni dotati degli usuali accessori.

Il piano primo si compone nel dettaglio di ingresso, corridoi, vani scala, n. 10 vani adibiti ad ufficio, n. 2 locali archivio, una sala riunioni e 6 wc di cui due con antibagno.

Si precisa altresì che l'immobile precedentemente descritto è oggetto dei seguenti contratti di locazione:

- contratto di locazione del 02.02.2010 registrato a Perugia il 03.02.2010 al n. 222 (allegato n. 7), con scadenza al 31.01.2020 e canone annuo pari ad € 45.600,00. Con detto contratto la Litograf S.r.l. concedeva in locazioni una porzione dell'immobile in oggetto alla Editrice Tau S.A.S di Boschi Renzo & C..
- contratto modificato a contratto di locazione commerciale del 18.03.2011 registrato a Perugia il 28.03.2011 al numero 4841 (allegato n. 8), con tale atto veniva ridotto il canone di

locazione relativo al contratto di cui al punto precedente in €

39.000,00.

- contratto di sublocazione commerciale del 15.02.2011 registrato a Perugia il 16.03.2011 al numero 2088 tra Tau s.a.s. e Litograf Todi S.r.l. per un canone annuo di € 30.000,00 e durata a tutto il 15.02.2017 (allegato n. 9).

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER

GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

A seguito di vari accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi, si è potuto appurare che per l'immobile oggetto di valutazione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche e certificazioni:

- Concessione per opere edilizie n. 123 rilasciata dal Comune di Todi in data 22.03.2001 (allegato n. 10 con relativi elaborati grafici).
- Variante per opere in corso n. 99 rilasciata dal Comune di Todi in data 02.04.2002 (allegato n. 11).
- Concessioni per opere edilizie n. 363 rilasciata dal Comune di Todi in data 08.10.2002 (allegato n. 12).
- Variante per opere in corso n. 32 rilasciata dal Comune di Todi in data 28.01.2003 (allegato n. 13).
- Certificato di Agibilità Prot. 28601-2003 rilasciato dal Comune di Todi in data 28.10.2004 (allegato n. 14).

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal

Comune di Todi e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il tecnico ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo quindi alla valutazione dei beni in base a confronto con compravendite effettivamente avvenute recentemente in zona per beni con caratteristiche simili.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Todi e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili ed esaminate le proposte di vendita presenti in zona per beni con caratteristiche simili presso i principali siti di vendita on line di immobili commerciali ed industriali.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso la individuazione del valore a metro quadrato dei beni ed attraverso la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi.

Si fa inoltre presente che:

- la determinazione delle consistenze dei fabbricati è stata fatta secondo la Norma ISO UNI 10750 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale" sulla base dei

rilievi esperiti e delle planimetrie catastali;

- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- il valore espresso per l'immobile è comprensivo del valore della corte;
- la valutazione espressa tiene debitamente conto dell'esistenza dei contratti di locazione e del relativo canone;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Alla luce di tutto quanto sopra si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti individuando al contempo un unico lotto con cui proporre la vendita dello stesso:

Locali al piano terra – uffici/ingresso

mq. 378 x €/mq. 700,00 = € 264.600,00

Locali al piano terra – laboratori

mq. 542 x €/mq. 300,00 = € 162.600,00

Locali al piano terra – magazzino

mq. 452 x €/mq. 300,00 = € 135.600,00

Locali al piano rialzato –

mq. 201 x €/mq. 500,00 = € 100.500,00

Locali al piano primo –

mq. 376 x €/mq. 700,00 = € 263.200,00

Totale € 926.500,00

dicesi € novecentoventiseimilacinquecento/00).

Confinanti.; Comune di Todi, pubblica via su più lati, salvo se altri.

Per ogni dettaglio in merito alla consistenza dei beni e la relativa valutazione si veda la tabella che si produce (allegato n. 15).

GRAVAMI

Dalla documentazione in atti risulta che sui beni immobili di proprietà della ditta fallita gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e le seguenti iscrizioni ipotecarie:

Trascrizioni a tutto il 05.06.2012

- n. part. 11258 del 24.06.2011 – Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

- n. part. 5398 del 23.03.2012 – Pignoramento OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

Iscrizioni a tutto il 05.06.2012

- n. part. 10886 del 01.12.2005 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo OMISSIS e gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

- n. part. 11384 del 24.12.2007 – ipoteca volontaria a garanzia di OMISSIS e gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

- n. part. 11385 del 24.12.2007 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo OMISSIS e gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

- n. part. 2021 del 15.04.2010 – ipoteca volontaria OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di perizia.
- n. part. 2174 del 22.04.2010 – ipoteca giudiziale OMISSIS e gravante sull'immobile oggetto di perizia ed altri immobili.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 2.03.2015 a carico della ditta fallita, non rilevando ulteriori gravami oltre a quelli sopra riportati.

Per tutto quanto sopra esposto si vedano visure effettuate presso

l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 16).

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Sulla base delle indagini esperite risulta che il terreno su cui la ditta fallita ha poi edificato il complesso produttivo e direzionale oggetto di stima è pervenuto alla stessa con atto a rogito Notaio Eveno Clementi del 20.01.2001, rep. 110514/10147 reg.to a Perugia il 07.02.2001 (allegato n. 17).

ELENCO ALLEGATI

1. Inventario dei beni mobili redatto dal Cancelliere Dr. Lanfranco Lanari alla presenza dello stesso Sig. Renzo Boschi e del Curatore Dr. Massimiliano Piselli;
2. Copia carta di circolazione di autovettura di proprietà della ditta fallita;
3. Tabella di inventario e stima beni mobili;
4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali – Visura;
5. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali – planimetria vax scala 1:2.000;
6. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali – planimetrie urbane scala 1:200;
7. Contratto di locazione del 02.02.2010 registrato a Perugia il 03.02.2010 al n. 222;
8. Contratto modificato a contratto di locazione commerciale del 18.03.2011 registrato a Perugia il 28.03.2011 al numero 4841;

9. Contratto di sublocazione commerciale del 15.02.2011

registrato a Perugia il 16.03.2011 al numero 2088;

10. Concessione per opere edilizie n. 123 rilasciata dal Comune di

Todi in data 22.03.2001;

11. Variante per opere in corso n. 99 rilasciata dal Comune di

Todi in data 02.04.2002;

12. Concessioni per opere edilizie n. 363 rilasciata dal Comune di

Todi in data 08.10.2002;

13. Variante per opere in corso n. 32 rilasciata dal Comune di

Todi in data 28.01.2003;

14. Certificato di Agibilità Prot. 28601-2003 rilasciato dal

Comune di Todi in data 28.10.2004;

15. Tabella determinazione consistenza e stima;

16. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia –

Servizio di Pubblicità Immobiliare – aggiornamento gravami;

17. Atto a rogito Notaio Eveno Clementi del 20.01.2001, rep.

110514/10147 reg.to a Perugia il 07.02.2001.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 3.03.2015

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti



[Handwritten signature]