

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 103/2015

PERIZIA DI STIMA GIURATA BENI IMMOBILI

del fallimento n. 103/2015 della società“

”con sede in

- P. IVA

Giudice Delegato: **Dott.ssa Arianna De Martino**

Curatore fallimentare: **Dott.ssa Lorena Marcugini**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

a mezzo di lettera del 20.01.2016 a firma del Curatore fallimentare Dott.ssa Lorena Marcugini, il sottoscritto Geom. Flavio Coccia-domiciliato a Gualdo Tadino in Via Villerupt (già Biancospino) ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia al n. 4097 e nell'elenco dei consulenti del Tribunale di Perugia con il n. 2105, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, con invito a comparire all'udienza del 02.02.2016 per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

“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 della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente 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 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. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.

Veniva assegnato il termine di giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data del giuramento, per rispondere al quesito con relazione scritta.

Il suddetto termine veniva prorogato di giorni 50 (cinquanta) a mezzo di provvedimento del G.D. dell'11.05.2016, in accoglimento dell'istanza in tal senso inoltrata dal sottoscritto Tecnico, al fine di completare l'acquisizione della complessa documentazione ipocatastale presso gli Uffici competenti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Nell'ambito delle operazioni di stima di tutti gli immobili facenti parte del patrimonio della fallita “ _____ ” e

della socia fallita _____, si è così proceduto:

- ricognizione e ricerca catastale c/o gli Uffici del Territorio di Perugia, con successiva estensione delle ricerche presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II.;
- incontro preliminare con la curatrice Dott.ssa Marcugini a Fossato di _____ Vico presso la sede della società, per individuare gli immobili di pro-

prietà della fallita;

- svariati sopralluoghi per inventariare e rilevare i beni immobili e mobili e per acquisire tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita; in particolare le ricerche sono state effettuate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Fossato di Vico e di Fabriano per accertare la regolarità sotto il profilo urbanistico, degli immobili oggetto di stima;
- ricerche presso le Conservatorie RR.II. delle provincie di Perugia e di Ancona al fine di aggiornare eventuali gravami e vincoli in capo alla società fallita e alla socia .

RELAZIONE PERITALE

Acquisiti tutti i dati tecnici ed estimativi, lo scrivente ha predisposto la relazione peritale che, per una migliore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

A – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

1. – Proprietà site nel Comune di Fossato di Vico (PG);
2. – Proprietà site nel Comune di Fabriano (AN);

B – INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

C – CRITERIO DI VALUTAZIONE PER LA STIMA DEI CESPITI

D – DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

E – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

F – INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

G – CONCLUSIONI

H – QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE

A – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nei Comuni di Fossato di Vico (PG) e di Fabriano (AN).

- **1. - Immobili siti nel comune di Fossato di Vico Loc. Osteria del Gatto – Zona Industriale Via Eugubina:**

a) Piena proprietà superficaria di edificio distinto nel catasto fabbricati al *foglio 23 particella 526 - categoria D/1 - R.C. € 12.477,60* con piazzale esterno a destinazione d'uso *Opificio per lavorazione del ferro* ”

b) Diritti di piena proprietà su terreni distinti in catasto al *foglio 23 particella 247 Qualità: Seminativo Arborato di superficie pari a mq 236 Reddito Domenicale €0,79 Reddito Agrario . 0,85;*

c) Diritti di piena proprietà su terreni distinti in catasto al *foglio 23 particella 517 Qualità Seminativo Arborato di superficie pari a mq 273 Reddito Domenicale €0,92 Reddito Agrario . 0,091;*

Non si procede alla stima dei beni indicati sub “b” - “c” in quanto:

- con riferimento ai terreni di cui ai punti “b” e “c” si fa presente che gli stessi fanno parte dell'attuale viabilità/corte e che pertanto il loro valore rientrerà nella stima complessiva del compendio.

- **2. - Immobile sito nel comune di Fabriano - Frazione Serradica snc:**

a) Diritti di proprietà :

- _____ proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con _____ ;

- proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale
dei beni con ;

su edificio distinto nel catasto fabbricati al *foglio 220 particella 317 subal-
terno 3 - categoria A/7- classe2 -consistenza 9,5 vani - totale superficie
229 mq R.C. € 1.349,24* – Frazione Serradiga, sn;

b) Diritti di proprietà :

- proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei
beni con

- proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei
beni con

su edificio distinto nel catasto fabbricati al *foglio 220 particella 317 subal-
terno 2 - categoria C/2 - classe9 -consistenza 15 mq totale superficie 20
mq R.C. € 36,41* – Frazione Serradiga, sn;

B - INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

Al fine di rendere più chiara la descrizione dei beni, gli immobili sopra de-
scritti vengono raggruppati in **2**(due) blocchi omogenei (c.d. *cespiti*). Gli
stessi saranno distinti in relazione al Comune di appartenenza .

CESPITE N. 1 COMUNE DI FOSSATO DI VICO (PG)

Intera proprietà superficaria del capannone ad uso lavorazioni in ferro, costi-
tuito da un piano fuori terra con uffici interni posti al piano primo e piano se-
condo con corte recintata esterna, sito in via Eugubina n. 55 e censito al cata-
sto fabbricati al *foglio 23 part. 526*. La proprietà dell'area su cui è stato edifi-
cato l'immobile è del Comune di Fossato di Vico. Piena proprietà su terreni al

Catasto terreni con i numeri 247 e 517 del Foglio n. 23.

CESPITE N. 2 COMUNE DI FABRIANO (AN)

Diritti di piena proprietà sul fabbricato sito in Frazione Serradiga costituito da abitazione al piano terra e primo con magazzino al piano terra e corte annessa, distinti al catasto fabbricati al *foglio 220 particella 317 subalterno 2* - categoria C/2–Classe 9 €consistenza 15 mq. R.C. €6,41 Piano terra e *foglio 220 particella 317 subalterno 3* - categoria A/7 –Classe 2 –consistenza 9,5 vani R.C. € 1.349,24 – Piano terra e primo.

C – CRITERIO DI VALUTAZIONE PER LA STIMA DEI CESPITI

La ricerca del valore venale da attribuire ai beni oggetto della presente stima, è basata sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili e facendo riferimento al Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Ancona edizione I trimestre 2016, oltre alle quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Perugia e di Ancona per l’anno in corso.

Nella presente stima, si è stabilito di considerare attendibili quali dati storici, i valori riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall’Agenzia delle Entrate di Perugia.

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. In particolare si è quantificato: la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzio-

ne, l'età dell'immobile, la sua ubicazione e la conformità di questo alle normative urbanistiche.

La superficie commerciale dei vari locali è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal provvedimento del 27/07/2007 emanato dall'Agenzia del Territorio in attuazione al disposto del comma 307 della L. 27/12/2006 n. 296, ovvero in base ai criteri del Valore Normale e più precisamente: la superficie viene ritenuta pari al 100% della superficie calpestabile + il 100% delle pareti interne ed esterne portanti e non, fino ad un max di cm 50 oltre al 50% di quelle in comunione, per un max di cm 25.

D – DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

DESCRIZIONE CESPITE N. 1

Il capannone individuato come Cespite n. 1 è distinto al Catasto Urbano del Comune di Fossato di Vico al Foglio n. 23 con la particella n.526 - Categoria D/1 con una rendita catastale di Euro 12.477,60 completo di ampio piazzale di pertinenza, comprendente anche le due particelle censite al Catasto terreni con i numeri 247 e 517 dello stesso Foglio n. 23.

Il fabbricato è stato edificato dalla “

”su un lotto facente parte di lottizzazione C.A.I., concesso dal comune di Fossato di Vico in diritto di superficie per 99 anni in virtù dell'atto redatto dal Segretario Comunale il 06.08.1997 rep. n. 1025, registrato a Gualdo Tadino il 19.08.1997 al n. 607 atti S. 10 (il diritto di superficie rimane in essere per anni 80).

L'unità immobiliare di cui sopra è intestata, come da visure catastali allegate

alla società “ ” con sede in

- P. IVA – Proprietà superficia-

ria per 1/1 ed al Comune di Fossato di Vico P. Proprietà

per l'area. L'edificio, costruito circa diciotto anni fa, ha struttura portante in profili monolitici di acciaio, fondazioni superficiali in c.a, tamponature in pannelli prefabbricati in cls e copertura in pannello di lamiera termoisolante.

La costruzione è stata realizzata utilizzando due singole campate poste ad interasse di circa 19,00 mt che ne permettono un utilizzo ottimale vista la totale assenza di pilastri interni intermedie.

Le dimensioni massime esterne sono di 54,62 m * 38,70 m, ma la forma planimetrica non è puramente rettangolare in quanto una delle due campate è più corta rispetto all'altra di 6,0 ml: tale zona è occupata dalla tettoia esterna avente luce di 6,0 ml., sotto la quale è installato l'impianto di aspirazione per la verniciatura.

Completano il volume architettonico due avancorpi completamente vetrati, aventi un aggetto massimo di 1,5 ml, ove si snodano due dei corpi della scala che collegano internamente i due livelli degli uffici.

La superficie complessiva lorda di ingombro del fabbricato è di 2124 mq.

L'altezza esterna dell'edificio è di ml 8,0 lungo tutto il perimetro; la copertura delle campate è a capanna con una pendenza inferiore al 10%.

La vista del tetto è completamente impedita per tutto il perimetro da una velletta costituita dal pannello di tamponamento orizzontale superiore.

Il primo solaio si trova a 3,60 ml dal calpestio del piano terra: risulta una altezza netta del piano terra pari a 3,45 m.

L'altezza interna del capannone è variabile da un minimo di 7,00 ml a un massimo di 7,75 ml al centro delle campate. Tale altezza consente l'utilizzo dei due carro-ponti con altezza libera sotto il gancio di m 5,0.

La zona lavoro è finita con pavimentazione industriale, impianto elettrico con blindo-barra sezionato per le due campate e vie di corsa per due carro-ponti presenti su ciascuna delle due campate da 5 tonnellate ciascuno; i due portoni, del tipo "a libro" termoisolanti, hanno dimensioni di 5*5 m e consentono l'accesso a camion e autotreni.

La zona destinata a uffici è completamente rifinita: i tramezzi e i controsoffitti che occultano alla vista la struttura portante in acciaio sono in cartongesso, gli infissi sono in alluminio, gli impianti sono sottotraccia con utenze separate per i vari blocchi funzionali, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di formato 30*30, ogni locale è dotato di pompa di calore autonoma per il riscaldamento ed il condizionamento estivo dell'aria.

Attualmente, alcune parti del capannone così come alcune porzioni di edificio destinate ad uffici e servizi, risultano occupate da affittuari.

Considerando che l'area del lotto è complessivamente di 4796 mq, resta scoperta una superficie di terreno, completamente recintata e servita da due cancelli carrabili e tre pedonali, pari a 2672 mq, di cui circa 274 mq edificabile e 2398 mq destinato a piazzale e verde.

La zona di lottizzazione, esterna alla recinzione del fabbricato in oggetto, è completamente urbanizzata con pavimentazioni stradali in manto bituminoso, parcheggi adiacenti ai cancelli, piazzale di manovra, pubblica illuminazione, cabina Enel di trasformazione e verde pubblico.

UBICAZIONE - CESPITE N. 1 -

L'opificio sorge nelle immediate vicinanze delle arterie di grossa comunicazione presenti in zona tra cui la Nuova S.S. Flaminia. Lo svincolo stradale, sito proprio vicino all'edificio in oggetto, rende immediato l'accesso alle direzioni per Roma, Perugia, Ancona.

Dal certificato di destinazione urbanistica e dall'indagine eseguita presso gli uffici tecnici del Comune di Fossato di Vico il "Cespite 1" ricade all'interno dell'area classificata dal vigente P.R.G. dello stesso Comune all'interno della Zona TP_I Fascia 1 di Osteria del Gatto "Zone produttive commerciali di formazione recente consolidate.

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 1 -

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Fossato di Vico con C.E. n°19 del 07.08.97; successivamente sono state autorizzate delle varianti sull'immobile con DIA n° 36 del 04.01.2000, DIA n° 5960 del 08.08.2003 e con comunicazione (art.7 LR 1/2004) del 05.02.2009.

Lo stato attuale dell'immobile in questione, corrisponde a quanto riportato/autorizzato nei progetti approvati dal comune di Fossato di Vico.

**STIMA DEL CESPITE N. 1

IMMOBILE N. 1 (Foglio 23 part. 526 C.F.) – (Foglio 23 part. 247-517 C.T.)

Si ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello inerente al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie netta degli immobili in oggetto. Sulla scorta di indagini esperite ed in relazione all'entità dei venali valori

correnti sul mercato del Comune di Fossato di Vico, si sono ritenuti congrui i valori unitari sotto riportati avendo tenuto in giusta considerazione tutti i seguenti aspetti:

- lo stato di conservazione degli immobili e degli impianti è buono e quest'ultimo è di recente realizzazione. Si precisa che gli infissi esterni installati nelle zone uffici gli infissi non sono a taglio termico;
- la struttura portante è stata progettata nel rispetto delle norme sismiche, con tamponature in pannelli di cls con finitura esterna in graniglia di fiume, dotati di attacchi scorrevoli in fase sismica rispetto ai pilastri; la copertura in pannello sandwich garantisce un ambiente di lavoro termo isolato sia in estate che in inverno;
- l'ubicazione dell'immobile in adiacenza alle arterie di grossa comunicazione lo rendono strategicamente ben servito;
- la distribuzione interna degli spazi e degli impianti consente, se necessaria, la separazione in due parti con accessi indipendenti alle zone produttive, nonché una variegata possibilità di redistribuzione degli uffici locati, anche questi con accessi indipendenti, che conferisce al fabbricato la massima duttilità;
- la zona lavoro è dotata in entrambe le campate di carroporti, la tettoia sul retro è strutturata come zona verniciatura munita di impianto di aspirazione e chiusa da portoni scorrevoli;
- costituisce un limite il fatto che la società fallita sia titolare del mero diritto di proprietà superficaria del bene, dal momento che la proprietà dell'area fa capo al Comune di Fossato di Vico. A tal scopo verrà va-

lutato e scorporato l'eventuale valore di riscatto del bene prendendo come base di riferimento i contratti che in tal senso sono già stati formalizzati nella zona circostante.

- Tutto ciò premesso si procede alla stima considerando il valore venale (per unità di superficie) delle varie porzioni di fabbricato :

a) zona produttiva piano terra (servita dai carro-ponti) :

Sup. 1648 mq * €/mq 500,00 = 824.000,00 €

b) tettoia esterna dotata di impianto di aspirazione:

Sup. 113 mq * €/mq 300,00 = 33.900,00 €

c) uffici piano terra e primo

Sup. 715 mq * €/mq 700,00 = 500.500,00 €

d) corte esterna completamente recintata

Sup. 2672 mq * €/mq 22,00 = 58.784,00 €

Totale 1.417.184,00 €

da cui detrarre

e) quantificazione del diritto di superficie per eventuale riscatto del bene (da versare al Comune di Fossato di Vico)

Sup. Lotto 4287 mq * €/mq 8,00 = - 34.296,00 €

Per un totale di 1.382.888,00 €

SI ARROTONDA PER DIFETTO IN €. 1.382.800,00

VALORE di Stima

€. 1.382.800,00 (euro unmilionetrecentottantadueottocento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 2

Diritti di piena proprietà in comunione dei beni sul fabbricato ad uso abitativo che si articola su due livelli (piani terra e primo) sito in Comune di Fabriano - Frazione Serradiga .

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Fabriano (AN) come di seguito riportato:

Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
220	317	2	Fraz. Serradiga	T	C/2	9	15 mq	€. 36.41
220	317	3	Fraz. Serradiga	T -1	A/7	2	9,5 vani	€. 1.349,24

La ditta intestataria del bene è

” con sede in

- P. IVA

L'edificio in questione è dotato di corte esterna esclusiva censita al catasto fabbricati al foglio 220 part. 317 subalterno n. 1 della superficie totale (tra coperto e scoperto) di 960 mq (*foto n. 2-3 -4 e 5*). L'edificio è stato autorizzato con la concessione edilizia n. 26236 del 20/09/2001 rilasciata dal Comune di Fabriano (**Allegato n. 4.4**).

Il fabbricato risulta edificato con materiali e metodologie di tipo tradizionale: struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in acciaio, tamponatura e tramezzatura in laterizio e solai in lamiera grecata. La copertura è a

due falde inclinate anche essa in lamiera grecata con sovrastante manto di copertura in laterizio. L'edificio si articola su due livelli fuori terra con accesso plurimo esterno e scala interna. Nel complesso l'intero organismo edilizio si può definire in buono stato di conservazione.

L'abitazione è suddivisa internamente nel seguente modo:

- Piano terra: portico, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, antibagno disimpegno lavanderia e scala di collegamento con il piano primo;

- Piano primo: ballatoio, disimpegno, tre camere e due bagni.

Si precisa che al piano terra si trova un locale ad uso deposito accatastato con la categoria C/2 di mq. 15,00.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. I serramenti esterni sono in legno con vetro termico con persiane sempre in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con una buona componentistica.

L'impianto di riscaldamento, a pavimento, è autonomo con caldaia termica murale a condensazione. L'approvvigionamento idrico avviene tramite la condotta comunale

UBICAZIONE - CESPITE N. 2-

L'immobile è ubicato in una zona periferica e piuttosto lontano da ogni servizio di pubblica utilità (distanza dal capoluogo 12 Km circa)

L'area di pertinenza risulta essere completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato presenta delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici catastali Lo stesso, infatti, è stato og-

getto di domanda di sanatoria per le opere ad uso residenziale rientranti nelle tipologie di cui ai punti n. 4-5 e 6 di tabella allegata alla legge 28.02.1985 n. 47 (**Allegato n. 4.7**).

Dalle verifiche eseguite in loco sull'immobile oggetto della presente perizia, confrontate con gli elaborati grafici autorizzativi si può affermare che l'immobile è conforme, ad eccezione di lievi spostamenti di alcune tramezzature interne che comunque dovranno essere regolarizzate sia sotto il profilo urbanistico (con una semplice comunicazione a chi???), sia sotto il profilo catastale. Inoltre, le dimensioni esterne differiscono in eccesso di circa 10/15 cm (fatto dovuto alla maggiore coibentazione utilizzata): si tratta, comunque, di una difformità sanabile. Esternamente si rileva la mancanza del rivestimento dei pilastri del portico, oltre alla tinteggiatura. Internamente le unità immobiliari sono fruibili ed abitabili; il collaudo è stato effettuato in data 14.09.2015 ma l'edificio è sprovvisto di certificato di agibilità.

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 2-

Dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Fabriano relativamente al CESPITE n. 2 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 26236 del 20.09.2001 *per la realizzazione di fabbricato residenziale di civile abitazione; (Allegato n. 4.4)*
- Denuncia di fine lavori *presentata al Comune di Fabriano in data 04/08/2005;*
- Certificato di collaudo statico e di conformità *prot. 1444/02 del 13/10/2005;*

STIMA DEL CESPITE N. 2

IMMOBILE N. 1 (Foglio 220 part. 317 subalterni 2 e 3)

- Abitazione cat. A/7 classe 2 - 9 vani
- Magazzino cat. C/2 classe 9 - 15 mq
- Corte esterna

Superficie Convenzionale Vendibile

N.	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE	Coeff.		Sup. Rag.
1	Sogg/Pran.	P.T.	46,20 mq	1,00	=	46,20 mq
2	Ingresso	P.T.	10,19 mq	1,00	=	10,19 mq
3	Cucina	P.T.	10,20 mq	1,00	=	10,20 mq
4	Lavanderia	P.T.	7,75 mq	1,00	=	7,75 mq
5	Disimpegno	P.T.	4,35 mq	1,00	=	4,35 mq
6	Bagno	P.T.	4,37 mq	1,00	=	4,37 mq
7	Portico	P.T.	34,10 mq	0,35	=	11,94 mq
8	Ballatoio	P.1.	19,50 mq	1,00	=	19,50
9	Disimpegno	P.1.	5,12 mq	1,00	=	5,12 mq
10	Camera	P.1.	20,79 mq	1,00	=	20,79 mq
11	Camera	P.1.	15,18 mq	1,00	=	15,18 mq
12	Camera	P.1.	13,26 mq	1,00	=	13,26 mq
13	Camera	P.1.	16,66 mq	1,00	=	16,66 mq
14	Bagno	P.1.	4,76 mq	1,00	=	4,76 mq
15	Bagno	P.1.	4,83 mq	1,00	=	4,83 mq
16	Balcone	P.1.	4,37 mq	0,25	=	1,09 mq

17	Loc. Dep.	P.T.	15,99 mq	0.50	=	8,00 mq
18	Corte Esterna	P.T.	810,00 mq	0.05	=	40,50 mq
Totale Superficie						= 244,69 mq

Valutazione di mercato = 750,00 €/mq

- Immobile 1 = 244,69 mq x 750,00 €/mq
= 183.517,50 €

A detrarre per sistemazione pratica edilizia e rilascio certificato di agibilità = 1.500,00 €

Totale = 182.017,50 €

Arrotondato ad €. 182.000,00

VALORE di Stima

€. 182.000,00 (euro centottantaduemila/00)

E – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche, il numero e la destinazione d'uso degli immobili oggetto della presente disamina, il sottoscritto - al fine di creare lotti commercialmente appetibili - ha ritenuto opportuno suddividere i CESPITI in precedenza descritti e stimati, per categoria, consistenza ed ubicazione.

Nella fattispecie, l'intero complesso immobiliare di proprietà della società

“ _____ e dei loro Soci ” sarà divi-

so in n° 2 lotti e precisamente :

LOTTO n° 1

Proprietà intera e superficiaria di **capannone con destinazione d'uso**, descritta nel CESPITE n. 1, per le lavorazioni in ferro costituito da un piano fuori terra

F – INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

Il sottoscritto tecnico ha rilevato alla data del 15.04.2016, all'èsito dell'èsame delle visure acquisite presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia e Ancona, e riferite a " con sede in

P. IVA , i seguenti gravami:

PROVINCIA DI PERUGIA Comune di Fossato di Vico

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 18.01.2008 – Reg. Gen. 1934 Reg. Part. 396**

a favore: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA
con sede in Fabriano;

contro:

con sede in) c.f./P.iva

titolo: IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Atto Notarile Pubblico notaio Antonio Fabi del 14.01.2008
rep.68641/20518

somma iscritta: €. 900.000,00

beni: Proprietà intera e superficiaria di opificio sito in Comune di Fossato di Vico
Via Eugubina n. 55 – Catasto Fabbricati Foglio 23 part. 526 Cat. D/1.
(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 1)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 02.09.2009 – Reg. Gen. 23860 Reg. Part. 5207**

a favore: EQUITALIA PERUGIA SPA con sede in Foligno

contro: FERRO . con sede in
) c.f./P.iva

titolo: IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

somma iscritta: €. 240.472,30

beni: Piena ed intera proprietà di immobili sito in Comune di Fossato di Vico –
Via Eugubina n. 55
Catasto Fabbricati Foglio 23 part. 526 Cat. D/1
Catasto Terreni Foglio 23 part.le 517 e 247
(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 1)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 26.06.2013 – Reg. Gen. 16242 Reg. Part. 1885**

a favore: EQUITALIA CENTRO SPA con sede in Firenze

contro: . con sede in
c.f./P.iva

titolo: IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

somma iscritta: €. 589.022.34

beni : Proprietà intera e superficiaria di opificio sito in Comune di Fossato
di Vico – Via Eugubina n. 55
Catasto Fabbricati Foglio 23 part. 526 Cat. D/1
Piena ed intera proprietà di immobili sito in Comune di Fossato
di Vico – Via Eugubina n. 55 *Catasto Terreni Foglio 23 part.le 517 e 247*

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 05.07.2013 – Reg. Gen. 16930 Reg. Part. 1964**

a favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma

contro: con sede in
Comune c.f./P.iva

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

somma iscritta: €. 9.326,00

beni: Proprietà intera e superficiaria di opificio sito in Comune di Fossato di Vico

Via Eugubina n. 55 Catasto Fabbricati Foglio 23 part. 526 Cat. D/1

Piena ed intera proprietà di immobili sito in Comune di Fossato di Vico –

Via Eugubina n. 55 – Catasto Terreni Foglio 23 part.le 517 e 247

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 29.09.2014 – Reg. Gen. 20082 Reg. Part. 2673**

a favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto

contro: con sede in

c.f./P.iva

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

somma iscritta: €. 100.000,00

beni: Proprietà intera e superficiaria di opificio sito in Comune di Fossato di Vico

Via Eugubina n. 55 - Catasto Fabbricati Foglio 23 part. 526 Cat. D/1

Piena ed intera proprietà di immobili sito in Comune di Fossato di Vico

Via Eugubina n. 55 – Catasto Terreni Foglio 23 part.le 517 e 247

PROVINCIA DI ANCONA Comune di Fabriano

➤ **TRASCIZIONE CONTRO del 31.01.2012 – Reg. Gen. 2047 Reg. Part. 1516**

a favore: TRIBUNALE DI PERUGIA con sede in PERUGIA

contro:

titolo: Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p

beni: Piena proprietà per la quota di 500/1000 di immobili siti in comune di

Fabriano Frazione Serradiga – Catasto Fabbricati

Foglio 220 part. 317 sub 2 Cat. C/2 e part. 317 sub 3 Cat. A/7

(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 25.10.2012 – Reg. Gen. 19342 Reg. Part. 3004**

a favore: EQUITALIA CENTRO SPA con sede in Ancona

contro:

titolo: IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

somma iscritta: €. 69.272,52

beni: Piena proprietà per la quota di 500/1000 di immobili siti in comune di
Fabriano Frazione Serradiga – Catasto Fabbricati Foglio 220 part. 317 sub 2
Cat. C/2 e part. 317 sub 3 Cat. A/7

(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 27.08.2013 – Reg. Gen. 14018 Reg. Part. 2296**

a favore: EQUITALIA CENTRO SPA con sede in Ancona

contro:

titolo: IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

somma iscritta: €. 241.755,40

beni: Piena proprietà per la quota di 500/1000 di immobili siti in comune di
Fabriano Frazione Serradiga Catasto Fabbricati Foglio 220 part. 317 sub 2
Cat. C/2 e part. 317 sub 3 Cat. A/7

(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 01.07.2013 – Reg. Gen. 10894 Reg. Part. 1776**

a favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma

contro:

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

somma iscritta: €. 136.000,00

beni: Piena proprietà per la quota di 500/1000 di immobili siti in comune di
Fabriano Frazione Serradiga – Catasto Fabbricati Foglio 220 part. 317 sub
2 Cat. C/2 e part. 317 sub 3 Cat. A/7
(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

➤ **ISCRIZIONE CONTRO del 24.09.2014 – Reg. Gen. 14749 Reg. Part. 2190**

a favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto

contro:

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

somma iscritta: €. 100.000,00

beni: Piena proprietà per la quota di ½ di immobili siti in comune di Fabriano
Frazione Serradiga –Catasto Fabbricati Foglio 220 part. 317 sub 2 Cat. C/2
e part. 317 sub 3 Cat. A/7
(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO del 22.07.2014 – Reg. Gen. 11720 Reg. Part. 8764**

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

contro:

titolo: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 19.03.2014 N. 217

beni: Piena ed intera proprietà in comunione legale di immobili siti in comune di
Fabriano Frazione Serradiga – Catasto Fabbricati Foglio 220 part. 317 sub 2
Cat. C/2 e part. 317 sub 3 Cat. A/7
(Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 2)

G – CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono stati raggruppati in n. 2 cespiti che a loro volta formano n. 2 lotti, la cui valutazione complessiva ammonta ad €. 1.564.800,00.

La presente relazione si compone di n. 24 pagine dattiloscritte con n. 19 allegati, oltre a bozza di Ordinanza di vendita e bando che costituiscono 2 allegati a parte, il tutto depositato a mezzo di invio telematico.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 21/06/2016

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia