

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N°03/2014 OMISSIS S.p.A.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa FRANCESCA ALTRUI

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. MASSIMILIANO PISELLI

C.T.U.: Dott. Arch. RAFFAELE SERANGELI



COMPENDIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

Il Perito Estimatore:

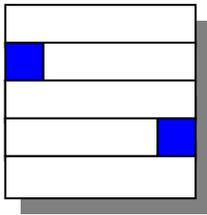
(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)



DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

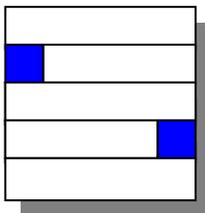
STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



**STIMA VALORI DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**





Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare del fallimento OMISSIS S.p.A..

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Altrui

Tribunale di Perugia

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di sei immobili e relativi accessori con destinazione commerciale siti nei comuni di Perugia e Livorno per la procedura fallimentare n°03/2014 a carico di OMISSIS S.p.A..

Data del Fallimento: 07/01/2014

Curatore : Dott. MASSIMILIANO PISELLI



INDICE

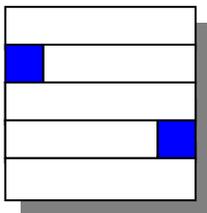
3

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544

E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Parte Prima

1.1 Incarico

1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

Parte Seconda

2.1 Situazione catastale degli immobili

2.2 Situazione catastale immobili siti nel comune di Perugia dopo la variazione catastale prot. 0181254 del 24/06/2014

2.3 Situazione urbanistica degli immobili



Parte Terza

3.1 Criterio e metodo di stima

3.2 Valutazione dei beni

3.3 Formazione dei lotti

Parte Quarta

4.1 Conclusioni

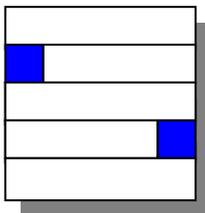
PARTE PRIMA

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544

E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



1.1 Incarico

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Serangeli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il numero 568 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Spoleto (PG), con ordinanza in data 12/04/2014, emessa dal G.D. Dott.ssa Francesca Altrui, per la procedura fallimentare a carico di OMISSIS S.p.A., curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli, numero del fallimento 03/2014, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, per procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare rispondendo al seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare dei beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione ed a stimare i beni mobili. 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.

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.

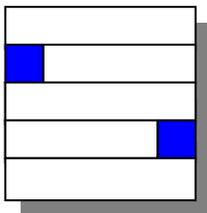
Alleghi la perizia anche su supporto informatico.

1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere, in modo esauriente, ha effettuato due sopralluoghi uno per gli immobili siti in Perugia Ponte San Giovanni ed un altro per l'immobile sito in Livorno.

Sopralluogo immobile di Livorno.

Il giorno 22 maggio anno 2014 alle ore 11,30 mi sono recato a Livorno in via Di Franco ai civici 23 e 25, piano terra, luogo ove è ubicato l'immobile da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli e del conduttore dell'immobile.

Ivi si è proceduto ad un esame visivo dell'immobile, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici.

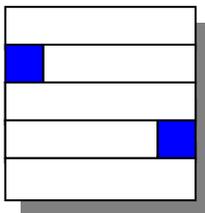
Il fabbricato in esame è un fondo commerciale, adibito a negozio, al piano terra della via Di Franco n°23-25, composto da un unico vano con accessori consistenti in retro negozio piccola area al piano ammezzato e piccola parte del piano di copertura.

Il fondo è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 266,00 (duecentosessantasei/00), confinante con:

- proprietà OMISSIS s.a.s.;
- via pubblica;
- ingressi comuni;

salvo altri.

Il negozio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 94 part.IIa 2366 sub 606, Z.C.U., cat.C/1, classe 10, R.C. € 8.462,46 (euro ottomilaquattrocentosessantadue/46).



Il fondo commerciale fa parte di un complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Livorno, gli ingressi si aprono su un loggiato pubblico coperto.

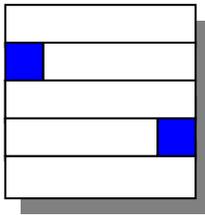
Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare, è stato costruito intorno all'anno 1952 è realizzato con struttura verosimilmente mista e si sviluppa per la parte su via Di Franco su più piani mentre per la parte retrostante su due piani, questi coperti a terrazzo.

Ubicazione negozio e posizionamento rispetto al loggiato pubblico



*Vista aerea:
loggiato
copertura piana*





Il negozio ha la seguente suddivisione funzionale:

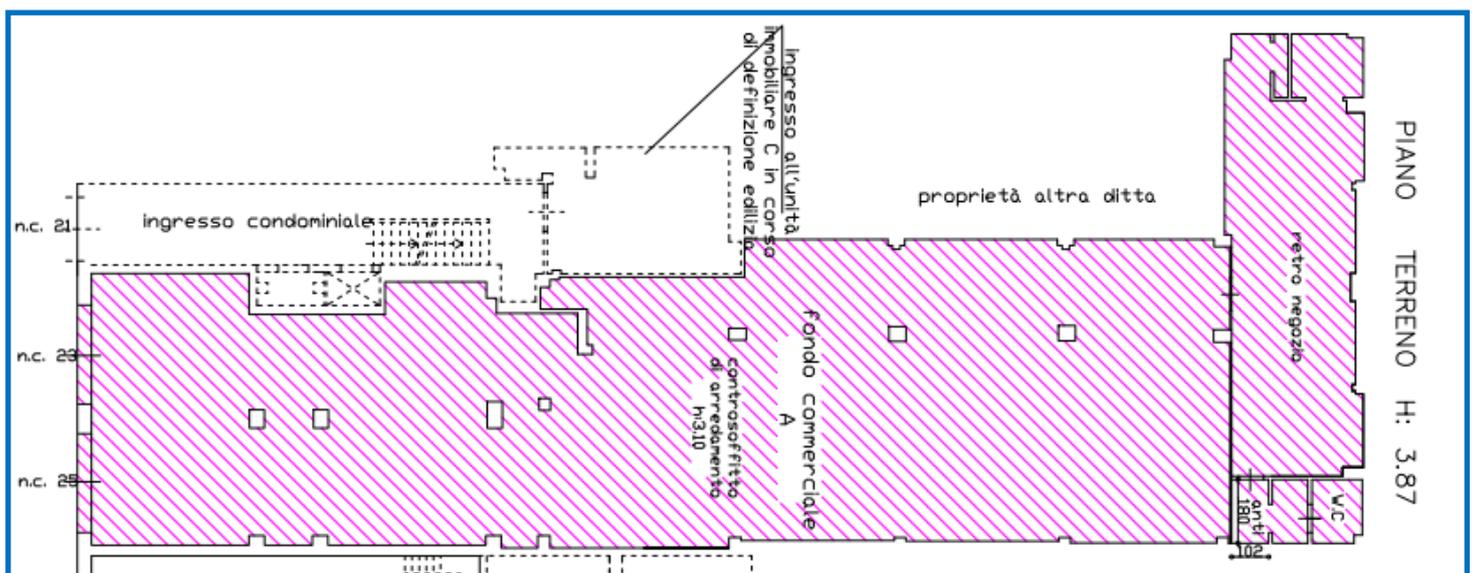
- locale di testata verso la via pubblica fornito di due vetrine;
- retro negozio, collegato tramite una porta al locale principale, ove è ubicato il l'antibagno ed il bagno, oltre al piccolo ripostiglio ove si accede alle piccole porzioni di proprietà poste al piano ammezzato e copertura (ex vano ascensore).

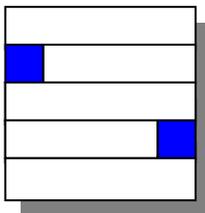
All'interno il locale è pavimentato in gres porcellanato lucido mentre il retro negozio e gli altri accessori sono pavimentati sempre in gres porcellanato ma opaco.

E' presente anche un controsoffitto di arredamento ove sono stati alleggiati sia l'illuminazione che le macchine per il riscaldamento ed il condizionamento.

Gli infissi delle vetrine sono in alluminio opaco di colore grigio piombaggine.

Inoltre il negozio risulta essere completamente arredato con espositori fatti su misura in modo da sfruttare le varie insenature e sporgenze che i muri perimetrali presentano.





E' installato un impianto elettrico, un impianto di illuminazione realizzato con lampade incassate a soffitto.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario allacciato alla rete comunale.

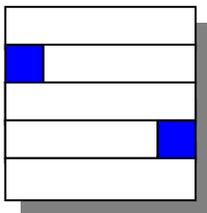
Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta occupato da un affittuario.

Sopralluogo immobili di Perugia.

Il giorno 18 giugno anno 2014 alle ore 15,00 mi sono recato a Perugia località Ponte San Giovanni nel complesso immobiliare ubicato in via Adriatica ai civici 35, 37 e 39, piano terra e primo, luogo ove sono ubicati gli immobile da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli.



*Vista aerea:
posizione beni rispetto al
complesso immobiliare*



Ivi si è proceduto ad un esame visivo dell'immobile, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici.

I beni in esame consistono in tre negozi e due magazzini.

I negozi sono ubicati al piano terra del complesso immobiliare mentre i due magazzini sono posti al piano primo.

Uno dei due magazzini è direttamente collegato ad un negozio tramite una scala interna in ferro.

Per utilità di descrizione si individueranno i beni tramite il loro numero civico.

Negozio ubicato al civico 35.

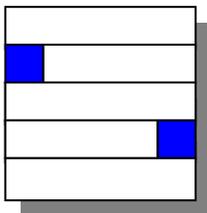
L'unità immobiliare in esame è adibita a negozio, al piano terra del complesso sito in via Alessandro Manzoni - via Adriatica, è composto da un unico vano con accessori consistenti in disimpegno, w.c. e ripostiglio, una scala interna in ferro lo collega direttamente un'altra unità immobiliare adibita a magazzino.

Il fondo è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 158,00 (centocinquantotto/00), confinante con:

- spazio esterno su tre lati;
- residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.A.;

salvo altri.

Il negozio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 290 part.IIa 2213 sub 7, zona 2, cat.C/1, classe 9, R.C. € 3.614,89 (euro tremilaseicentoquattordici/89).



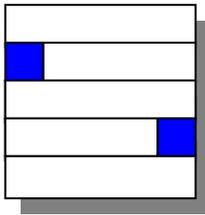
Il fondo commerciale fa parte di un centro commerciale ubicato nella località di Ponte San Giovanni, nelle immediate vicinanze dello svincolo per la superstrada che conduce a Perugia, l'ingresso si apre su uno spazio aperto.



Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare, è stato costruito intorno all'anno 2007 è realizzato con struttura verosimilmente mista e si sviluppa su un piano questo coperto a terrazza praticabile.

Il negozio ha la seguente suddivisione funzionale:

- locale di testata verso lo spazio aperto fornito di una vetrata ove è collocato anche l'ingresso, un'ampia vetrata è presente anche sul lato destro guardando l'ingresso;
- nella parte opposta all'ingresso si trovano i servizi che sono composti da un disimpegno, da un w.c. e da un ripostiglio;



-
- sul lato sinistro entrando dall'ingresso, si trova una scala in ferro che collega il negozio ad un magazzino e alla terrazza praticabile che funge da copertura, quest'ultimi costituiscono un'unità immobiliare a se stante che verrà descritta in seguito.

All'interno il locale è pavimentato in gres porcellanato così come gli altri accessori.

Le pareti perimetrali sono rivestite in cartongesso così come il controsoffitto, il locale non è tinteggiato sia l'impianto elettrico che di riscaldamento non è completo.

Sul soffitto sono installate delle canale in acciaio per l'impianto di riscaldamento-condizionamento.

Gli infissi che costituiscono le ampie vetrate sono in alluminio opaco di colore grigio chiaro.

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere non occupato.

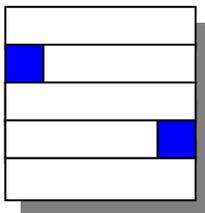
Negozio ubicato al civico 37.

L'unità immobiliare in esame è adibita a negozio, al piano terra del complesso sito in via Alessandro Manzoni - via Adriatica, è composto da un unico vano con accessori consistenti in disimpegno e w.c..

Il fondo è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 303,00 (trecentotre/00), confinante con:

- spazio esterno su due lati;
- residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.a. su due lati;

salvo altri.



Il negozio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 290 part.IIa 2213 sub 6, zona 2, cat.C/1, classe 9, R.C. € 6.932,35 (euro seimilanovecentotrentadue/35).

Il fondo commerciale fa parte di un complesso immobiliare ubicato nella località di Ponte San Giovanni, nelle immediate vicinanze dello svincolo per la superstrada che conduce a Perugia, l'ingresso si apre su uno spazio aperto.

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare, è stato costruito intorno all'anno 2007 è realizzato con struttura verosimilmente mista e si sviluppa su un piano questo coperto a tetto.

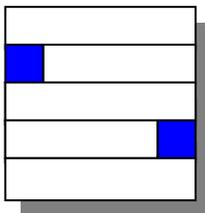


Il negozio ha la seguente suddivisione funzionale:

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



-
- locale di testata verso lo spazio aperto fornito di una vetrata ove è collocato anche l'ingresso;
 - sul lato sinistro entrando dall'ingresso, in fondo, si trovano l'antibagno ed il bagno.

All'interno il locale è pavimentato in gres porcellanato così come gli altri accessori.

Gli infissi che costituiscono le ampie vetrate sia dell'ingresso che di parte della parete destra sono in alluminio opaco di colore grigio chiaro.

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere occupato da un affittuario.

Negozio ubicato al civico 39.

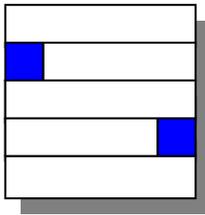
L'unità immobiliare in esame è adibita a negozio, al piano terra del complesso sito in via Alessandro Manzoni - via Adriatica, è composto da un unico vano con accessori consistenti in disimpegno e w.c..

Il fondo è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 313,00 (trecentredici/00), confinante con:

- spazio esterno su due lati;
- residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.A. su un lato;
- OMISSIS S.p.A. con sede in Firenze;

salvo altri.

Il negozio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 290 part.IIa 2213 sub 5, zona 2, cat.C/1, classe 9, R.C. € 7.161,14 (euro settemilacentosessantuno/14).



Il fondo commerciale fa parte di un complesso immobiliare ubicato nella località di Ponte San Giovanni, nelle immediate vicinanze dello svincolo per la superstrada che conduce a Perugia, l'ingresso si apre su uno spazio aperto.

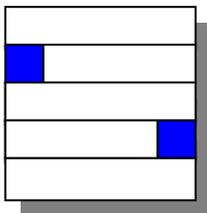
Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare, è stato costruito intorno all'anno 2007 è realizzato con struttura verosimilmente mista e si sviluppa su un piano questo coperto a tetto.



Il negozio ha la seguente suddivisione funzionale:

- locale di testata verso lo spazio aperto fornito di una vetrata ove è collocato anche l'ingresso;
- sul lato destro, entrando dall'ingresso, in fondo, si trovano l'antibagno ed il bagno.

All'interno il locale è pavimentato in gres porcellanato così come gli altri accessori.



Gli infissi che costituiscono le ampie vetrate dell'ingresso sono in alluminio opaco di colore grigio chiaro.

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere occupato da un affittuario.

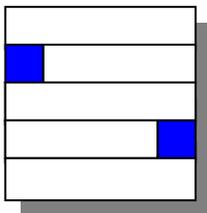
Magazzino ubicato al piano primo e collegato al negozio del civico 35.

Al piano primo dell'edificio direttamente collegato, tramite una scala in ferro interna, al negozio contraddistinto dal civico 35 si trova questa unità immobiliare, composta da un locale unico e dalla terrazza praticabile che funge da copertura del negozio sottostante.

Il magazzino è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 290 part.IIa 2213 sub 8, zona 2, cat.C/2, classe 6, R.C. € 148,79 (euro centoquarantotto/79).

L'unità immobiliare è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 67,00 (sessantasette/00).





Le pareti sono rivestite in cartongesso, mentre il soffitto è in legno lamellare strutturale.

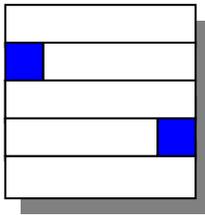
Il vano che compone l'unità immobiliare è direttamente collegato tramite una porta all'ampio terrazzo praticabile, questo pavimentato in gres porcellanato.



Magazzino ubicato al piano primo sopra al negozio del civico 39.

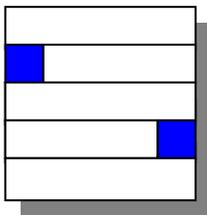
Al piano primo dell'edificio direttamente collegato alla scala condominiale che porta al piano interrato, sopra al negozio contraddistinto dal civico 39, si trova questa unità immobiliare, composta da tre locali.

Il magazzino è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 290 part.IIa 2213 sub 9, zona 2, cat.C/2, classe 6, R.C. € 135,47 (euro centotrentacinque/47).



L'unità immobiliare è di forma rettangolare per una consistenza di circa mq. 61,00 (sessantuno/00). I locali ospitano le macchine per il condizionamento ed il trattamento dell'aria del negozio del civico 39.





Parte Seconda

2.1 Situazione catastale

Unità immobiliare sita nel comune di Livorno.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 266,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Livorno al foglio di mappa 94, alla part.IIa 2366 sub 606, categoria C/1, classe 10, R.C. € 8.462,46 (euro ottomilaquattrocentosessantadue/46).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere conforme alla stato dei luoghi, c'è una piccola discordanza in un fondello del retro negozio.

Unità immobiliari site nel comune di Perugia.

Negozi contraddistinto dal civico 39.

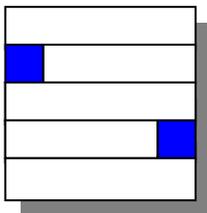
L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 313,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 5, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 7.161,14 (euro settemilacentosessantuno/14).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere conforme alla stato dei luoghi.

Negozi contraddistinto dal civico 37.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 303,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 6, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 6.932,35 (euro seimilanovecentotrentadue/35).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere non conforme alla stato dei luoghi, in quanto una parte della superficie risulta



essere occupata dalla scala di collegamento al piano primo presente nell'unità immobiliare adiacente (civico 35), pertanto sarà predisposta apposita denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Negozi contraddistinto dal civico 35.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 158,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 7, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 3.614,89 (euro tremilaseicentoquattordici/89).

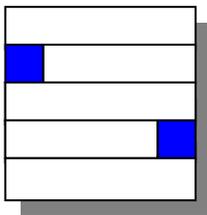
L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere non conforme alla stato dei luoghi, la superficie è aumentata dalla presenza della scala di collegamento che porta al magazzino posto al piano primo (unità immobiliare part.IIa 2213 sub 8), pertanto sarà predisposta apposita denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Magazzino collegato direttamente al negozio contraddistinto dal civico 35.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 67,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 8, zona 2, categoria C/2, classe 6, R.C. € 148,79 (euro centoquarantotto/79).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere non conforme alla stato dei luoghi, la superficie è aumentata dalla presenza della scala di collegamento che porta al negozio posto al piano terra (unità immobiliare part.IIa 2213 sub 7), pertanto sarà predisposta apposita denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Magazzino posto sopra al negozio contraddistinto dal civico 39.



L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di circa mq. 61,00, è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 9, zona 2, categoria C/2, classe 6, R.C. € 135,47 (euro centotrentacinque/47).

L'immobile è regolarmente censito all'Agenzia del Territorio e la planimetria allegata risulta essere conforme alla stato dei luoghi.

2.2 Situazione catastale dopo la variazione catastale prot. 0181254 del 24/06/2014

Negozio contraddistinto dal civico 39.

Rimane invariato, pertanto i dati catastali sono:

Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 5, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 7.161,14 (euro settemilacentosessantuno/14).

Negozio contraddistinto dal civico 37.

Si modifica con la variazione catastale prot. n. 0181254 del 24/06/2014.

I nuovi dati catastali sono:

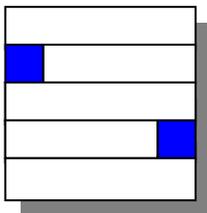
Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 11, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 6.909,47 (euro seimilanovecentonove/47).

Negozio contraddistinto dal civico 35.

Si modifica con la variazione catastale prot. n. 0181254 del 24/06/2014 e si fonde con il magazzino comunicante posto al piano primo (ex part. 2213 sub 8)

I nuovi dati catastali sono:

Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 10, zona 2, categoria C/1, classe 9, R.C. € 4.575,81 (euro quattromilacinquecentosettantacinque/81).

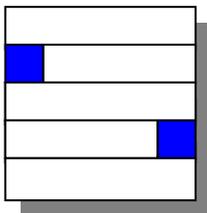


Magazzino posto sopra al negozio contraddistinto dal civico 39.

Rimane invariato, pertanto i dati catastali sono:

Catasto Fabbricati del comune di Perugia al foglio di mappa 290, alla part.IIa 2213, sub 9, zona 2, categoria C/2, classe 6, R.C. € 135,47 (euro centotrentacinque/47).





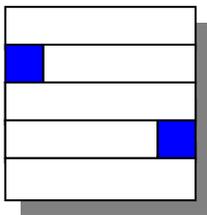
2.3 Situazione urbanistica dell'immobile

Unità immobiliare sita nel comune di Livorno.

Il negozio sito in via Di Franco civico 23 e 25 ricade in un'area classificata a localizzazione centro storico dal vigente Strumento Urbanistico Generale del comune di Livorno.

- Il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n°64801 del 05 novembre 1951 in forza del quale è stato rilasciato dal Comune di Livorno certificato di agibilità n°72 in data 23 marzo 1953.
- Successivamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Livorno Concessione Edilizia n°181 del 4 agosto 1988.
- Propedeutica all'atto di acquisto della Goal Trading S.p.A. per il frazionamento dell'unità immobiliare in oggetto è stata presentata Denuncia di Inizio Attività con il protocollo n°94202 del 01 dicembre 2006 in relazione alla quale il Comune di Livorno non ha notificato alcuna opposizione.
- In forza alla D.I.A. sopra citata è stato rilasciato dal Comune di Livorno certificato di agibilità n°21766 del 15 marzo 2007
- Inoltre risulta essere stato rilasciato anche un altro certificato di agibilità con il n°115174 del 26 novembre 2013.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile è conforme alle norme edilizie ed



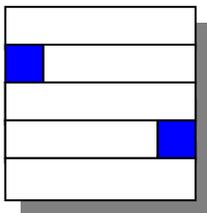
urbanistiche, inoltre non è oggetto e non necessita di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i..

Unità immobiliari site nel comune di Perugia.

Le unità immobiliare oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che ricade in un'area classificata a localizzazione commerciale dal vigente Strumento Urbanistico del comune di Perugia.

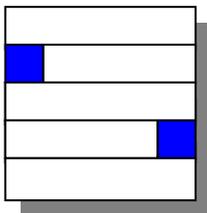
- Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di perizia è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Perugia e precisamente:
 - Permesso a Costruire n°1308 del 18 dicembre 2006 avente ad oggetto la costruzione di un centro commerciale;
 - Permesso a Costruire n°437 del 14 maggio 2007 avente ad oggetto la voltura del Permesso a Costruire;
 - Permesso a Costruire n°402 del 20 maggio 2009 avente ad oggetto varianti alla costruzione di centro commerciale;
 - Certificato di Agibilità n°281 del 17 giugno 2009 rilasciato dal Comune di Perugia.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile è conforme alle norme edilizie ed



urbanistiche, inoltre non è oggetto e non necessita di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i..





Parte Terza

3.1 Criterio e metodo di stima

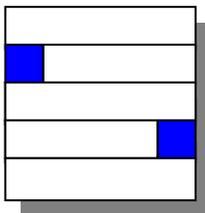
Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto per ogni singola unità immobiliare la consistenza riportata nelle visure catastali.

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

La valutazione del compendio immobiliare è stata condotta in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità degli immobili, dalle condizioni normali e locali del mercato, dalla destinazione corrente e dei possibili usi alternativi degli immobili.

In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede l'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto inoltre di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, destinazione d'uso corrente e destinazioni alternative, ecc).

Le indagini sono state svolte consultando agenzie immobiliari, studi notarili, studi tecnici ed imprese costruttrici, di comprovata serietà ed affidabilità, presenti o che operano nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

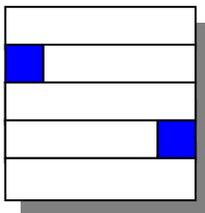


I dati raccolti sono stati anche rapportati e confrontati con quelli pubblicati sul "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze dell'Umbria" emesso dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni (solo per gli immobili su Perugia) e quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (per tutti gli immobili).

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle singole visure catastali le valutazioni di ogni singolo bene sono da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Infine, nella determinazione dei valori di stima si tiene conto anche dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

Si indente specificare che l'attuale stima si colloca in un particolare momento del mercato immobiliare, dove si riscontra una forte recessione del numero delle compravendite e delle trattative, rispetto al trend del mercato riscontrabile alcuni anni fa ove i prezzi degli immobili erano sicuramente diverse e molto più alti.



3.2 Valutazione dei beni

Unità immobiliare sita nel comune di Livorno.

Foglio n°94 part.IIa n°2366 sub 606 (negoziò)

consistenza piano terra comprensiva degli accessori e degli arredi

mq 266,00 x € 3.000,00 al mq = € 798.000,00

Tale valore € 798.000,00 (euro settecentonovantottomila/00) rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Unità immobiliari site nel comune di Perugia.

- Foglio n°290 part.IIa n°2213 sub 5 (negoziò)

consistenza piano terra comprensiva degli accessori

mq 313,00 x € 2.500,00 al mq = € 782.500,00

Tale valore, arrotondato a € 782.000,00 (euro settecentottantaduemila/00) rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

- Foglio n°290 part.IIa n°2213 sub 11 (negoziò)

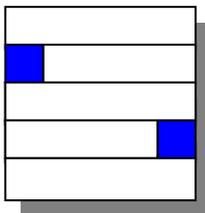
consistenza piano terra comprensiva degli accessori

mq 302,00 x € 2.500,00 al mq = € 755.000,00

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Tale valore € 755.000,00 (euro settecentocinquantacinque/00) rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

- Foglio n°290 part.IIa n°2213 sub 10 (negoziato al p.t. e accessorio al p.1°)

consistenza piano terra e primo comprensiva degli accessori

mq 200,00 x € 2.300,00 al mq = € 460.000,00

Tale valore € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00) rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

- Foglio n°290 part.IIa n°2213 sub 9 (magazzino)

Superficie catastale piano primo comprensiva degli accessori

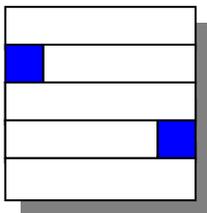
mq 61,00 x € 1.100,00 al mq = € 67.100,00

Tale valore € 67.100,00 (euro sessantasettemilacenti/00) rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



3.3 Formazione dei lotti

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno FORMARE QUATTRO LOTTI come di seguito specificato:

LOTTO N°1

Quota intera di negozio, posto al piano terra, composto da vano unico oltre a retro negozio, ripostiglio, disimpegno, antibagno, servizio igienico, piccola area al piano ammezzato e piccola parte di copertura (Catasto Fabbricati di Livorno nel foglio n°94 con il numero di particella 2366 sub 606). Il tutto in comune di Livorno, via Di Franco n°23-25, piano terra, piano ammezzato, piano copertura.

Confinante con OMISSIS s.a.s., via pubblica, ingressi comuni su due lati, salvo altri.

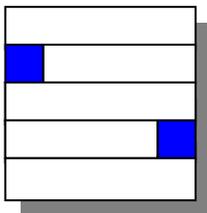
Consistenza mq 266,00.

VALORE DEL LOTTO € 798.000,00 (euro settecentonovantottomila/00).

LOTTO N°2

Quota intera di negozio, posto al piano terra, composto da vano unico oltre a antibagno e servizio igienico (Catasto Fabbricati di Perugia nel foglio n°290 con il numero di particella 2213 sub 5). Il tutto in comune di Perugia, via Adriatica n°39, piano terra.

Confinante con spazio esterno su due lati, residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.A. su un lato, OMISSIS S.p.A. con sede in Firenze su un lato, salvo altri.



Quota intera di magazzino, posto al piano primo, composto da tre vani (Catasto Fabbricati di Perugia nel foglio n°290 con il numero di particella 2213 sub 9). Il tutto in comune di Perugia, via Adriatica, piano primo.

Confinante con spazio esterno su due lati, residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.A. su un lato, OMISSIS S.p.A. con sede in Firenze su un lato, salvo altri.

Consistenza negozio mq 313,00.

Consistenza magazzino mq 61,00.

VALORE DEL LOTTO € 849.600,00 (euro ottocentoquarantanovemilaseicento/00).

LOTTO N°3



Quota intera di negozio, posto al piano terra, composto da vano unico oltre a antibagno e servizio igienico (Catasto Fabbricati di Perugia nel foglio n°290 con il numero di particella 2213 sub 11). Il tutto in comune di Perugia, via Adriatica n°37, piano terra.

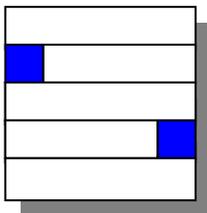
Confinante con spazio esterno su due lati, residua proprietà sempre della OMISSIS S.p.A. su due lati, salvo altri.

Consistenza negozio mq 302,00.

VALORE DEL LOTTO € 755.000,00 (euro settecentocinquantacinquemila/00).

LOTTO N°4

Quota intera di negozio, posto al piano terra, composto da locale vendita-esposizione compreso disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, scala di collegamento al piano primo e



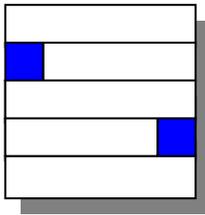
locale accessorio posto sempre al piano primo (Catasto Fabbricati di Perugia nel foglio n°290 con il numero di particella 2213 sub 10). Il tutto in comune di Perugia, via Adriatica n°35, piano terra e primo.

Confinante con spazio esterno su tre lati, residua proprietà OMISSIS S.p.A. su un lato, salvo altri.

Consistenza negozio e accessori mq 200,00.

VALORE DEL LOTTO € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00).





Parte Quarta

4.1 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni

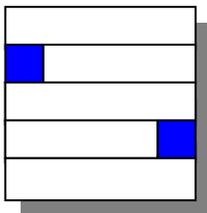
- Ispezione beni immobiliari;
- Effettuazione visure e ricerche presso l'UTE;
- Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- Richiesta di certificati;
- Verifica planimetrie fabbricati;

conclude rispondendo ai particolari del quesito:

- 1) E' conveniente effettuare la vendita in più lotti, in quanto le unità immobiliare sono di fatto già autonomamente funzionanti e alcune legate tra di loro dalla parte impiantistica o distributiva;
- 2) Gli immobili sono soggetti ai seguenti gravami:

immobile sito nel comune di Livorno

- Atto notarile pubblico del 19/06/2007 notaio Paolucci Enzo rep. 115075/17243 trascritto a Livorno con nota di iscrizione reg. gen 14295, reg. part. 4412, presentazione n. 117 del 22/06/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale € 700.000,00, tasso interesse annuo 4,962%, totale € 1.050.000,00, durata 12 anni, a favore OMISSIS.
- Atto notarile pubblico del 24/05/2011 notaio Brunelli Giuseppe rep. 120595/38445 trascritto a Livorno con nota di iscrizione reg. gen 8716, reg. part. 1783, presentazione n. 64 del 27/05/2011, ipoteca volontaria derivante

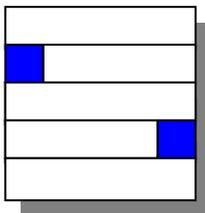


da concessione a garanzia di apertura di credito capitale € 1.400.000,00, tasso interesse annuo 3,10%, totale € 2.800.000,00, durata 1 anni e 8 mesi, a favore di OMISSIS.

immobili siti nel comune di Perugia

- Atto notarile pubblico del 17/12/2008 notaio Brunelli Giuseppe rep. 114647/34638 trascritto a Perugia con nota di iscrizione reg. gen 36473, reg. part. 8146, presentazione n. 53 del 18/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale € 2.300.000,00, tasso interesse annuo 5,10%, totale € 4.600.000,00, durata 15 anni, a favore di OMISSIS.
- Atto notarile pubblico del 24/05/2011 notaio Brunelli Giuseppe rep. 120595/38445 trascritto a Perugia con nota di iscrizione reg. gen 13996, reg. part. 2440, presentazione n. 96 del 26/05/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito capitale € 1.400.000,00, tasso interesse annuo 3,10%, totale € 2.800.000,00, durata 1 anni e 8 mesi, a favore di OMISSIS.

- 3) Si allega lo schema di bando di vendita;
- 4) Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di fabbricati censiti al Catasto Fabbricati;
- 5) Per quanto sopra esposto si può concludere affermando che la proprietà dei beni in esame risulta appartenere alla società eseguita OMISSIS S.p.A. con sede in Perugia e che vi è continuità nelle trascrizioni.
- 6) Si allega la perizia su supporto informatico.

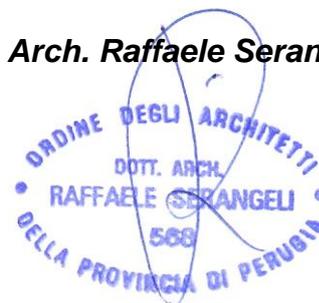


Ritenendo, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente relazione, ringraziando il sig. Giudice e il Curatore Fallimentare per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Montefalco, 26 giugno 2014

Il Perito Estimatore:

(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)



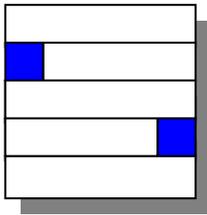
Allegati

- a) Rilievo fotografico;
- b) Certificati catastali attuali;
- c) Denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia prot. 0181254 del 24/06/2014
- d) Planimetrie catastali;
- e) Certificazione ipocatastale ventennale;
- f) Schema di bando di vendita;
- g) Richiesta di liquidazione compenso (a parte).

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



ALLEGATI

