

**TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO 31/2018

. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROBERTO LAUDENZI

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT. GIULIANO CERVINI

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

DEPOSITO A STRALCIO - STIMA DEL LOTTO N. 1

LOTTO N.1: FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSI UFFICI DIREZIONALI SITO IN FRAZ. COLLEPEPE COMUNE DI COLLAZZONE (PG).

Spoletto, 27 Giugno 2020

Geom. Paolo Fabi

TRIBUNALE DI SPOLETO SEZIONE
FALLIMENTARE RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO N. 31/2018

=

DEPOSITO A STRALCIO - STIMA DEI BENI MOBILI

Premessa

Con ordinanza del 27 Agosto 2018 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi, perito estimatore per la procedura fallimentare della ditta **in Liquidazione** con sede nel Comune di Collazzone Provincia di Perugia.

Con sopralluoghi alla presenza del Dott. Giuliano Cervini quale Curatore della società citata in epigrafe, procedevo al rilievo dei vari beni rilevando lo stato degli immobili e delle attrezzature oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche. E' stata predisposta un' opportuna documentazione fotografica sia dell' esterno che dell' interno delle unità immobiliari dei vari fabbricati.

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono identificati in un fabbricato ad uso artigianale con annessi uffici direzionali sito nel Comune di Collazzone PG. Gli immobili in questione vengono meglio individuati come:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio assemblaggio impianti tecnologici distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di***

Collazzone al Foglio : particella r. sub. cat. D/7 Rendita Catastale 5818.00 €.

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. sub. cat. A/10 classe U consistenza 6,5 vani Rendita 1124.58 €.

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. sub. cat. A/10 classe U consistenza 9 vani Rendita 1557.12 €.

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. sub. cat. A/10 classe U consistenza 9,5 vani Rendita 1643.62 €.

I beni sopra descritti, seppur divisi in più subalterni, sono realizzati in un unico corpo edilizio ed a parere del sottoscritto non possono esser oggetto di separata alienazione date alcune caratteristiche costruttive realizzate in comune tra loro. Per questo motivo verrà stimato il seguente:

- LOTTO n. 1 costituito dalle unità immobiliari destinate a **fabbricato** ad uso artigianale con annessi uffici direzionali il tutto sito nella Zona Industriale di Collepepe Via dell' Artigiano, Comune di Collazzone (PG) censito al C.F. del Comune di Collazzone Foglio

- part. sub.
- part. sub.
- part. sub.
- part. sub

In fede.

Spoletto, 27 Giugno 2020

Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 1

FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSI UFFICI DIREZIONALI SITO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI COLLEPEPE, COMUNE DI COLLAZZONE PG

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad unità immobiliari destinate a **fabbricato** ad uso artigianale con annessi uffici direzionali il tutto sito nella Zona Industriale di Collepepe Via dell' Artigianato, Comune di Collazzone (PG)

I beni sono meglio individuati in:

- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio assemblaggio impianti tecnologici distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. sub. , cat. D/7 Rendita Catastale 5818.00 €.*
- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. sub. cat. A/10 classe U consistenza 6,5 vani Rendita 1124.58 €.*
- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. ' sub. cat. A/10 classe U consistenza 9 vani Rendita 1557.12 €.*
- *Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Foglio particella n. ' sub. , cat. A/10 classe U consistenza 9,5 vani Rendita 1643.62 €.*

Descrizione Analitica del FABBRICATO ARTIGIANALE - DIREZIONALE

Il fabbricato artigianale è diviso in quattro unità immobiliari censite al C.F. del Comune di Collazzone al foglio part. sub. , - - e ed le stesse comprendono ampi locali destinati ad laboratorio assemblaggio impianti ed uffici direzionali. Il complesso si sviluppa su tre livelli ed allo stesso vi si accede dalla

via Comunale Via dell' Artigiano attraversando una corte comune a tutti i subalterni.

La struttura portante dell' elevazione ed i solai di interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato e pannelli di tamponamento.

La pavimentazione del piano terra sia del fabbricato artigianale che della porzione di uffici è realizzata con finitura al quarzo con esclusione del locale w.c. il quale è pavimentato e rivestito con piastrelle. Le pavimentazioni del piano primo e secondo sono realizzate in gres porcellanato.

Il portone di ingresso ed gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato.

L' unità immobiliare è servita da impianto termico a mezzo di pompa di calore elettrica situata in parte all' interno del locale artigianale ed in parte nel prospetto sud dell' edificio.

Le **superfici lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio Particella Subalterno PIANO TERRA				
Laboratorio assemblaggio Impianti tecnologici	685,33 m ²	6,00 m	Sud – Ovest – Est	buono
Bagno	8,23 m ²	2,80 m	Nord	buono
Magazzino	44,65 m ²	2,80 m	Est	buono
TOTALE Superficie netta	738,21 m²			
Totale Superficie lorda	765,00 m²			

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio XXXX Particella XXXX Subalterno XXXX PIANO TERRA				
Ufficio	19,92 m ²	2,80 m	est	buono
Ufficio	12,89 m ²	2,80 m	est	buono
Ufficio	17,76 m ²	2,80 m	est	buono
Hall	21,32 m ²	2,80 m	nord	buono
Disimpegno	5,72 m ²	2,80 m	/	buono
W.c.	4,08 m ²	2,80 m	/	buono
W.c. disabili	5,75 m ²	2,80 m	/	buono
Ingresso	33,09mq	2,80 m	nord	buono
Sala Conferenze	46,66 m ²	2,80 m	Nord-ovest	buono

TOTALE Superficie netta	167,19 m²			
Totale Superficie lorda	210,00 m²			

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio XXXX Particella XXXX Subalterno XXXX PIANO PRIMO				
Ufficio tecnico	85,05 m ²	2,80 m	Nord-est	buono
Anti bagno	2,57 m ²	2,80 m	/	buono
Bagno	2,98 m ²	2,80 m	/	buono
Ufficio amministrazione	17,68 m ²	2,80 m	Nord	buono
Disimpegno	30,60 m ²	2,80 m	/	buono
Ingresso	8,55 m ²	2,80 m	/	buono
Ufficio contabilità	18,12 m ²	2,80 m	Nord	buono
Presidenza	26,45 m ²	2,80 m	Nord-ovest	buono

Anti bagno	2,57 m ²	2,80 m	/	buono
Bagno	3,01 m ²	2,80 m	/	buono
Vice Presidenza	29,63 m ²	2,80 m	ovest	buono
TOTALE Superficie netta	227,21 m²			
Totale Superficie lorda	266,00 m²			

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Foglio Particella Subalterno PIANO SECONDO				
Ufficio	20,80 m ²	2,90 m	est	buono
Ufficio	21,75 m ²	2,90 m	est	buono
Ufficio	21,75 m ²	2,90 m	est	buono
Hall	14,18 m ²	2,90 m	/	buono
Anti bagno	2,57 m ²	2,90 m	/	buono
Bagno	3,03 m ²	2,90 m	/	buono
Disimpegno	26,54 m ²	2,90 m	/	buono
Sala riunioni	51,64 m ²	2,90 m	Nord	buono
Anti bagno	2,56 m ²	2,90 m	/	buono
Bagno	3,03 m ²	2,90 m	/	buono
Archivio	9,59 m ²	2,90 m	/	buono
Ufficio	19,68 m ²	2,90 m	Ovest	buono
Ufficio	30,08 m ²	2,90 m	Ovest	buono
TOTALE Superficie netta	227,20 m²			
Totale Superficie lorda	254,00 m²			

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate presso gli Uffici del Comune di Collazzone utili per accertare la conformità urbanistica dei beni ed in base alla documentazione rilasciata dalla proprietà posso dire che il fabbricato è stato realizzato in base al Permesso a Costruire n. 1754 del 11 settembre 2007 prot. 4039 del 2007 e successive varianti autorizzate con Permesso a Costruire n. 1754 del 15 aprile 2008 prot. 1475 del 2008 e prot. 299/2008 del 07 marzo 2008. Il fabbricato è stato oggetto di rilascio di certificato di agibilità autorizzato con prot. 3272 del 18 settembre 2008. In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dal Comune di Collazzone

Cronistoria degli atti traslativi di diritti reali sull' immobile nel ventennio

- a) In base a mie indagini presso la Conservatoria di Spoleto gli immobili innanzi descritte facenti parte del presente lotto sono pervenuti all'attuale proprietario con sede a Carviago (RE), per la piena proprietà, dal Comune Collazzone con sede in Collazzone C.F.: 00449764545 tramite atto di **Cessione di proprietà di area**, notaio Pischetola, del **14/02/2008 rep. 26873/6635**, trascritto il 21/02/2008 al n. 3223.
- b) precedentemente è stato redatto atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**, a favore della ditta con sede a San Martino in Rio (RE) C.F.: 00639260355 contro Comune Collazzone con sede in Collazzone C.F.: 00449764545, a rogito del notaio Arrivi, del **21/10/2008 rep. 30852/9833**, trascritto il 24/10/2008 al R.P. 30214 e R.G. 17829a Perugia.
- c) al Comune di Collazzone i beni oggetto di valutazione sono pervenuti tramite il Sig. nato a Felino il 11/08/1945 con **atto di Compravendita** a rogito del Notaio Arrivi, al n. di rep. **21273/5362 del 09/09/2004**.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Gli immobili descritti, come si evince anche dalle visure ipotecarie allegate sono soggetti alle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- a) **Ipoteca volontaria iscritta il 10/04/2008 al n. 2536/11218** a rogito del Notaio Adriano Pischetola al n. 27065/6707 del 08/04/2008 riguardante la concessione a garanzia di mutuo fondiario pari ad euro 700 000.00 di cui 1 400 000.00 euro a garanzia, tasso di interesse annuo 5.557% per la durata di anni 10, a favore di Banca delle Marche S.p.a. sede di Ancona C.F. 01377380421 gravante per la quota di 1/1 sugli immobili censiti al Foglio [] part. [] sub. [] e [] ;
- b) **Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili il 19/07/2016 al n. 17396/12361** dall'Ufficio giudiziario di Spoleto al n. 849 del 13/07/2016 a favore di [] s.n.c con sede in Torgiano sugli immobili censiti al Foglio [] part. [] sub. [] - [] - [] e [] .
- c) **Iscrizione di ipoteca Giudiziale del 30/08/2016 al n. 20627/3234** Tribunale Civile di Perugia al n. 3157/2016 del 03/08/2016 a favore di Nuova Banca delle Marche S.p.a. sede di Roma C.F. 13615521005 (Richiedente Avv. Antonio Coaccioli – P.zza Alfani, 4 Perugia) per un importo di euro 84583.04 relativamente agli immobili censiti al Foglio [] part. [] sub. [] €
- d) **Trascrizione di Atto Giudiziario per decreto di ammissione al concordato preventivo** Tribunale di Spoleto al n. 23590/16490 del 21/09/2017 a favore di Massa creditori del Concordato preventivo (Richiedente Dott. Giuliano Cervini – Via Campo di Marte Perugia) relativamente agli immobili censiti al Foglio [] part. [] sub. [] e [] e [] .

Stato di Possesso - esistenza di eventuali locazioni o comodati

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di Fallimento ([] - []) e nel corso dei sopralluoghi ho accertato che i locali non sono utilizzati ed il compendio immobiliare è attualmente libero.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo trimestre 2020 riportate dal listino immobiliare ed Agenzia del Territorio di Perugia e Camera di commercio. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 700.00 €/mq per quanto riguarda i locali destinati ad ufficio siti al piano terra, 800.00 €/mq per quanto riguarda i locali posti al piano primo, 720.00 €/mq per quanto riguarda i locali siti al piano secondo e 300.00 €/mq per quanto riguarda il laboratorio artigianale.

Per cui si avrà:

Superficie artigianale al lordo delle murature (Foglio 1 part. 1000)

Superficie laboratorio sito al piano terra

mq 765.00x 300.00 € 229 500.00 €

Superficie direzionale al lordo delle murature (Foglio 1 part. 1000)

Superficie uffici direzionali sito al piano terra

mq 210.00 x 700.00 € 147 000.00 €

Superficie direzionale al lordo delle murature (Foglio 1 part. 1000)

Superficie uffici direzionali sito al piano primo

mq 266.00 x 800.00 € 212 800.00 €

**Superficie direzionale al lordo delle murature
(Foglio part. i)**

Superficie uffici direzionali sito al piano secondo

mq 254.00 x 720.00 € 182 880.00 €

**Valore Superficie della corte comune
(Foglio part.)**

mq 1655.00 x 30.00 € 49 650.00 €

Probabile Valore di mercato **= 821 830.00**

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO N. 1 =821 500.00 € OTTOCENTOVENTUNOMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 27 Giugno 2020

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;
4. Copia Visure Ipotecarie;
5. Copia Autorizzazioni Edilizie;