



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
*Agronomo - Geometra*

## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

**Concordato Preventivo n. 16/2011**

**--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE**

Giudice Delegato **Dr.ssa Arianna De Martino**

Commissario Giudiziale **Dr. Filippo Mangiapane**

\*\*\*\*\*

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria nota depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia del 06.12.2011 (allegato n. 1), il Dr. Filippo Mangiapane, in qualità di Commissario Giudiziale della procedura sopra emarginata, chiedeva al Signor Giudice Delegato, la nomina di un esperto estimatore per la valutazione del compendio afferente alla ditta concordataria. Con proprio dispositivo, datato 21.12.2011, la Dr.ssa Arianna De Martino nominava quale C.T.U. lo scrivente Tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia Piazza Italia n. 4, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 11.01.2012 il C.T.U., invitato a comparire,

accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, avanti al Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino, la quale assegnava al tecnico il seguente incarico: *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 immobili del concordato, indicando i criteri di valutazione adottati.*

Ricevuto l'incarico il tecnico effettuava le necessarie verifiche catastali anche al fine di individuare i beni immobili di proprietà della ditta concordataria. Successivamente si effettuavano vari accessi presso le strutture in possesso della --- OMISSIS --- al fine di rinvenire e valutare tutti i beni mobili ceduti alla procedura. Nella stessa occasione si effettuavano i necessari rilievi tecnici dei beni immobili di proprietà della ditta. Durante tali attività si scattavano numerose foto in digitale che in parte si allegano alla presente per meglio documentare lo stato conservativo dei beni mobili e lo stato di manutenzione dei fabbricati.

Lo scrivente C.T.U. si recava inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e presso il Comune di Corciano, al fine di acquisire tutta la necessaria documentazione di tipo catastale ed urbanistico necessaria alle verifiche richieste ed alla valutazione dei beni.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed

accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

**A)**

**BENI IMMOBILI**

Si procede di seguito alla valutazione dei beni immobili di proprietà della --- OMISSIS ---, dalla stessa offerti alla procedura di concordato in oggetto.

Questi sono siti in Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Giovanni Giolitti n. 13.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il tecnico ha provveduto a verificare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili che risulta essere la seguente:

COMUNE DI CORCIANO

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATO:

- --- OMISSIS --- con sede in Perugia – proprietà per 1/1;

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
46	2577	4	A/10	1	10,5 vani	€ 2.819,85
46	2581					
46	2577	53	C/2	3	363 mq	€ 468,68

Per ulteriori informazioni si vedano visura catastale (allegato n. 2) estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 3) e planimetrie urbane in scala 1:100 (allegato n. 4).

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto della presente valutazione consistono in un immobile adibito ad ufficio e locali per esposizioni campionari, ubicato al piano terra e collegato con un locale magazzino al piano seminterrato. Detti beni sono siti in Comune di Corciano, località San Mariano in Via Giolitti, n. 13 e fanno parte di un complesso residenziale di maggiore consistenza. Lo stabile dei cui l'immobile fa parete si eleva su sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a garages e fondi. Il complesso immobiliare, di recente costruzione, insiste nella zona ad elevato sviluppo residenziale di San Mariano e presenta struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizi. Il fabbricato è dotato di corte condominiale ad uso parcheggio con pavimentazione in autobloccanti. La ditta concordataria è proprietaria di n. 4 posti auto scoperti, di cui due di fronte all'ingresso degli uffici e due all'estremità dell'area parcheggio, oltre ad una rata di corte esclusiva prospiciente la pubblica via.

L'immobile è attualmente in possesso alla --- OMISSIS --- in forza di contratto di locazione del 29.09.2011 con durata di anni 6 rinnovabili e canone annuo pari ad € 33.000,00 (allegato n. 5).

Si procede di seguito alla descrizione analitica degli immobili in base alle destinazioni d'uso riscontrate in sede di sopralluogo.

#### **Ufficio - Piano Terra**

All'immobile al piano terra, destinato ad uffici, si accede direttamente dalla corte esclusiva tramite un portone in struttura

metallica con pannellature in vetro antisfondamento. L'immobile in oggetto si compone di un ingresso, tre uffici direzionali, un ripostiglio con scala di collegamento con il piano sottostante, due locali esposizione campionari, un locale adibito a cucina con accesso al portico esclusivo e quattro bagni; il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 260. Sul lato est l'immobile dispone di 5 vetrine che affacciano direttamente sul parcheggio autovetture condominiale antistante il fabbricato.

Detti locali presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in gres porcellanato;
- pareti in parte in muratura intonacate e tinteggiate ed in parte realizzate in cartongesso;
- divisori mobili dell'area espositiva con struttura in metallo e vetro;
- angolo cottura rivestito in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e dotato di termoconvettori a parete;
- porte interne in struttura metallica con tamponatura in vetro satinato;
- infissi esterni con struttura in metallo e pannelli in vetro antisfondamento;
- servizi igienici dotati degli usuali accessori e con pareti rivestite in piastrelle in ceramica.

Al momento del sopralluogo, tutti detti locali si presentavano in buone condizioni di manutenzione. La struttura si presenta nel complesso funzionale e moderna, con suddivisione interna degli spazi facilmente modificabile ed adattabile a varie esigenze e destinazioni d'uso. Tale polifunzionalità rende l'immobile idoneo a vari usi (sedi aziendali, negozi, centri servizi, uffici professionali ed altro).

### **Magazzino-laboratorio - Piano Seminterrato**

Ai locali posti al piano seminterrato si accede dall'esterno tramite due porte basculanti carrabili, entrambe con affaccio sulla corsia di dei garages. L'immobile al piano seminterrato è collegato internamente al piano superiore tramite una scala a chiocciola con struttura metallica che collega gli uffici con il laboratorio e il magazzino. Nel complesso il piano seminterrato si estende per mq. 387 circa e si compone di un magazzino secondario, un magazzino principale di forma triangolare, un locale imballaggio e spedizione, e due locali carico scarico merci dotati di porta basculante che collega con la corsia dei garage.

I locali del piano seminterrato presentano tutti le stesse caratteristiche di finitura:

- pavimento di tipo industriale;
- pareti in cemento tinteggiate;
- impianto elettrico su canaletta fuori traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e dotato di termoconvettori a parete;

- porte interne metalliche dotate di struttura blindata;
- bagno dotato degli usuali accessori;

Fa parte del piano seminterrato anche un locale aerazione, posto al di sotto delle grate del piano di calpestio del parcheggio esterno ove sono collocate le caldaia.

### **Corte esclusiva**

Di proprietà esclusiva della ditta concordataria è la corte esterna adiacente al fabbricato, in parte adibita a portici, ove insistono le vetrate degli uffici, ed in parte destinata a parcheggio. La superficie complessiva della corte è di circa mq. 163. La superficie che interessa i portici del fabbricato presenta pavimento rivestito in mattonelle da esterno mentre la superficie destinata a parcheggio si presenta in laterizio.

### **Posti auto scoperti**

Trattasi di n. 4 posti auto che insistono nel parcheggio al piano terra del fabbricato; due di questi sono ubicati in prossimità del portone di ingresso agli uffici, mentre gli altri due insistono a lato del fabbricato.

### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

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

1. Concessione edilizia n. 496 del 20.12.2002 (allegato n. 6);

2. Permesso di costruire 282 del 22.07.2005 in variante alla precedente con estratto dei relativi elaborati (allegato n. 7);

3. Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Corciano in data 15.09.2005 (allegato n. 8).

I beni risultano sostanzialmente conformi sia a quanto autorizzato dal Comune di Corciano, sia alla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

### **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 Corciano e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale

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 è stata effettuata secondo la norma ISO UNI 10750 per la determinazione del parametro



tecnico “superficie commerciale” sulla base dei rilievi esperiti

sul posto 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;
- nella valutazione del fabbricato si è debitamente tenuto conto dell’esistenza di contratto di locazione, della relativa durata residua e dell’importo del canone annuo previsto;
- il valore espresso per l’immobile è comprensivo del valore delle parti condominiali comuni;
- 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 :

- Ufficio al piano terra

mq. 260 x €/mq. 1.550,00 = € 403.000,00

- Magazzino-laboratorio al piano seminterrato

mq. 387 x €/mq. 775,00 = € 299.925,00

- Corte esclusiva

mq. 163 x €/mq. 20,00 = € 3.260,00

- Posti auto scoperti

n. 4 x € 3.000,00 = € 12.000,00

**Totale Beni Immobili = € 718.185,00**

Valore che si arrotonda in complessivi € 718.000,00 (dicesi

Euro settecentodiciottomila/00).

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione, si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 9).

### **GRAVAMI**

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare una visura presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare della Agenzia del Territorio di Perugia a nome della ditta concordataria e degli omonimi aventi il medesimo Codice Fiscale. Si veda il relativo documento (allegato n. 10).

### **B) BENI MOBILI**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati lo scrivente tecnico ha visionato attentamente i beni mobili ceduti alla procedura in epigrafe.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI**

Per la valutazione dei beni mobili di proprietà della ditta concordataria, lo scrivente ha preso attenta visione di questi rilevandone, per quanto possibile, le condizioni d'uso, 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 ed arredi, macchinari, attrezzature, macchine elettroniche e autoveicoli. Alcune delle attrezzature della ditta

sono state rinvenute dallo scrivente presso manutentori, imprese artigiane del settore tessile e presso autoconcessionarie.

Presso le varie sedi erano presenti ulteriori beni mobili che lo scrivente non ha inserito nella valutazione in quanto oggetto di contratto estimatorio del 29.09.2011 tra la ditta concordataria e la

--- OMISSIS ---

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U., ha provveduto alle necessarie indagini di mercato addivenendo alla valutazione di detti beni in complessivi **Euro 56.175,00**.

Si veda in merito i relativi elenchi contenenti descrizione, quantità e valore di ogni singolo bene (allegato n. 11).

### **ELENCO ALLEGATI**

1. Istanza del Dr. Filippo Mangiapane per la nomina di tecnico estimatore;
2. Agenzia del Territorio – visura beni immobili;
3. Agenzia del Territorio – planimetria catastale vax scala 1:2.000;
4. Agenzia del Territorio – planimetria urbana scala 1:200;
5. Contratto di locazione del 29.09.2011;
6. Comune di Corciano – Concessione Edilizia n. 496/2002;
7. Comune di Corciano – Permesso di Costruire n. 282/2005 in variante alla C.E. n. 496/02 con estratto dei relativi elaborati progettuali;
8. Comune di Corciano – Certificato di Agibilità del 15.09.2005;

9. Tabelle determinazione consistenze e stima beni immobili;

10. Agenzia del Territorio – Ufficio Pubblicità Immobiliare di

Perugia – elenco iscrizioni e trascrizioni;

11. Elenco e stima beni mobili.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 3 aprile 2012

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti