

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: giacomo.ursini@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Stefania Monaldi**

Fallimento n. **31/2022**

Soggetto : --- **OMISSIS** ---

*****^^^*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo, libero professionista con studio in Via S. Stefano n. 1 – 06033 Cannara (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5454 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 3008. Il sottoscritto accettava l'incarico in data 07/09/2022 prestando il giuramento rito, con l'incombenza di valutare il compendio immobiliare in proprietà alla società in fallimento “--- omissis ---”.

*****^^^*****

Accettato l'incarico in data 07/09/2022, io sottoscritto procedevo all'analisi e alla ricerca di tutta la documentazione propedeutica

all'evasione della perizia in oggetto, negli uffici dell' Agenzia Entrate, Comune di Gualdo Tadino ect) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto, rispondendo in ordine ai quesiti posti, riassunti nei capitoli essenziali come di seguito illustrato:

- a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- b) FORMALITA' E PROVENIENZE
- c) SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- d) VINCOLI ED INDIVIDUAZIONE GRAVAMI
- e) STUDIO FORMAZIONE DEI LOTTI
- f) VALUTAZIONE

a – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari

Dalle ricerche effettuate presso gli enti preposti, sono in capo alla società i seguenti beni immobili tutti ubicati nel comune di Gualdo Tadino:

al Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino (PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
11	109	1	D/7	-	-	6730,00
11	109	2	D/7	-	-	5254,00

al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino(PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.	R.D.
11	442	-	Semin irrig	2	00'80	0,25
11	784	-	Sem irr arb	2	06'10	1,42

Da cui deriva la seguente intestazione catastale:

--- omissis --- con sede in Gualdo Tadino P.iva n.
 --- omissis ---;

“Immobili in piena proprietà che saranno tralasciati nella stima”

al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino (PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.	R.D.
11	1063	-	Semin irrig	2	05'38	1,67

Intestazione catastale:

--- omissis --- con sede in Gualdo Tadino P.iva n. --- omissis ---;

I seguenti immobili non saranno trattati nella seguente perizia di stima in quanto trattasi di area espropriata in favore del comune di Gualdo Tadino per eseguire opere di urbanizzazione, rimaste ancora in capo alla società in fallimento.

Sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni:

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno della zona industriale del comune di Gualdo Tadino e posto in Località Palazzo Mancinelli – Vaacara lungo la viabilità Strada Flaminia Nord ove è presente l'accesso carrabile al lotto. L'area su cui è collocato l'opificio è a carattere tipico delle aree produttivo-industriali ed artigianali.

Trattasi di capannone realizzato in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo ed edificato globalmente in 2 momenti diversi. È costituito da un piano terra in cui si sviluppa la zona di produzione ed a servizio di essa, ovvero magazzini, ufficio tecnico, gli spogliatoi ed i servizi igienici, ed un piano primo adibito ad uffici di minore estensione rispetto al piano terra. Le finiture sono di buona fattura, in particolare nella zona produzione il pavimento è del tipo industriale quarzificato, gli infissi e le porte carraie sono coibentati in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. L'area esterna è costituita da una pavimentazione carrabile in brecciolino.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Descrizione degli immobili:

Dal punto di vista catastale si rammenta la presenza di due distinte unità immobiliari di cui una (109 sub. 1) composta da opificio industriale di circa 1400 mq più corte annessa (part. 1282 e 1283) ed unità immobiliare sempre adibita ad opificio con magazzini e servizi a piano terra ed uffici a piano primo (109 sub. 2) di circa 1000 mq più corte annessa (part. 1281). Compongono il compendio immobiliare due particelle (442 e 784) ove sono collocati i parcheggi. L'ingresso al lotto è garantito da accesso carrabile da Strada Flaminia Nord con servitù di passaggio gravante sulla part. 441.

*****^^^*****

FORMALITA' E PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla società in oggetto, mediante atto pubblico ufficiale Segretario Comunale comune di Gualdo Tadino del 07/04/1990 repertorio 2903 registrato in data 08/06/1990 al n. 442.

Stato di possesso del bene e controversie:

Verifiche Agenzia Entrate (PG):

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che:

1) per gli immobili con destinazione opificio censiti al foglio 11 part. 109 sub. 1 graffato alla part. 1282 e part. 109 sub. 2 graffato alla part. 1281, è stato stipulato regolare contratto di affitto in favore della società --- omissis --- in persona del Legale Rappresentante ing. --- omissis ---. Detto contratto è stato registrato presso l'agenzia delle Entrate al n. 914 il 17/02/2021 serie 3T con decorrenza dal 13/09/2021 per una durata di 6 anni.

2) La ditta --- omissis --- in persona del Legale Rappresentante ing. --- omissis ---, concede in Comodato d'uso gratuito alla società --- omissis --- in liquidazione, in persona del sig. --- omissis ---, liquidatore della società, locale ad uso archivio di mq 10.20, posto all'interno di unità di maggior consistenza e censita al foglio 11 part. 109 sub. 2. Detto contratto è stato registrato presso l'agenzia delle Entrate al n. 350 il 17/06/2022 serie 3 con decorrenza dal 10/06/2022 per una durata di 3 anni.

3) La ditta --- omissis --- in persona del Legale Rappresentante ing. --- omissis ---, concede in Comodato d'uso gratuito alla società --- omissis --- in liquidazione, in persona del sig. --- omissis ---, liquidatore della società, locale ad uso ufficio al piano 1 di mq 15.60, posto all'interno di unità di maggior consistenza e censita al foglio 11 part. 109 sub. 2. Detto contratto è stato registrato presso l'agenzia delle Entrate al n. 439 il 11/06/2019 serie 3 con decorrenza dal 10/06/2022 per una durata di 3 anni.

*****^^^*****

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Gualdo Tadino (PG), per gli immobili oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 104/1964;
- Licenza Edilizia n. 387/1966;
- Licenza Edilizia n. 85/1973;
- Licenza Edilizia n. 57/1980;
- Licenza Edilizia n. 138/1984;
- Concessione Edilizia n. 123/1990 e successiva variante;
- Concessione Edilizia n. 347/1997;

Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino(PG) si accerta la presenza di incongruenze riguardanti la conformità urbanistica degli immobili. Andando nel dettaglio, il progetto del 1997 (ultima concessione rilasciata) prevedeva la realizzazione di ampliamento di una superficie pari a circa 3000 mq. Ad oggi sono stati realizzati e completati lavori riguardanti una superficie di mq 1410 con realizzazione senza titolo di un soppalco di circa 35 mq più modifiche alle aperture ed alle disposizioni interne delle aree uffici al piano primo e con destinazione servizi a piano terra. Si rammenta anche la presenza di lievi divergenze strutturali soprattutto del posizionamento di una campata del fabbricato più recente (ampliamento 1997) con pilastri posti ad interasse di mt. 8 invece che i 6mt previsti in progetto.

Non è presente ne la fine lavori ne la richiesta del certificato di agibilità.

Tali incongruenze e difformità edilizie sono tutte sanabili mediante la presentazione di pratica in accertamento di conformità edilizia in conformità al disposto dell'art. 154 della L.R. 1/2015 presso il preposto ufficio tecnico del comune di Gualdo Tadino corredato da idonea Valutazione di sicurezza sismica redatta da tecnico ingegnere abilitato.

Giudizio di conformità Catastale

Si rammenta la correttezza delle planimetrie catastali depositate agli atti ad eccezione della presenza di alcune modifiche alle disposizioni interne ed al mancato inserimento del soppalco. Tali discordanze possono essere

allineate mediante la presentazione di idonea denuncia di variazione presso gli uffici dell'agenzia delle entrate – territorio.

VINCOLI ED INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI

Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della procedura risultano gravati dalle seguenti formalità:

1) Trascrizione del 23/02/2023 Registro Particolare n. 3619

Registro Generale 5385 – verbale di Pignoramento immobili a favore di “--- omissis ---.” con sede in Roma, codice fiscale n. --- omissis ---, gravante sulle particella n. 109 sub. 1 e 2, contro “ Viventi Rosmundo in liquidazione”;

2) Iscrizione del 19/10/2021 Registro Particolare n. 3576 Registro

Generale 28195 – Ipoteca in favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, gravante sulle particelle n. 109 sub. 1 e 2 e relative graffature, contro “ Viventi Rosmundo in liquidazione”;

3) Iscrizione del 19/01/2015 Registro Particolare n. 96 Registro

Generale 1009 – Ipoteca legale in favore di Equitalia Centro SPA con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200, gravante sulla particella n. 109 sub. 1 e 2 e relative graffature e sulle part. 442 e 784, contro “ --- omissis ---”;

4) Iscrizione del 03/01/2012 Registro Particolare n. 20 Registro

Generale 116 – Ipoteca volontaria in favore di Cassa di Risparmio di Foligno SPA con sede in Foligno, codice fiscale 00152110540, gravante sulla particella n. 109 sub. 1 e 2 e relative graffature e sulle part. 442 e 784, contro “ --- omissis ---”;

5) Iscrizione del 11/02/2011 Registro Particolare n. 617 Registro

Generale 3680 – Ipoteca volontaria in favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno con sede in Lucca, codice fiscale 01460540469, gravante sulla particella n. 109 sub. 1 e 2 e relative graffature, contro “ --- omissis ---”;

6) Iscrizione del 03/04/2007 Registro Particolare n. 3026 Registro

Generale 11328 – Ipoteca volontaria in favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno con sede in Lucca, codice fiscale 01460540469, gravante sulla particella n. 109 sub. 1 e 2 e relative graffature, contro “ --- omissis ---”;

Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico della società.

Informazioni per l'acquirente

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso

l’Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l’esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

*****^^^*****

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente CTU, vista la morfologia del contesto industriale composto da unico opificio con ingresso, parcheggi e corti pertinenziali, sulla base di quanto sopra, il tecnico intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificati:

----- LOTTO NUMERO 1-----

al Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino (PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
11	109	1	D/7	-	-	6730,00
11	109	2	D/7	-	-	5254,00

al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino(PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA’	CLASSE	SUP.	R.D.
11	442	-	Semin irrig	2	00’80	0,25
11	784	-	Sem irr arb	2	06’10	1,42

Il presente lotto è costituito Il compendio immobiliare è ubicato all’interno della zona industriale del comune di Gualdo Tadino e posto in Località Palazzo Mancinelli –Vaacara lungo la viabilità Strada Flaminia Nord ove è presente l’accesso carrabile al lotto. L’area su cui è collocato

l'opificio è a carattere tipico delle aree produttivo-industriali ed artigianali.

Trattasi di capannone realizzato in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo ed edificato globalmente in 2 momenti diversi. È costituito da un piano terra in cui si sviluppa la zona di produzione ed a servizio di essa, ovvero magazzini, ufficio tecnico, gli spogliatoi ed i servizi igienici, ed un piano primo adibito ad uffici di minore estensione rispetto al piano terra. Le finiture sono di buona fattura, in particolare nella zona produzione il pavimento è del tipo industriale quarzificato, gli infissi e le porte carraie sono coibentati in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. L'area esterna è costituita da una pavimentazione carrabile in brecciolino.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Descrizione degli immobili:

Dal punto di vista catastale si rammenta la presenza di due distinte unità immobiliari di cui una (109 sub. 1) composta da opificio industriale di circa 1400 mq più corte annessa (part. 1282 e 1283) ed unità immobiliare sempre adibita ad opificio con magazzini e servizi a piano terra ed uffici a piano primo (109 sub. 2) di circa 1000 mq più corte annessa (part. 1281). Compongono il compendio immobiliare due particelle (442 e 784) ove sono collocati i parcheggi. L'ingresso al lotto è garantito da accesso carrabile da Strada Flaminia Nord con servitù di passaggio gravante sulla part. 441.

Determinazione della consistenza

PART. 109 SUB. 1 graffata con part. 1282

TOTALE Opificio produzione Commerciale Mq. 1410,00

Corte Graffata part. 1282 Commerciale Mq. 7820,00

Soppalco Commerciale Mq. 45,00

PART. 109 SUB. 2 graffata con part. 1281

TOTALE Opificio produzione Commerciale Mq. 890,00

TOTALE zona servizi Piano T Commerciale Mq. 120,00

TOTALE zona uffici Piano 1 Commerciale Mq. 120,00

Corte Graffata part. 1281 Commerciale Mq. 1700,00

PART. 442 e 784 (parcheggi) Commerciale Mq. 690,00

*****^^^*****

f- VALUTAZIONE

Determinazione del diritto di superficie

Il C.T.U. per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare di cui al presente lotto, ha effettuato ricerca presso gli operatori commerciali di zona, andando a ricercare i valori medi di compravendita di terreni con caratteristiche ed ubicazione simile.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato

il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili andando ad applicare il metodo di stima sintetico – comparativo:

OPIFICIO produzione: mq 2300,00 x €/mq 200,00 = € 460.000,00

Zona Servizi Piano terra: mq 120,00 x €/mq 200,00 = € 24.000,00

Zona Uffici Piano primo: mq 120,00 x €/mq 400,00 = € 48.000,00

Zona Soppalco Piano terra: mq 45,00 x €/mq 200,00 = € 9.000,00

Corti esclusive mq 10210,00 x €/mq 5,00 = € 51.050,00

DETRAZIONE ONERI PER SANATORIA E/O RIMESSA IN

PRISTINO STATO DEI LUOGHI: - € 20.000,00

DETRAZIONE PER ESECUZIONE DENUNCIA DI

VARIAZIONE CATASTALE - € 2.000,00

TOTALE STIMA : € 570.050,00

*****^^^*****

f- VALUTAZIONE

Determinazione del Valore

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Guldo Tadino e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;

- si è stabilito il valore unitario dei terreni in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;

- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- la consistenza del terreno è riferita alla “superficie commerciale” ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell’Umbria.

- la consistenza dell’unità immobiliare è stata desunta sulla base delle visure catastali presenti in banca dati dell’Agenzia delle Entrate;

- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del terreno e tutto quant’altro compreso nel bene;

- per la valutazione del terreno il C.T.U. ha adottato il parametro di misura “metro quadrato”;

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell’attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell’ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili:

STIMA LOTTO N. 1

Valore Quota 1/1 di proprietà: € 570.050,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **del lotto n. 1 per la quota di 1/1 è pari ad € 570.050,00** (diconsi euro cinquecentosettantamilacinquanta/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto n. 1 da indicare nel bando di vendita.

^

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 03 Marzo 2023

ALLEGATI:

“1” – Visura Camera di Commercio;

“2” – Visure Catastali;

“3” – Estratto di Mappa;

“4” – Planimetrie Catastali;

“5” - Concessioni Edilizie;

“6” – Riscontro discordanze Urbanistiche (Tav.1-2e3);

“7” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“8” – Visure Ipotecarie;

“9” – Doc. Fotografica;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo