

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dott.ssa Sara Trabalza**

Fallimento n. 35/2018

--- OMISSIS ---

Curatore fallimentare **Dr. Fabrizio Sciri**

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria istanza datata 12 agosto 2018 (allegato n. 1),
il Curatore fallimentare, Dott. Fabrizio Sciri, chiedeva al Signor
G.D. la nomina, a perito estimatore, nella procedura fallimentare
in epigrafe, del sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero
professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali
della Provincia di Perugia con il numero 805, affinché lo stesso
“... *determini il reale e concreto valore dei beni immobili e
mobili della società*”. Il G.D. disponeva la richiesta nomina.

Ricevuto l'incarico il tecnico partecipava alle operazioni
inventariali svoltesi presso la sede legale della ditta fallita e
precisamente in Marsciano, via Francesco Maria Ferri, civico 22.

In tale occasione il tecnico effettuava i necessari rilievi
tecnici e scattava numerose fotografie in digitale che in parte si
allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato
d'uso e manutenzione dei beni immobili e di conservazione dei
beni mobili ed attrezzature al momento dell'inventario e degli
accessi esperiti.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI MARSCIANO

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- --- OMISSIS ---con sede in Marsciano – proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-----	-------	-----------	--------	-------------	---------

152	1605/35	A/10	1	2,5 vani	€ 464,81
-----	---------	------	---	----------	----------

INTESTATI:

- --- Omissis ---, nata a Marsciano il --- Omissis --- – proprietaria;

- --- OMISSIS ---con sede in Marsciano – proprietaria;

- --- Omissis ---, nata a Marsciano il --- Omissis ---

–proprietaria;

- --- Omissis ---, nato a Marsciano il --- Omissis --- –

proprietario;

- --- Omissis ---, nato a Marsciano il --- Omissis --- -

proprietario.

- Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-------	-------	-----------	--------	-------------	---------

152	1605/31	ENTE COMUNE			
-----	---------	-------------	--	--	--

Si precisa che sull'immobile censito al C.F. del Comune di

Marsciano, al foglio di mappa n. 152, particella 1605 subalterno 31, la ditta fallita vanta diritti di proprietà pro-quota.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visure catastali (allegato n. 2), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 4) e planimetria urbana scala 1:200 (allegato n. 5).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è rappresentato da un'unica unità catastale costituita da un monolocale destinato ad ufficio con servizio igienico e locale ad uso archivio-magazzino, rispettivamente ubicati ai piani terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza, sita in Marsciano, via Francesco Maria Ferri, civico 22. Detta palazzina si articola in quattro piani fuori terra ed un piano interrato e si presenta con strutture portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature prevalentemente in laterizio a vista con alcune pareti perimetrali tamponate in laterizio intonacato e tinteggiato.

La palazzina di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, è a sua volta parte di un complesso edilizio di altre due palazzine, tutte dotate di ampia corte pertinenziale, asfaltata, destinata a parcheggio autovetture. Il monolocale destinato ad ufficio presenta ingresso indipendente, prospiciente la suddetta corte pertinenziale ed allo stesso si accede tramite una porta vetrina con struttura in alluminio. Internamente il locale presenta

le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura,
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno ed antibagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- infissi in alluminio con vetro camera;
- porte antibagno e bagno in legno laccato;
- impianto elettrico sotto traccia con lampada di emergenza e corpi illuminanti al neon a soffitto;
- impianto di riscaldamento con termoconvettore all'interno dell'ufficio e radiatore in lega leggera posto nell'antibagno.

Il locale ad uso archivio-magazzino si raggiunge da una rampa condominiale posta sul retro della palazzina ed accessibile dalla corte pertinenziale. L'ingresso al locale avviene tramite una porta in alluminio e lo stesso presenta pareti intonacate e tirate a malta e pavimentazione con massetto in calcestruzzo.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito più accessi presso il Comune di Marsciano al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata per la palazzina di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte. Alla luce delle indagini svolte si è appurato che sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Concessione edilizia n. 2730/94 del 23.12.1994 (allegato n. 6) per costruzione fabbricato ad uso abitativo e commerciale;
2. Concessione edilizia n. 1118/96 del 31.07.1996 (allegato n. 7) per costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale;

3. Licenza di agibilità n. 66 – 49/96 del 10.08.1996 (allegato n. 8);

4. Licenza di agibilità n. 76 – 49/96 del 22.10.1996 (allegato n. 9);

5. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1017 del 15.01.2001 (allegato n. 10).

Gli immobili sono conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla dita fallita in forza di atto di compravendita a rogito Patrizia Sara Siciliano del 23.12.2002, rep. n. 2597/1000, trascritto a Perugia in data 27/12/2002 al n. particolare 22277 (vedi nota di trascrizione – allegato n. 11).

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha effettuato una approfondita ricerca di atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita

stipulati in epoca prossima a quella della stima (max 36 mesi), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

In particolare si precisa, in merito alla ricerca di atti comparabili, che lo scrivente, in prima istanza, ha privilegiato la ricerca di atti riferiti alla medesima categoria catastale dei beni oggetto di valutazione (A/10), perfezionati nei 36 mesi antecedenti la data attuale, con ubicazione limitrofa a quella dei beni da stimare. Sono stati visionati numerosi atti di cui solo una minima parte riguardante compravendite (circa il 25%) e tra questi ultimi non si sono rinvenute compravendite di beni immobili con categoria catastale A/10.

Tra gli atti di compravendita visionati, la maggior parte riguardava infatti beni immobili con destinazione residenziale. In particolare si sono rinvenuti i seguenti atti nei quali gli immobili compravenduti hanno destinazione A/2 (residenziale):

1. Atto notaio Francesco Maria Alvi

Data atto 5/04/2019

Repertorio n. 2.755/2.149

Ubicazione immobili via Tuderte

Categoria immobili A/2 e C/6

Prezzo in atto € 65.000,00

Prezzo unitario € 577,78

2. Atto notaio Patrizia Sara Siciliano

Data atto 18/07/2019

Repertorio n. 18.883/9.228

Ubicazione immobili via Tuderte

Categoria immobili A/2 e C/6

Prezzo in atto € 107.000,00

Prezzo unitario € 1.070,00

3. Atto notaio Patrizia Sara Siciliano

Data atto 14/02/2020

Repertorio n. 19.138/9.398

Ubicazione immobili via Natale Bronzo

Categoria immobili A/2 e C/6

Prezzo in atto € 160.000,00

Prezzo unitario € 675,25

Come facilmente desumibile dalla lettura dei dati sopra riportati si evince che tutti gli atti presi a riferimento sono stati stipulati recentemente (max 18 mesi dalla data attuale), per immobili ubicati tutti in un raggio massimo di distanza, da quelli oggetto di stima, di m. 500.

Vista la carenza di atti di compravendita per la destinazione uffici e studi privati e la disponibilità invece di compravendite per abitazioni di tipo civile (A/2), per addivenire alla determinazione del valore degli immobili, si è proceduto come segue:

1. si è determinato il prezzo medio di compravendita degli atti comparabili, pari ad € 774,34;

2. si sono consultati i listini del mercato immobiliare dei siti

“borsinoimmobiliare.it” ed “omi” in quanto riportano le

quotazioni per zone riferibili alla toponomastica e non a macro

aree;

3. per ciascuno dei listini di cui sopra si sono consultate le

quotazioni per appartamenti di civile abitazione ed uffici;

4. nell’ambito di ciascuna quotazione si è estrapolato il

valore medio;

5. per ciascun listino si è determinato lo scarto percentuale

tra le quotazioni di uffici rispetto alla quotazione di

appartamento per civile abitazione (A/2);

6. per la destinazione ufficio si è determinato lo scarto

percentuale medio derivante dalla media aritmetica tra lo scarto

delle quotazioni del listino immobiliare e quello dell’omi

ottenendo il seguente valore:

destinazione ufficio + 6,25%;

7. si è moltiplicato il prezzo medio dei comparabili per lo

scarto percentuale medio per uffici, ottenendo il seguente valore:

ufficio € 822,77

• si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni oggetto di valutazione;

• si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;

• si sono apportate le necessarie addizioni e sottrazioni al prezzo sopra determinato sulla base delle caratteristiche dei

beni oggetto di valutazione in grado di influenzare positivamente o negativamente l'attribuzione del valore medesimo;

- sulla base di tali “calibrazioni” si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

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

- le consistenze sono state determinate, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, al lordo dei divisori interni. Le mura perimetrali sono state conteggiate con un coefficiente del 50% in quanto condominiali;
- il valore del magazzino è stato parametrato nella misura del 50% di quello espresso per l'ufficio;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi anche per destinazione, così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;
- il valore espresso tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- il valore degli immobili sono comprensivi del valore delle porzioni condominiali;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “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.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare positivamente il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

- da un punto di vista logistico la palazzina di cui gli immobili fanno parte è situata in una zona limitrofa ai principali servizi cittadini;
- l'immobile destinato ad ufficio si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione;
- l'ufficio presenta una consistenza non troppo elevata e quindi appetibile al mercato immobiliare per essere adibita anche a piccolo studio professionale.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare negativamente il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili. Un recente studio Nomisma "III osservatorio sul mercato immobiliare luglio 2020", presentato il 22 luglio dell'anno scorso, contestualizza l'attuale scenario del mercato immobiliare, conseguente allo shock intervenuto con l'emergenza sanitaria da Covid-19, ipotizzando un ulteriore calo, conseguente, oltre che alla congiuntura economica delle famiglie italiane, anche con un ulteriore irrigidimento del

mercato creditizio bancario che non permetterà quindi una ripresa del mercato immobiliare almeno per i prossimi due anni.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

Piano terra ufficio

mq. 45 x €/mq. 900,00 = € 40.500,00

Piano primo sottostrada magazzino

mq. 31 x €/mq. 450,00 = € 13.950,00

Totale generale € 54.450,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (allegato n. 12).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Dalla relazione notarile redatta dal notaio Dott. Salvatore Clericò, datata 13.04.2021 (allegato n. 13), sull'immobile oggetto di valutazione, alla data suddetta, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

1. iscrizione n. 7756 del 7/11/2008 per ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.a. Foligno e contro --- Omissis ---;
2. iscrizione n. 7117 del 3/12/2209 per ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.a. Foligno e contro --- Omissis ---;
3. trascrizione n. 14183 dell'11/09/2013 per pignoramento immobiliare a favore di equitalia Centro S.p.a. Firenze e

contro --- Omissis ---;

4. trascrizione n. 9959 del 20/07/2020 per sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei creditori del fallimento di --- Omissis --- e contro --- Omissis ---.

BREVE DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

OGGETTO DI STIMA

La ditta fallita operava nel settore delle costruzioni di opere edili e quindi la valutazione ha riguardato i beni strumentali della ditta fallita afferenti principalmente alle seguenti categorie:

- mobili per arredo da ufficio;
- automezzi;
- macchinari per attività edile;
- attrezzatura specifica per attività di cantieri edili.

L'inventario è stato condotto sulla base del libro cespiti e di tutti i beni mobili rinvenuti all'interno del magazzino oggetto di valutazione.

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Prima di passare alla descrizione dei criteri di stima adottati si intende precisare che alcune categorie di beni mobili oggetto di stima sono caratterizzati da una elevata obsolescenza tecnologica (attrezzi e macchine edili ed attrezzatura informatica) che ne rende difficoltosa la valutazione, in quanto pur essendo ancora in buone condizioni d'uso e conservazione,

sono magari stati sostituiti, nel mercato, da modelli più efficienti e/o maggiormente rispondenti alle vigenti e mutevoli normative in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Per la valutazione dei beni mobili e delle attrezzature il tecnico ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo. In particolare si sono svolte, presso operatori del settore, indagini di mercato al fine di reperire i prezzi di vendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. A tale importo è stata successivamente applicata una percentuale di deprezzamento variabile, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e delle condizioni d'uso e conservazione in cui lo stesso si trovava al momento dello svolgimento delle operazioni di inventario. Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto che tutti i beni mobili saranno oggetto di vendita forzata e di conseguenza si è applicato un ulteriore deprezzamento.

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

La valutazione complessiva dei beni mobili ammonta ad € 2.228,70. Per ulteriore dettaglio relativo all'inventario ed alla valutazione dei beni mobili si fa riferimento alla tabella che si produce (allegato n. 14).

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

Beni immobili	€	54.450,00
Beni mobili	€	<u>2.228,70</u>
TOTALE GENERALE	€	56.678,70

ELENCO ALLEGATI

- | |
|--|
| 1. Istanza di nomina del Curatore Fallimentare Dr. Fabrizio Sciri del 12.08.2018; |
| 2. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizi catastali - visure; |
| 3. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizi catastali – vax scala 1:2000; |
| 4. Ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale; |
| 5. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizi catastali – planimetrie urbane scala 1:200; |
| 6. Concessione edilizia n. 2730/94 del 23.12.1994 per costruzione fabbricato ad uso abitativo e commerciale; |
| 7. Concessione edilizia n. 1118/96 del 31.07.1996 per costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale; |
| 8. Licenza di agibilità n. 66 – 49/96 del 10.08.1996; |
| 9. Licenza di agibilità n. 76 – 49/96 del 22.10.1996; |
| 10. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1017 del 15.01.2001; |
| 11. Nota trascrizione n. part. 22277 del 27.12.2002; |
| 12. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili; |
| 13. Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ex art 567 – secondo comma – c.p.c.; |
| 14. Tabella inventario e stima beni mobili; |
| 15. Documentazione fotografica beni immobili; |
| 16. Documentazione fotografica beni mobili. |

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 23 aprile 2021

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Luigi Lamincia'. To the left of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI' around the top and bottom edges, 'PERUGIA - PERUGIA' at the bottom, and in the center, 'Dott. Lamincia n. 805 Albo'.