

più corretto, ai fini della richiesta perizia, utilizzare i valori compresi tra il minimo ed il medio tra quelli indicati.

Applicando quindi detti valori unitari alle superfici ragguagliate dell'immobile, il valore di mercato, calcolato con i parametri sopra individuati, può essere così stabilito:

uffici: mq 240,00 x €/mq 830 = € 199.200

capannone - mq 5.003,00 x €/mq 425 = € 2.126.275

per un valore complessivo di € 2.325.475

Al valore dell'edificio deve essere inoltre sottratto il deprezzamento dovuto agli oneri per la bonifica della copertura in fibrocemento contenente amianto, che vengono quantificati in € 129.000 (corrispondenti a mq 4.300 x €/mq 30).

Tutto ciò premesso, il valore dell'edificio in via Verdi a Sirone (LC) può essere stimato, arrotondandolo, in complessivi € 2.200.000 (euro duemilioniduecentomila).=

4 - Edificio produttivo in via Vocabolo Piana 227/B/6 e 227/13/7

a Todi (PG), fraz. Pantalla

A - Risultanze catastali

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, gli immobili sono così classificati (*Allegati 21 - visura catastale PG e 22 - estratto mappa fg. 4*):

Comune di Todi - Catasto fabbricati

Fg. 4 mapp. 1168 - Cat. D/7 - R.C. € 5.422,80

La planimetria catastale della citata unità immobiliare è presente nella banca dati catastale (*Allegato 23 - planimetria Todi 4.1168*).

B - Descrizione sommaria degli immobili

L'immobile consiste in un ampio capannone a destinazione produttiva sito nella zona industriale in loc. Pantalla, a nord di Todi, dalla quale dista una decina di chilometri, ed in prossimità dello svincolo di Pantalla sulla E45 Cesena-Roma.

L'immobile è una porzione di testa un edificio di maggiori dimensioni, costituito da un capannone in elementi prefabbricati di cls, disposto su unica campata. All'interno sono stati creati alcuni uffici con materiale leggero in vetro e lamiera.

Il capannone è stato edificato negli anni '80 e parzialmente sistemato nel 2001.

Il lotto sul quale sorge non è recintato ed ha una superficie complessiva di circa 1.915 mq, dei quali circa 910 scoperti ed adibiti a parcheggio esterno, non pavimentato, ma grossolanamente inghiaiato.

Il capannone ha una superficie di circa 1.004 mq, con altezza interna di circa 7.70 ml, senza carriponte, ma con controsoffittatura in lamiera coibentata.

L'edificio si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione, soprattutto a causa delle evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura e da altrettanto evidenti risalite di umidità dalle fondazioni.

La copertura dell'edificio è in fibrocemento contenente amianto.

C - Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà della soc. in liquidazione ed attualmente è locato a terzi in forza di contratto di locazione non datato ma valevole dal 1/6/2012 al 31/5/2018.

(Allegato 29 - Contratto affitto Todi)

D - Situazione patrimoniale ed ipotecaria

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Perugia, competente per il territorio di Todi, risultano, a partire dal 15/1/2002 fino alla data del 16/4/2014, complessivamente n. 8 formalità interessanti il Codice Fiscale attribuito a

La descrizione di queste formalità segue la numerazione dell'elenco sintetico derivante dall'ispezione telematica *(Allegato 24 - elenco formalità PG)*.

1 - Con atto notaio Mistretta rep. 101770 del 10/4/2013, trascritto a Perugia il 9/5/2013 ai nn. part. 7849/11054 gen, la soc.

è divenuta proprietaria degli immobili in Sirone precedentemente indicati al punto A, attraverso il conferimento della soc.

2 - Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 8445/2013 del 31/10/2013, iscritto a Perugia il 15/11/2013 ai nn. part. 3316/26005 gen., è stata costituita ipoteca giudiziale per € 337.000 a seguito di decreto ingiuntivo a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA per la somma di € 294.565,45.

(Allegato 25 - PG 2013.10.31 - 26005/3316)

3 - Con atto notaio Cuscito rep. 1462 del 10/3/2014, trascritto a Perugia il 13/3/2014 ai nn. part. 4192/5448 gen, è stata trasformata in

La situazione catastale attuale, relativa all'immobile in fraz. Pantalla a Todi (PG), è correttamente allineata con la situazione patrimoniale indicata.

E - Situazione urbanistica ed edilizia

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi: Conc. Ed. 103/1982, Conc. Ed. in san. 151/1998, Conc. Ed. 489/1999, Var. 68/2001, Conc. Ed. 412/2001.

Per l'edificio è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 24889/2001.

F - Consistenza degli immobili

Al fine di stimare l'immobile sopra descritto si è provveduto al calcolo delle superfici distinte a seconda della diversa destinazione ed a ragguagliarle secondo opportuni coefficienti al fine di ottenere una sola base di misura alla quale applicare il valore unitario.

I coefficienti di ragguaglio sono quelli suggeriti dalla Camera di Commercio di Brescia e ritenuti validi anche per la provincia di Perugia.

capannone: mq 1.004 x coeff. ragg. 1 = mq 1.004,00

area esterna: mq 910 x coeff. ragg. 0,10 = mq 91,00

totale sup. ragguagliata del capannone produttivo = mq 1.095,00

G - Stima degli immobili

La presente stima ha come oggetto il calcolo dei valori dell'immobile precedentemente individuato e descritto.

Sono compresi i valori delle strutture murarie e degli impianti fissi in esse installati, nonché delle tramezzature degli uffici in pareti mobili specificatamente realizzate.

Non sono invece compresi nel valore gli arredamenti e le attrezzature mobili ed asportabili senza deperimento né deprezzamento di valore.

L'edificio in questione riveste caratteristiche inferiori all'ordinarietà delle transazioni immobiliari di edifici produttivi assunti come riferimento di comparazione, trattandosi di un edificio in condizioni d'uso e di manutenzione non ottimali. (*Allegati da 26a a 26d - Foto PG*).

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Agenzia del Territorio, si attestano, per il territorio comunale di Todi (fraz. Pantalla) e per immobili simili a quelli oggetto di perizia, sui valori compresi tra i 300 e i 435 € al metro quadrato per quanto riguarda gli immobili produttivi in condizioni normali.

Trattandosi, come detto, di edificio avente caratteristiche inferiori all'ordinarietà di quelli assunti a riferimento ed assunte le opportune informazioni circa la congruità dei valori espressi dal mercato immobiliare, tenuto anche conto dell'ambito nel quale viene considerata la dismissione dell'immobile, in via cautelativa si ritiene più corretto, ai fini della richiesta perizia, utilizzare i valori compresi tra il minimo ed il medio tra quelli indicati.

Applicando quindi detti valori unitari alle superfici ragguagliate dell'immobile, il valore di mercato, calcolato con i parametri sopra individuati, può essere così stabilito:

capannone - mq 1.095,00 x €/mq 335 = € 366.825

Al valore dell'edificio deve essere inoltre sottratto il deprezzamento dovuto agli oneri per la bonifica della copertura in fibrocemento contenente amianto, che vengono quantificati in € 30.000 (corrispondenti a mq 1.000 x €/mq 30).

Tutto ciò premesso, il valore dell'edificio in loc. Pantalla a Todi (PG) può essere stimato, arrotondandolo, in complessivi € 335.000 (euro trecentotrentacinquemila).=

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 32/2014:

LIQUIDAZIONE

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. FABRIZIO FELTER

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

VERIFICA SOMMARIA DI CONGRUITA' DEI VALORI DEI BENI DI PROPRIETA'

Il sottoscritto ing. Enrico Frugoni, albo di Brescia n. 1660, con studio in Brescia via Tosio n. 28, quale Consulente del Concordato Preventivo in epigrafe, come da nomina dell'Ill.mo Giudice Delegato, ha proceduto alla redazione e stesura della presente relazione al fine di indicare se il valore attribuito agli immobili di proprietà dall'ing. Giancarlo Faroni, nella relazione del 23 aprile 2014, sia congruo e, in caso di mancata corrispondenza, fornire l'indicazione di tale valore.

La presente non vuole essere una critica alla prestazione professionale dell'ing. Giancarlo Faroni resa nella valutazione degli immobili di cui trattasi.

Si ha ragione di credere che il professionista abbia proceduto alle stime secondo criteri scaturiti dalla tipologia dell'incarico ricevuto, secondo gli obbiettivi della Committenza.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

I criteri e la metodologia di stima utilizzati dall'ing. Giancarlo Faroni che soddisfacevano gli obiettivi preposti alla prestazione, potrebbero tramutarsi in lacune laddove si intende adottare la stessa consulenza per fini diversi.

Per comodità di esposizione si procederà alla verifica sommaria di congruità secondo l'ordine riportato nell'elaborato redatto dall'ing. Giancarlo Faroni e precisamente:

- 1) Edificio produttivo a Brescia in via Grandi n. 27;
- 2) Edificio produttivo a Villorba (Treviso) in via Volta n. 4;
- 3) Edificio produttivo a Sirone (Lecco) in via Verdi n. 5;
- 4) Edificio produttivo a Todi (Perugia), località Pantalla, in via Vocabolo Piana n. 227/b.

Dot. Ing. ENRICO FRUGONI
25121 BRESCIA



4) EDIFICIO PRODUTTIVO IN TODI (PG), LOCALITA' PANTALLA VIA
VOCABOLO PIANA N. 227/b

PREMESSA

Il sottoscritto consulente, in riferimento all'elaborato redatto dall'ing. Giancarlo Faroni in data 23 aprile 2014, che qui si intende integralmente riportato completo di tutti gli allegati, precisa che la presente verifica sommaria di congruità del valore, è stata eseguita considerando:

- la documentazione catastale prodotta attendibile senza ulteriori verifiche;
- le superfici del complesso attendibili, senza ulteriori verifiche;
- il complesso come regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, senza ulteriori verifiche (nessun accenno di illecito amministrativo si riscontra nella relazione ing. Giancarlo Faroni);
- il certificato di agibilità (completo di collaudo statico), come già agli atti (nessun accenno contrario nella perizia ing. Giancarlo Faroni);
- nessuna possibilità di ampliamento (nessun accenno contrario nella perizia ing. Giancarlo Faroni);
- l'immobile condotto come precisato nella relazione ing. Gianfranco Faroni;
- le bonifiche necessarie indicate nell'elaborato peritale dell'ing. Giancarlo Faroni per la copertura in cemento amianto (eternit).
- come inesistenti servitù trascritte o apparenti, non rilevate nell'elaborato dell'ing. Giancarlo Faroni.

Doc. ing. ENRICO FRUGONI
ALBO DI BRESCIA 1980
Enrico Frugoni

La presente verifica di congruità sommaria presenta tutti i limiti insiti nelle ipotesi valutative di cui sopra e non sarà vincolante per le determinazioni finali, dopo aver compiuto le necessarie verifiche ed approfondimenti.

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

- i listini immobiliari come utili elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del sottoscritto, proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
- il particolare momento di recessione, la conseguente poca mobilità del mercato immobiliare oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizzano soprattutto il settore degli immobili destinati alla produzione, come nel caso di specie;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);
- attendibile il termine triennale indicato nella relazione dell'ing. Giancarlo Faroni del 23 aprile 2014, entro il quale il consulente prevede l'alienazione dei beni con conseguente disponibilità liquidatoria;

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;

Doc. ing. ENRICO FRUGONI
ALBO CT BRESCIA


- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;
- dalla presenza di eventuali sostanze tossiche presenti nel terreno e dei relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile progetto che si basi su costose indagini per la precisa individuazione delle "caratterizzazioni" del suolo.

Si precisa infine che la valutazione del più probabile valore di mercato risulta oggi inferiore rispetto a quanto riportato mediamente dai listini immobiliari, che generalmente solo negli ultimi 14-16 mesi, portano ad un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere.

Pertanto le verifiche o stime che seguono verranno determinate in modo cautelativo.

Il sopralluogo dei beni di cui trattasi è stato eseguito in data 22 settembre 2014.

OSSERVAZIONI ALLA STIMA DELL'ING. GIANCARLO FARONI

Nella determinazione delle superfici del complesso l'ing. Faroni utilizza i seguenti coefficienti di ragguaglio e precisamente:

- capannone: 1
- area esterna 0,10

Il sottoscritto ritiene corretta la metodologia adottata dal consulente.

A vertical stamp and handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'ING. ENRICO FRUGONI' and 'ALBO INGEGNERI BRESCIA'. The signature is written over the stamp.

L'ing. Faroni, nella propria relazione del 23 aprile 2014, adotta un valore corrente unitario pari ad **€/mq. 335** per unità produttiva, prendendo come riferimento i listini OMI ed utilizzando i valori compresi tra il minimo ed il medio tra quelli indicati.

Determina infine su tutta la copertura del capannone un costo di bonifica per il cemento amianto di **€/mq. 30,00** che il sottoscritto ritiene congruo.

VERIFICA SOMMARIA DI CONGRUITA'

I listini OMI 2° semestre 2013 indicano:

- per capannoni industriali con stato conservativo normale un valore minimo di €/mq. 300,00 ed un valore massimo di €/mq. 435,00, con una media pari ad **€/mq. 367,50**.

In generale per le motivazioni esposte in premessa ai valori medi sopra richiamati dovrebbe essere applicato un decremento di circa **l'8%**.

Ne segue:

capannone: mq. 1.095,00 x €/mq. 338,10 (€/mq. 367,50 x 0,92) =	€ 370.219,00
a dedurre costi per bonifica cemento amianto stimati	€ - 30.000,00

	€ 340.219,00

Prof. Ing. ENRICO FRUGONI
BRESCIA
Enrico Frugoni

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

In considerazione che la valutazione di cui sopra si discosta in maniera trascurabile da quanto indicato dall'ing. Giancarlo Faroni (differenza 1% circa), lo scrivente ritiene di confermare la valutazione pari ad € 335.000,00.

Dott. ing. ENRICO FRUGONI
PUBBLICITÀ
BRESCIA n. 1060
Enrico Frugoni