

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
PROCEDURA FALLIMENTARE N°44/2015

ditta:

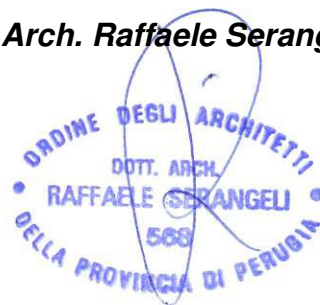
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO
CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Massimiliano Piselli

C.T.U.: Dott. Arch. RAFFAELE SERANGELI

STIMA VALORI DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Perito Estimatore:

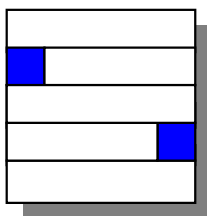
(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)



DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

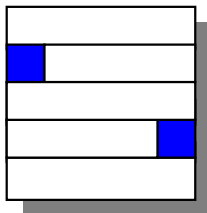
STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



STIMA VALORI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE





**Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo
fallimentare del fallimento** [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino;

Tribunale di Perugia

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di alcuni immobili e relativi
accessori siti nel comune di Campello sul Clitunno (PG) per la procedura fallimentare
n°44/2015 a carico di [REDACTED]

[REDACTED].

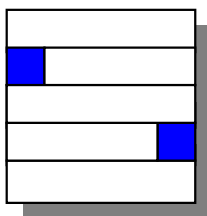
Data del Fallimento: 31/03/2015

Curatore : Dott. MASSIMILIANO PISELLI

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



INDICE

Parte Prima

1.1 Incarico

1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

Parte Seconda

2.1 Situazione catastale degli immobili

2.2 Situazione urbanistica degli immobili

2.3 Precisazioni circa la corte comune



Parte Terza

3.1 Criterio e metodo di stima

3.2 Valutazione dei beni

3.3 Formazione dei lotti

Parte Quarta

4.1 Conclusioni



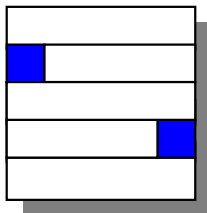
Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Serangeli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il numero 568 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Spoleto (PG), con ordinanza in data 18/12/2015, emessa dal G.D. Dott.ssa Arianna De Martino, per la procedura fallimentare a carico di ██████████

[REDACTED], curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli, numero del fallimento 44/2015, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, per procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare rispondendo al seguente quesito:

"Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche con l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili ed i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

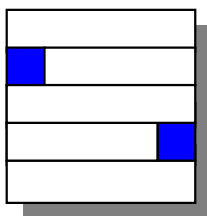
In particolare, quanto ai beni immobili:

- 1) *Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*
- 2) *Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.*
- 3) *Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita.*
- 4) *Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge 47/85.*



5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".





1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere, in modo esauriente, ha effettuato un sopralluogo esperito nel giorno 03/12/2015.

Il giorno 3 dicembre 2015 alle ore 15,00 mi sono recato a Campello sul Clitunno in via Giovanni Agnelli n.4, luogo ove sono ubicati gli immobili da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli.

Ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici.

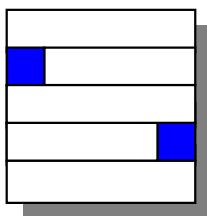
I beni in esame consistono in:

1) porzione di edificio ed accessori con destinazione d'uso produttiva consistenti in cinque unità immobiliari costituite da capannoni artigianali/industriali siti in Comune di Campello sul Clitunno, edificati su di un terreno ad uso industriale/artigianale, censito al Catasto dei Terreni con il foglio 37 part.1a 286. L'ingresso degli immobili avviene attraverso la via comunale Giovanni Agnelli, al civico 4. La zona è periferica rispetto al centro urbano, ma ben servita da ampie strade asfaltate, servizi tecnologici quali: acquedotto comunale, condotta del gas metano, fognatura ed illuminazione pubblica. Un comodo e diretto collegamento con la vecchia strada statale Flaminia, facilita l'accesso anche ad automezzi di notevoli dimensioni, per questo motivo lungo la strada comunale Giovanni Agnelli, sono dislocate numerose attività industriali. Oltre i capannoni suddetti, sul lotto risulta edificata una palazzina ad uso residenziale di altra proprietà. La tipologia costruttiva dei fabbricati, e le indagini urbanistiche espletate, portano lo scrivente a dedurre che gli immobili sono stati edificati in epoche diverse.

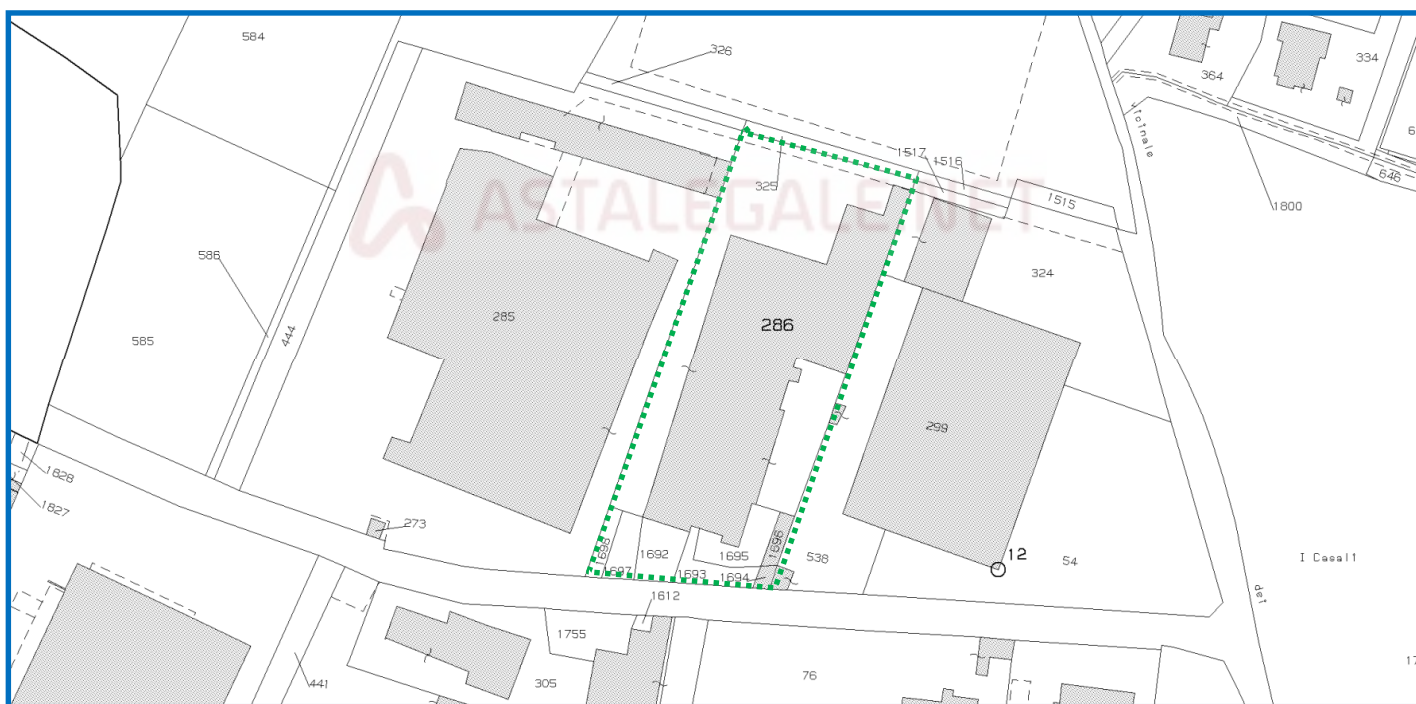
DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net

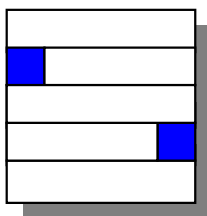


La particella 286 risulta recintata con muri in blocchi di cemento non intonacati ad eccezione del lato-strada, dove esiste un cordolo formato da blocchetti di cemento intonacati sormontati da una ringhiera in ferro, interrotta da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. L'area all'interno della recinzione risulta tutta asfaltata ad eccezione di una zona posta nel lato sud-est degli immobili che risulta occupata da manufatti di diversa natura e da un orto coltivato dai proprietari delle esistenti porzioni immobiliari residenziali non oggetto di questa perizia.



Stralcio mappa catastale comune di Campello sul Clitunno fg. 37,

in verde l'ubicazione della porzione di edificio



L'edificio oggetto di stima è ubicato in via Giovanni Agnelli snc nel comune di Campello sul Clitunno, la sua destinazione d'uso è produttiva, sorge su un lotto di terreno di circa 4.896,00 mq, ove però insistono anche altre proprietà che non sono oggetto della presente perizia.

Il compendio è costituito da cinque unità immobiliari produttive, costruite in epoche diverse, si sviluppa su un unico piano circondato da una corte comune anche con altre unità di altre proprietà.

I manufatti si presentano in uno stato di conservazione non buono le rifiniture generali sono mediocri e le tipologie costruttive alquanto obsolete e di poco valore strutturale.

Le sue strutture portanti sono realizzate con vari materiali costruttivi che vanno dall'acciaio, al prefabbricato, al cemento armato costruito in situ, tali strutture non sono antisismiche, anzi alcune parti dovrebbero essere poste in sicurezza in quanto abbastanza precarie.



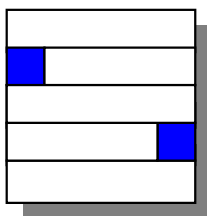
Foto del prospetto lungo la strada

La società [REDACTED] in liquidazione risulta essere proprietaria per quota intera di cinque unità immobiliari e precisamente (vedi tabella sottostante):

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



- fabbricato industriale al piano terra censito al foglio 37 alla particella 286 sub 11;
- fabbricato industriale al piano terra censito al foglio 37 alla particella 286 sub 12;
- fabbricato industriale al piano terra censito al foglio 37 alla particella 286 sub 13;
- laboratorio al piano terra censito al foglio 37 alla particella 286 sub 14;
- magazzino al piano terra censito al foglio 37 alla particella 286 sub 15.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPELLO SUL CLITUNNO(Codice B504) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Dati derivanti da												
1		37	286	11			D/7				Euro 1.520,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
2		37	286	12			D/7				Euro 3.447,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
3		37	286	13			D/7				Euro 4.128,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
4		37	286	14			C/3	3	170 m²		Euro 298,51	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
5		37	286	15			C/2	6	338 m²		Euro 314,21	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica

Il tutto pervenuto con atto con ATTO GIUDIZIARIO “DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI” del Tribunale di Spoleto in data 06/06/2000, rep. 39/91 trascritto a Spoleto il 23/06/2000 al n°1776.

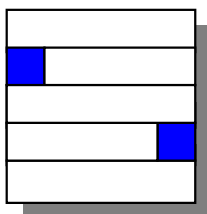
2.1 Situazione catastale

Il fabbricato è stato costruito sulla particella 286 del foglio 37, risulta essere accatastato presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio secondo le tabelle sottostanti:

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPELLO SUL CLITUNNO(Codice B504) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	286	11			D/7				Euro 1.520,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
2		37	286	12			D/7				Euro 3.447,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
3		37	286	13			D/7				Euro 4.128,00	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
4		37	286	14			C/3	3	170 m²		Euro 298,51	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica
5		37	286	15			C/2	6	338 m²		Euro 314,21	VIA GIOVANNI AGNELLI n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2013 n. 32272.1/2013 in atti dal 14/08/2013 (protocollo n. PG0155180) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Notifica

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA BOTTEGA DI MASTRO GIACINTO S.R.L. con sede in FOLIGNO	02169170541*	(1) Proprieta' per 1/1

Le planimetrie catastali risultano avere leggere discordanza con lo stato dei luoghi, inoltre la consistenza dell'unità immobiliare n. 286 sub 15 non trova corrispondenza planimetrica con il subalterno rappresentato nei vari elaborati planimetrici presenti in catasto, sembrerebbe che con la planimetria allestita con la variazione effettuata nel 2012 parte di questo subalterno sia stato stralciato a favore di altra proprietà.

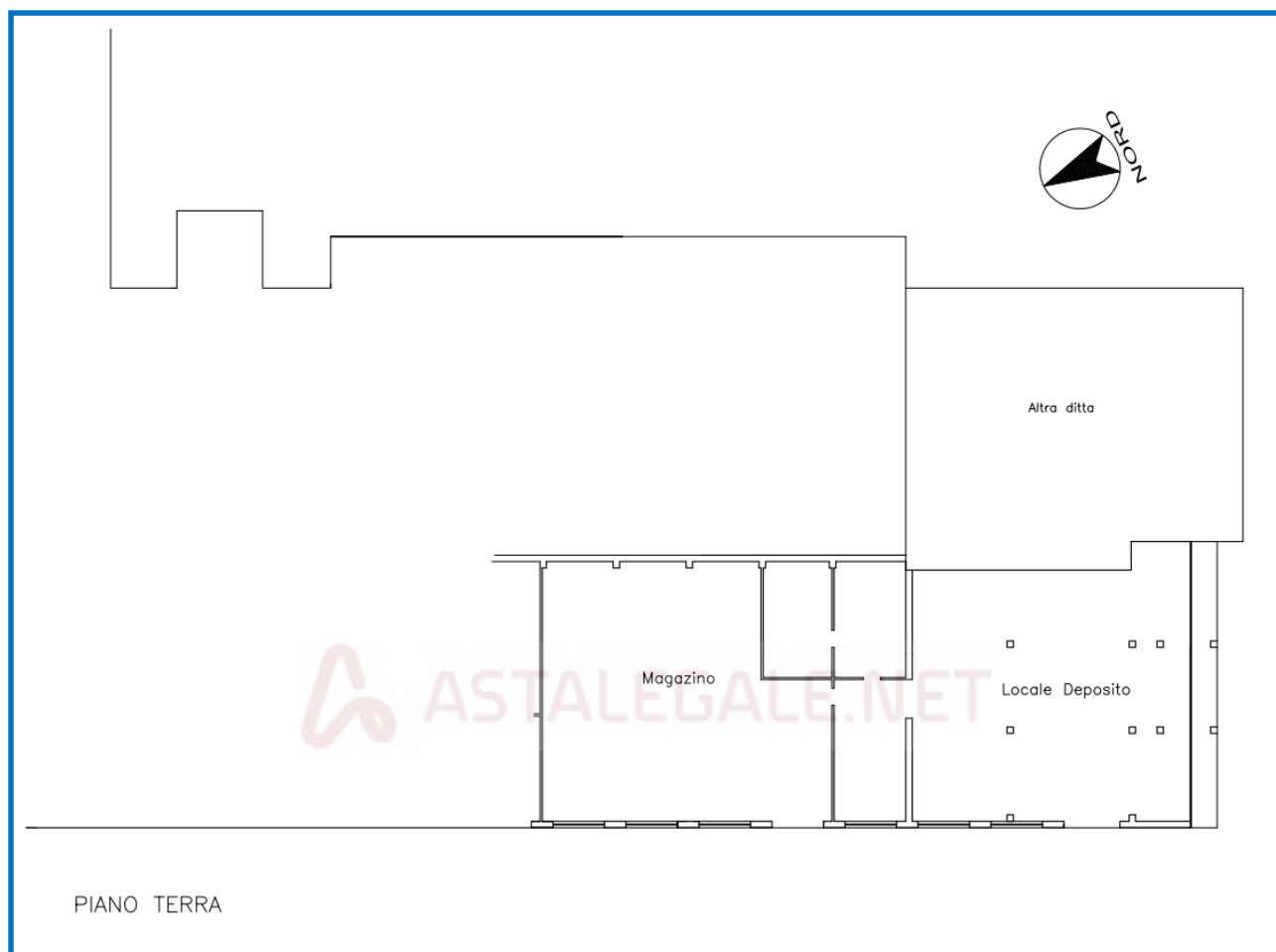
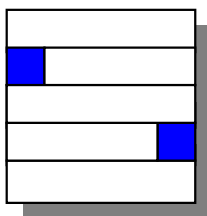
Non essendoci atti di trasferimento che giustifichino questo stralcio, di seguito, si allega la planimetria del sub 15 con la correzione da apportare.

La planimetria è stata desunta dai vecchi disegni in quanto la porzione di unità immobiliare non è accessibile perché chiusa da partiture verticali.

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

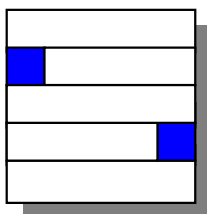
Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy - Tel. / Fax 0742378821 - Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Nuova planimetria del sub 5 (indicativa)

Prima delle vendite dovrà essere redatta la variazione catastale per aggiornare la planimetria del sub 15.

Il costo presuntivo dell'operazione ammonterà a circa € 1.500,00 compreso oneri di legge che verrà considerato nel valore di stima dell'immobile.



2.2 Situazione urbanistica degli immobili

L'immobiliare ricade in un'area classificata come zona "D1" (zone per insediamenti produttivi) dal vigente Strumento Urbanistico Generale (P. di F.) del comune di Campello sul Clitunno, tale zona sono normate dall'art. 9 delle N.T.A..

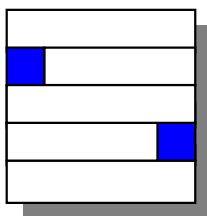
Tale previsione è stata confermata anche nel P.R.G. parte strutturale del dicembre 2010.



Stralcio P. di F. con evidenziazione in verde del posizionamento del fabbricato

L' immobiliare oggetto di perizia è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Campello sul Clitunno e precisamente:

1. Autorizzazione prot. 1378 del 17/03/1964 a nome di [REDACTED] e successiva Abitabilità prot. 4319 del 11/09/1967 rilasciata dal sindaco del Comune di Campello sul



Clitunno, inerente la costruzione dello stabilimento, unico riferimento al progetto approvato è la data del 17/03/1964, non sono stati trovati la licenza edilizia ed i grafici di progetto approvati dal Comune. La costruzione essendo ante 1967 e non potendo confrontare lo stato attuale con precedenti edilizi, si ritiene non obbligatoria la richiesta di un eventuale condono edilizio L.47/85.

2. Autorizzazione di abitabilità alla Pratica Edilizia n° 2451 del 12/07/1967 richiesta dal sig. [REDACTED] e riguardante la costruzione di una casa di civile abitazione, non esistono grafici e permessi allegati, ma la costruzione non è un bene della società fallita.

3. Licenza Edilizia n° 1820 del 08/06/1972 rilasciata al sig. [REDACTED] per ampliamento del capannone ad uso laboratorio. Dal confronto effettuato tra i grafici di progetto allegati alla licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi, si può dichiarare che è necessario presentare una richiesta di sanatoria edilizia L.47/85, per parziale difformità nella realizzazione delle opere. Successiva Autorizzazione di Abitabilità prot. 4493, pratica n, 23/72, data 11/12/1973.

4. Licenza Edilizia n°795 del 04/05/1976 rilasciata al sig. [REDACTED] e riguardante l'ampliamento del laboratorio di falegnameria. Dal confronto effettuato tra i grafici del progetto e lo stato dei luoghi, emergono piccole difformità edilizie sanabili con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia L.47/85, per parziale difformità nella realizzazione delle opere.

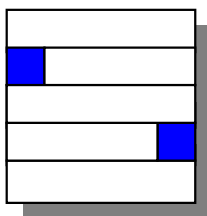
L'intero complesso immobiliare è stato interessato da n°3 domande di condono edilizio

14

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



n°47/85 e precisamente:

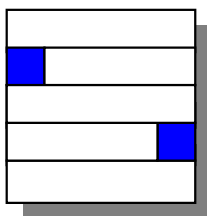
1. Condono n°0765332908 prot.7323 del 31/12/1986, riguardante la casa residenziale non inerente gli immobili del fallimento.
2. Condono n°0765303412 prot.7324 del 31/12/1986, riguardante la casa residenziale non inerente gli immobili del fallimento.
3. Condono n°0765332706 prot.7322 del 31/12/1986, riguardante un ufficio e parte del locale mostra collocati all'interno del fabbricato oggetto di fallimento.

Poiché al momento del condono edilizio L.47/85, anche tutte le unità immobiliari risultavano già edificati, il condono edilizio avrebbe dovuto essere completato con il calcolo delle oblazioni riferite a tutti gli immobili.

Ciò si desume anche dal carattere della comunicazione del Comune di Campello sul Clitunno in data 14/12/2000, che a seguito di una istanza per definizione di "sanatoria edilizia" inoltrata dal geom. A.Calabresi, rispondeva con la richiesta di ulteriore documentazione inerente l'inserimento di tutti i fabbricati esistenti sulla particella 286.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile si può ritenere non conforme alle norme edilizie ed urbanistiche in quanto la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.. richiesta nell'anno 1986 non è stata completata.

Per essere completata occorre eseguire una complessa pratica di rilievo e calcolo oblazione che si può ritenere possa avere un costo complessivo di circa € 20.000,00



(ventimila/00), tale costo che bisogna sostenere sarà tenuto in conto nella stima del valore del complesso immobiliare ed opportunamente decurtato.

Non si predispone alcuna modulistica per eventuali denunce di condono in quanto già eseguite nell'anno 1986, le quali risultano essere solo da completare secondo le disposizioni impartite dall'Area Tecnica del Comune di Campello.

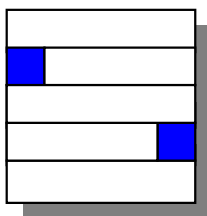
L'intera area interessata agli immobili oggetto della perizia, risulta a destinazione industriale/artigianale, ma per l'esistenza dei fabbricati descritti in perizia, e per l'indice edificatori della zona, non è possibile l'edificazione di ulteriore volumetria.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché non ci sono terreni oggetto di valutazione e trasferimenti in quanto il terreno circostante è censito al catasto urbano come corte comune a tutti i subalterni.

2.3 Precisazioni circa la corte comune

La corte comune, censita al Catasto dei Fabbricati, del Comune di Campello sul Clitunno, con il foglio 37 part. la 286, subalterno 1, tranne che per l'errata attribuzione di piena proprietà riscontrata nella nota di trascrizione reg. part. n°3420 del 19/10/2011, probabilmente, anche se non in maniera del tutto esatta, deve ritenersi catastalmente un'accessione a tutti gli immobili insistenti sull'intera particella 286.

Di conseguenza tutti i proprietari delle unità immobiliari esistenti su lotto, sono anche comproprietari della corte comune.

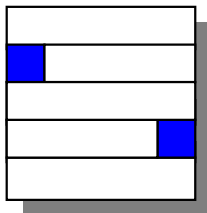


Con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Spoleto in data 20 maggio 2000, rep.n°302, reg. a Spoleto il 1°giugno 2000 al n°427, vol. 168, trascritto a Spoleto il 10/06/2000 al n° 1672 di formalità, i sig.ri [REDACTED] acquistavano la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di un appartamento riportato al Catasto dei Fabbricati con il foglio 37 part.IIa. 286 sub 5, quindi di conseguenza anche i diritti indivisi sulla corte esterna i fabbricati.

A seguito dell'acquisto di cui sopra, tutti i proprietari della corte identificata catastalmente con la part.Ia 286 sub 1, decisero di comune accordo di procedere ad una divisione bonaria, a tal fine stipularono la scrittura privata del 14/11/2000 allegando anche una planimetria illustrativa della divisione della corte esterna ai fabbricati. La scrittura privata fu registrata (ma non trascritta) all'Ufficio delle Entrate di Spoleto in data 06/12/2000 al n°2004 vol. 280 mod.3 Atti Privati.

Successivamente, in data 18/09/2001, dinanzi al Giudice di Pace dott.ssa Liliana Sensini, fu firmato dalle parti, un "Verbale di Conciliazione", ad integrazione e parziale modifica della scrittura privata del 14/11/2000. In esso oltre ad alcuni aggiustamenti degli spazi cortilizi, si stabilì di formalizzare l'accordo con un rogito presso il notaio Angelini Rota di Spoleto. Il geom. Angelo Calabresi di Spoleto effettuò il necessario frazionamento catastale, ma il rogito non fu mai stipulato.

Il "Verbale di Conciliazione" fu depositato in cancelleria in data 18/09/2001 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Spoleto in data 09/01/2002 al n°10 vol. 175 mod.4 Atti Giudiziari.

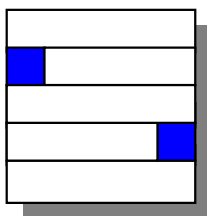


Quindi alla luce di quanto sopra esposto, prima delle vendite dovrà essere predisposto l'atto di trasferimento dei diritti sulla corte così come da accordi intercorsi.

I relativi costi verranno tenuti in conto in fase di stima degli immobili.

Negli allegati si può visionare la documentazione sopra descritta.





Parte Terza

3.1 Criterio e metodo di stima

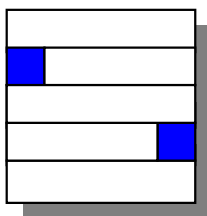
Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto per ogni singola unità immobiliare la consistenza riportata nelle visure catastali.

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

La valutazione del compendio immobiliare è stata condotta in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità degli immobili, dalle condizioni normali e locali del mercato, dalla destinazione corrente e dei possibili usi alternativi degli immobili.

In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede l'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto inoltre di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, destinazione d'uso corrente e destinazioni alternative, ecc).

Le indagini sono state svolte consultando agenzie immobiliari, studi notarili, studi tecnici ed imprese costruttrici, di comprovata serietà ed affidabilità, presenti o che operano nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

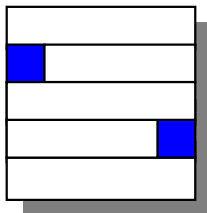


I dati raccolti sono stati anche rapportati e confrontati con quelli pubblicati sul "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze dell'Umbria" emesso dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni e quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate negli elaborati grafici catastali le valutazioni di ogni singolo bene sono da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Infine, nella determinazione dei valori di stima si tiene conto anche dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

Si indente specificare che l'attuale stima si colloca in un particolare momento del mercato immobiliare, dove si riscontra una forte recessione del numero delle compravendite e delle trattative, rispetto al trend del mercato riscontrabile alcuni anni fa ove i prezzi degli immobili erano sicuramente diverse e molto più alti.



3.2 Valutazione dei beni

Unità immobiliari site nel comune di Campello sul Clitunno.

Foglio n°37 part.IIa n°286 sub 11 (edificio industriale/artigianale)

immobile affittato con contratto di affitto in scadenza nell'anno 2017

consistenza piano terra comprensiva di eventuali accessori

circa mq 640,00 x € 100,00 al mq = € 64.000,00

Tale valore € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00) rappresenta il prezzo di comune commercio dell'intera proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.



Foglio n°37 part.IIa n°286 sub 12 (edificio industriale/artigianale)

immobile libero

consistenza piano terra comprensiva degli accessori

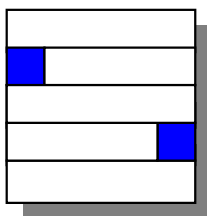
circa mq 610,00 x € 250,00 al mq = € 152.500,00

Tale valore € 152.500,00 (euro centocinquantaduemilacinquecento/00) rappresenta il prezzo di comune commercio dell'intera proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Foglio n°37 part.IIa n°286 sub 13 (edificio industriale/artigianale)

immobile libero

consistenza piano terra comprensiva degli accessori



circa mq 725,00 x € 250,00 al mq = € 181.250,00

Tale valore € 181.250,00 (euro centottantunomiladeucentocinquanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio dell'intera proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Foglio n°37 part.IIa n°286 sub 14 (edificio industriale/artigianale)

immobile libero

consistenza piano terra comprensiva degli accessori

circa mq 170,00 x € 250,00 al mq = € 42.500,00

Tale valore € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00) rappresenta il prezzo di comune commercio dell'intera proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

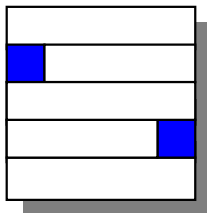
Foglio n°37 part.IIa n°286 sub 15 (edificio industriale/artigianale)

immobile libero

consistenza piano terra comprensiva degli accessori

circa mq 395,00 x € 270,00 al mq = € 106.650,00

Tale valore € 106.650,00 (euro centoseimilaseicentocinquanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio dell'intera proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.



3.3 Formazione dei lotti

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno FORMARE CINQUE LOTTI come di seguito specificato:

LOTTO N°1

Quota intera di proprietà di un capannone ad uso artigianale, posto al piano terra, composto da vano unico e accessori (Catasto Fabbricati di Campello sul Clitunno nel foglio n°37 con il numero di particella 286 sub 11). Il tutto in comune di Campello sul Clitunno, via Giovanni Agnelli 4, piano terra.

Confinante residua proprietà società fallita, corte, salvo altri.

Consistenza mq 640,00 circa.

VALORE DEL LOTTO € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).

LOTTO N°2

Quota intera di proprietà di un capannone ad uso artigianale, posto al piano terra, composto da vano unico e accessori (Catasto Fabbricati di Campello sul Clitunno nel foglio n°37 con il numero di particella 286 sub 12). Il tutto in comune di Campello sul Clitunno, via Giovanni Agnelli 4, piano terra.

Confinante residua proprietà società fallita, corte, salvo altri.

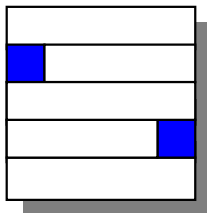
Consistenza mq 610,00 circa.

VALORE DEL LOTTO € 152.500,00 (euro centocinquantaduemilacinquecento/00).

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



LOTTO N°3

Quota intera di proprietà di un capannone ad uso artigianale, posto al piano terra, composto da vano unico e accessori (Catasto Fabbricati di Campello sul Clitunno nel foglio n°37 con il numero di particella 286 sub 13). Il tutto in comune di Campello sul Clitunno, via Giovanni Agnelli 4, piano terra.

Confinante residua proprietà società fallita, corte, salvo altri.

Consistenza mq 725,00 circa.

VALORE DEL LOTTO € 181.250,00 (euro centottantunomiladuecentocinquanta/00).

LOTTO N°4

Quota intera di proprietà di un capannone ad uso artigianale, posto al piano terra, composto da vano unico e accessori (Catasto Fabbricati di Campello sul Clitunno nel foglio n°37 con il numero di particella 286 sub 14). Il tutto in comune di Campello sul Clitunno, via Giovanni Agnelli 4, piano terra.

Confinante residua proprietà società fallita, corte, salvo altri.

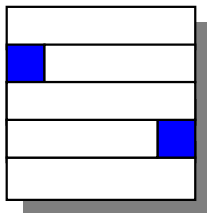
Consistenza mq 170,00 circa.

VALORE DEL LOTTO € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).

LOTTO N°5

Quota intera di proprietà di un capannone ad uso artigianale, posto al piano terra, composto da vano unico e accessori (Catasto Fabbricati di Campello sul Clitunno nel foglio n°37 con il numero di particella 286 sub 15). Il tutto in comune di Campello sul Clitunno, via Giovanni Agnelli 4, piano terra.

Confinante residua proprietà società fallita, corte, salvo altri.



Consistenza mq 395,00 circa.

VALORE DEL LOTTO € 106.650,00 (euro centoseimilaseicentocinquanta/00).



4.1 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni

- Ispezione beni immobiliari;
- Effettuazione visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio e comune di Campello sul Clitunno;
- Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- Richiesta di certificati;

conclude rispondendo ai particolari del quesito:

- 1) E' conveniente effettuare la vendita in più lotti, in quanto le unità immobiliare sono di fatto già autonome e di medie dimensioni;

2) Storia ventennale ipocatastale

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali allegate si rileva quanto segue.

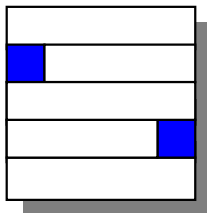
- Catasto fabbricati impianto meccanografico del 1/1/1989

[REDACTED] proprietario per 1/1

Opificio distinto al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 3.

- Nota di trascrizione registro generale n° 2484 registro particolare n° 1776 del 23/6/2000. Con Decreto di Trasferimento Immobili del 6/6/2000 repertorio n° 39/91 il Tribunale di Spoleto trasferisce a

[REDACTED] con sede in Foligno (PG) proprietaria per 1/1



3) Formalità, vincoli, oneri, ecc.

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 3183 registro particolare n° 609 del 11/8/2000. Atto notarile pubblico del 10/8/2000 repertorio n° 684 Notaio Fabio Di Russo di Spoleto. Concessione a garanzia di finanziamento, capitale £ 500.000.000 per un totale di £ 1.250.000.000, durata 15 anni, a favore di MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA S.P.A. con sede in Perugia per 1/1 del diritto di piena proprietà contro [REDACTED] con sede in Foligno sull'opificio distinto al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 3 e sull'ente comune distinto al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 1.

- IPOTECA LEGALE Nota di iscrizione registro generale n° 4217 registro particolare n° 931 del 25/8/2009. Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 per un capitale di € 75.204,72 per un totale di € 150.409,44, a favore di EQUITALIA PERUGIA SPA con sede in Foligno per 1/1 del diritto di piena proprietà contro [REDACTED] con sede in Campello sul Clitunno sull'opificio distinto al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 3.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di trascrizione registro generale n° 4754 registro particolare n° 3420 del 19/10/2011. Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Spoleto del 22/9/2011 repertorio n° 257/2011 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma per 1/1 del diritto di piena proprietà contro [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE con sede in Campello sul Clitunno sull'opificio distinto al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 3 e sulla corte comune distinta al catasto fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno nel foglio n° 37 dalla particella n° 286 subalterno 1.

Non sono stati rilevati ulteriori gravami di alcun genere.

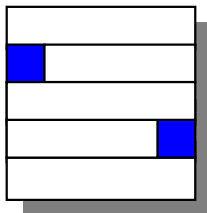
Ritenendo, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente relazione, ringraziando il sig. Giudice e il Curatore Fallimentare per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

28

DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



Montefalco, 15 febbraio 2016

Il Perito Estimatore:

(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)



Allegati

- a) Rilievo fotografico;
- b) Estratto di mappa;
- c) elaborati planimetrici;
- d) planimetrie catastali unità immobiliari;
- e) Certificazione ipocatastale ventennale;
- f) Documentazione corte;
- g) Bozza dell'ordinanza di vendita;
- h) Schema di bando di vendita;
- i) Richiesta di liquidazione compenso (a parte).

Il Perito Estimatore:

(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)

