



STUDIO DI INGEGNERIA [REDACTED]

Ingegneria civile e impiantistica

OGGETTO

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Tribunale di Spoleto – Sezione Fallimentare – Conc. Prev. n.2/2012

PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE DELL'AZIENDA

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI SPOLETO
GIUDICE DELEGATO - DR. ROBERTO LAUDENZI

COMMISSARIO GIUDIZIALE - DOTT.SSA MARIA CECILIA VENTURI

PERITO ESTIMATORE

ING. [REDACTED]



DATA

SETTEMBRE 2012

*del. in conc. fall. n. 2/2012
17.9.2012*

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: **CONCORDATO PREVENTIVO** [REDACTED]
Concordato Preventivo n. 2/2012
PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE DELL'AZIENDA

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1587 e domiciliato a [REDACTED] in Via [REDACTED] ha ricevuto, in data 31/05/2012, dal Giudice Delegato del Tribunale di Spoleto Dr. Roberto Laudenzi, su richiesta del Commissario Giudiziale Dott.ssa Maria Cecilia Venturi, l'incarico di stimare il bene immobile in oggetto.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo sopralluogo presso l'azienda in questione in data 28/06/2012. Effettuati ulteriori sopralluoghi, espletati i necessari accertamenti ed acquisita la documentazione necessaria attraverso i pubblici uffici ed i titolari dell'azienda, la perizia è stata portata a termine in data 07/09/2012.

La presente perizia si compone delle seguenti parti:

A	Premessa	Pag. 3
B	Dati catastali, provenienza immobile e stato di possesso	Pag. 3
C	Descrizione immobile	Pag. 4
D	Controllo urbanistico ed autorizzazioni varie	Pag. 9
E	Ispezione ipotecaria	Pag. 10
F	Stima dell'immobile	Pag. 11
Allegato B.1	Visure e planimetrie catastali	
Allegato B.2	Atto notarile acquisto immobile	
Allegato B.3	Stralcio contratto di affitto	
Allegato C.1	Documentazione fotografica immobile (Spazi esterni e tettoia)	
Allegato C.2	Planimetrie	
Allegato C.3	Documentazione fotografica immobile (Fabbricato principale)	
Allegato C.4	Documentazione fotografica immobile (Fabbricato secondario)	
Allegato D.1	Documentazione urbanistica	
Allegato D.2	Collaudo statico	
Allegato D.3	Documentazione inerente l'agibilità ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. n. 1/2004	

Allegato D.4

Documentazione inerente la pratica prevenzione incendi

Allegato D.5

Stralcio P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione

Allegato E

Visure ipotecarie (periodo 13/12/2011 – 01/08/2012)

Allegato F

Superfici immobile

Foligno, 07/09/2012

Il Perito Estimatore

Ing. [REDACTED]



PREMESSA

azienda [redacted] in liquidazione" ha sede in Spoleto (PG), Fraz. [redacted] ed
e codice fiscale 02557260540. Liquidatore e legale rappresentante dell'azienda è il Sig. [redacted] nato
[redacted] il [redacted] C.F. [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale.

azienda opera nel settore della moda. In particolare l'attività consiste nel design e confezionamento, in pro-
no e per conto terzi, di capi di vestiario e nel commercio all'ingrosso ed al dettaglio degli stessi.

immobile da stimare di proprietà dell'azienda costituisce la sede legale, dirigenziale, commerciale e produttiva
della ditta stessa.

3 DATI CATASTALI, PROVENIENZA IMMOBILE E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima, sede della [redacted] è ubicato nella zona industriale di Bazzano
Inferiore nel Comune di Spoleto (catastralmente ubicato in Via Irlanda, 8 - S. Giacomo di Spoleto).

Esso è costituito da un complesso edilizio, con annessa corte, distinto nel Catasto Fabbricati (N.C.E.U) del
Comune di Spoleto al Foglio 67, Particella 578, categoria D/1 e rendita di € 13 714,00. Particelle limitrofe, ap-
partenenti alla stessa proprietà e contenute nello stesso foglio catastale, ma non oggetto della presente stima,
sono la 214 e la 580.

Per le visure e le planimetrie catastali si veda l'Allegato B.1.

In base alle visure catastali, l'immobile risulta essere intestato con piena proprietà, alla [redacted]

L'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare, con Notaio [redacted]
di Spoleto, è del 05/04/2002, Repertorio n. 146566, Raccolta 24546, trascritto a Spoleto in data 19/04/2002, in
atti dal 29/04/2002; venditori i Sigg. [redacted] [redacted] [redacted] e

Per l'atto di acquisto si veda l'Allegato B.2.

Dal 26/01/2012 e per una durata non suscettibile di proroga di 36 mesi, una parte dell'immobile è stata ceduta
in locazione ad [redacted] con sede in Spoleto (PG), [redacted] snc, P. IVA [redacted] legale rap-
presentante [redacted] nata a Spoleto il 23/10/1984.

Nell'Art. 3 del contratto di affitto, del quale si allega uno stralcio (Allegato B.3), viene precisato che "ove la

..... ovvero gli organi della procedura concorsuale,....., dovessero reperire un acquirente

la [redacted] si impegna ed obbliga a rilasciare la porzione immobiliare affittata previo preavviso di 60 gg, da
formalizzarsi per raccomandata a.r."

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il complesso immobiliare in oggetto, composto da edifici e corte, è ubicato nella Frazione Bazzano Inferiore di S. Pietro, nell'area a destinazione artigianale ed industriale (Zona Industriale Flaminia) di recente sviluppo urbanistico ed ancora in fase di espansione. Si accede all'immobile da una strada privata in prossimità della via comunale Bazzanese a circa 100 m di distanza dalla S.S. Flaminia (2 corsie) km 131.400 e, rispettivamente a circa 5 e 2 km di distanza dalle uscite Eggi e Campello sul Clitunno della S.S. 3 (nuova Flaminia - 4 corsie).

Il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare confina:

lato Sud con la Particella 82, da visura catastale intestata a [REDACTED]

lato Ovest, per tutta la lunghezza, con la strada privata di lottizzazione (di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] relativamente alle Partt. 214 e 580 e con servitù di passaggio relativamente alle Partt. 579 e 581); su

[REDACTED]

lato Nord con la Particella 702, da visura catastale intestata a [REDACTED] ed [REDACTED] sulla quale esiste un edificio in cemento armato, la cui costruzione è stata interrotta da molti mesi, dopo l'esecuzione di buona parte delle opere strutturali;

lato Est con la Particella 577, non edificata, da visura catastale intestata a [REDACTED] - Sviluppo aree ed iniziative industriali con sede a Terni;

GLI SPAZI ESTERNI

Il terreno di proprietà (vd. Allegato C.1 - Documentazione Fotografica), avente una superficie totale di 5.000 mq, nel tratto lungo la strada privata di lottizzazione lato Ovest è delimitato da una recinzione in cemento armato, sormontata da elegante palizzata in acciaio zincato, il cui motivo estetico è stato ripreso per comporre i cancelli metallici scorrevoli sopra descritti ed un terzo cancello posto all'ingresso pedonale. Il resto della proprietà è perimetrato con una recinzione metallica zincata composta da pali e rete a maglia rettangolare. Il tratto di strada che conduce dall'ingresso principale al piazzale è asfaltato, mentre il piazzale stesso, adibito a carico, scarico e movimentazione merci, è pavimentato con cemento.

I marciapiedi attorno agli edifici sono in cemento: larghezza di 2 m circa nel fronte principale (lato Ovest) e di 1 m circa in corrispondenza degli altri fronti.

Tutti gli altri spazi non edificati, sono adibiti a giardini, con cespugli decorativi ed olivi, nella zona della strada privata lato Ovest e lato ingresso, mentre l'ampia zona posteriore rivolta ad Est, separata dalle restanti parti del lotto tramite rete metallica, è occupata da ulivi, alberi da frutto ed orto (con impianto di irrigazione a goccia).

Sala Mostre (sup. 58 mq circa; altezza massima 4.05 m circa) dotata di illuminazione speciale per evidenziare e studiare nelle sfumature i colori dei manufatti; il locale è privo di controsoffitto;

Corridoio-disimpegno 24 mq circa) che collega il ballatoio centrale con tutti i locali posti nel lato Sud;

Piccolo Magazzino Cancelleria (sup. 2 mq circa);

Ufficio "Commerciale" (sup. 25 mq circa; altezza 3.00 m circa)

Ufficio "Amministrativo" (sup. 20 mq circa; altezza 3.00 m circa)

D. Direzione e Sala Riunioni (sup. 58 mq circa; altezza 3.00 m circa)

tutti i locali, quando non altrimenti indicato, hanno finestre in alluminio, pavimento e battiscopa in piastrelloni monocottura, impianto elettrico sotto traccia, impianto d'illuminazione a spot alloggiato nel controsoffitto, impianto di climatizzazione con ventilconvettori; l'illuminazione naturale proviene dalle finestre delle pareti Nord, Ovest e Sud.

Fabbricato Secondario è un edificio monopiano costituito da un capannone a struttura prefabbricata di cemento armato (Baraclit) con pilastri in cemento armato ordinario su plinti e cordoli di collegamento in cemento armato, travi in cemento armato precompresso e tamponatura in pannelli prefabbricati di cemento armato (vd. Allegato C.4 – Documentazione Fotografica); esso alloggia i seguenti locali, elencati nell'ordine da Sud a Nord:

- A. Magazzino spedizioni (sup. 97 mq circa; altezza massima 4.95 m circa), con porta metallica per accesso pedonale ed ampio accesso carrabile, con portone tipo serranda dotato di finestre in policarbonato; pavimento e battiscopa in piastrelloni di gres porcellanato, impianti elettrico e di illuminazione in vista, riscaldamento con pannelli radianti a soffitto; l'illuminazione naturale proviene da tre finestre con infisso in alluminio e da un lucernario inserito nella struttura di copertura;
- B. Piccolo Magazzino lato Tettoia (Ovest) (sup. 20 mq circa), con portone di accesso tipo Horman in alluminio; pavimento e battiscopa in piastrelloni di gres porcellanato, impianti elettrico e di illuminazione in vista, riscaldamento con pannelli radianti a soffitto; l'illuminazione naturale proviene da due piccole finestre contenute nel portone di accesso e da un lucernario in policarbonato inserito nella struttura di copertura; il magazzino è protetto da antifurto volumetrico;
- C. Centrale termica lato Est (sup. 16 mq circa), con portone metallico di accesso, posto sul retro dell'edificio. Essa alloggia la caldaia per il riscaldamento dei locali dei fabbricati principale (zone non climatizzate) e secondario. Non è stato possibile visitare questo locale in occasione dei sopralluoghi per temporanea irreperibilità delle chiavi;
- D. Spogliatoi – Mensa – W.C. lato Nord (sup. totale 52 mq circa; altezza massima 4.95 m circa), con ingresso lato tettoia, destinati alle maestranze. Si accede al locale Mensa e, da questo a due spogliatoi separati, ciascuno dei quali dotato di W.C. completo di doccia. I locali hanno pavimenti, battiscopa e rivestimenti

Superficie utile zona ingresso centrale Piani Terra e Primo	€ 1.150,00/mq
Superficie utile negozio Piano Terra	€ 1.150,00/mq
Superficie utile "portici" fabbricato principale Piano Terra	€ 650,00/mq
Superficie utile zona produzione	€ 650,00/mq
Superficie utile mensa-spogliatoio fabbricato secondario	€ 750,00/mq
Superficie tettoia	€ 125,00/mq
Superficie esterna non coperta	€ 20,00/mq

La base di questi valori:

Superficie uffici Piano Primo lato Sud	€/mq 1.250,00 x 129,20mq	= € 161.494,38
Superficie uffici Piano Primo lato Nord	€/mq 1.150,00 x 126,01mq	= € 144.906,01
Superf. zona ingresso centrale Piani T. e 1°	€/mq 1.150,00 x 54,76mq	= € 62.975,84
Superficie negozio Piano Terra	€/mq 1.150,00 x 127,48mq	= € 146.596,83
Superficie "portici" fabbricato princip. P.T.	€/mq 650,00 x 21,86mq	= € 14.211,99
Superficie zona produzione	€/mq 650,00 x 1.064,93mq	= € 692.206,71
Superficie mensa-spogliatoio fabbr. sec.	€/mq 750,00 x 51,62mq	= € 38.712,00
Superficie tettoia	€/mq 125,00 x 120,00mq	= € 15.000,00
Superficie esterna non coperta	€/mq 20,00 x 3.500,00mq	= € 70.000,00

Si ottiene un valore complessivo per l'immobile in oggetto pari a: € 1.346.103,84

Arrotondando si ottiene il valore di: € 1.346.000,00 .

(Unmilione trecento quarantaseimila Euro) .

Il Perito Estimatore



In cemento armato; la tettoia metallica centrale non è stata collaudata in quanto non compresa nel progetto strutturale depositato, e non ancora realizzata al momento del collaudo (vd. Allegato D.2).

Per quanto riguarda l'agibilità ai sensi degli artt. n. 29 e 30 della L.R. n. 1/2004, in data 11/06/2004 è stato richiesto al Comune di Spoleto il rilascio del relativo certificato da parte del Sig. [REDACTED]. Nel mese di maggio 2005 l'agibilità è stata attestata da parte del Geom. [REDACTED] come risulta dalla documentazione allegata (Allegato D.3). Si precisa che l'agibilità richiesta ed attestata è parziale riguardando i fabbricati ma non le pavimentazioni esterne. Si evidenzia, altresì, che è stata attestata, implicitamente, l'agibilità anche della tettoia per la quale però non risulta alcun collaudo statico.

Fra la documentazione depositata insieme alla richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità si allega quella inerente la pratica di prevenzione incendi (vd. Allegato D.4).

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto il terreno ricade in "D/3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento". Nell'Allegato D.5 si riporta uno stralcio del P.R.G. e delle relative norme tecniche di attuazione.

Gli interventi ammessi sul terreno sede della [REDACTED] sono disciplinati dagli artt. 61, 62, 63, 69 e 70 del P.R.G., N.T.A. - Parte Operativa. In particolare, in base a quanto prescritto, partendo dalla superficie fondiaria del lotto pari a 5.000 mq e tenendo conto che la superficie coperta già edificata è pari a circa 1.500 mq, essendo il Rapporto di Copertura Fondiaria per le zone D/3 pari al 50%, si deduce che il lotto consente di edificare, nel rispetto dei rimanenti parametri urbanistici ed ecologici, un'ulteriore superficie coperta di circa 1.000 mq.

ISPEZIONE IPOTECARIA

È stata eseguita una Visura Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto relativa alla [REDACTED] con lo scopo di accertare ed acquisire eventuali formalità relative al periodo successivo al 13/12/2011, data in cui è stata effettuata la visura allegata alla Perizia di Stima del Geom. [REDACTED] da noi acquisita tramite il Commissario Giudiziale Dr.ssa Cecilia Venturi. La nostra visura, che riporta integralmente lo stato delle Trascrizioni a Favore e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli rinvenute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, aggiornato allo 01/08/2012 (vd. Allegato E), viene qui di seguito sintetizzata:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 828 del 14/12/2011 consistente in IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 500.000,00, su immobili e terreno oggetto della presente perizia di stima (edificio con corte annessa Spoleto - Fg. 67 Part. 578), oltre ad altri, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal tribunale di Macerata a favore di [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 302 del 19/01/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - su immobili e terreno oggetto della presente perizia di stima (edificio con corte annessa Spoleto - Fg. 67 Part. 578), o-

Passaggio dall'impianto meccanografico al 01/08/2012

Comune di SPOLETO (Codice: I921)

Provincia di PERUGIA

Foglio: 67 Particella: 578

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
I	67	578		-	ENTE URBANO	50 00				Tipo mappale del 26/05/2004 n. 155624 .1/2004 in atti dal 26/05/2004 (protocollo n. PG0155624)
Notifica						Partita	I			

Situazione dell'Immobile dal 07/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
I	67	578		-	SEMIN ARBOR 5	50 00	A17	Euro 13,35	Euro 16,78	FRAZIONAMENTO del 07/02/2002 n. 698 .1/2002 in atti dal 07/02/2002 (protocollo n. 29015)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 73

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 576 - foglio 67 particella 577 - foglio 67 particella 579 - foglio 67 particella 580 - foglio 67 particella 581

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2012

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE S.P.A. con sede in ROMA	██████████	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/05/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 2642 .1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 101534 Rogante: ██████████ Sede: PERUGIA COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 05/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in SPOLETO	██████████	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 31/07/2003
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2002 Trascrizione n. 1398 .1/2002 in atti dal 29/04/2002 Repertorio n. : 146566 Rogante: ██████████ Sede: SPOLETO COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 07/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprieta' per 3/6 fino al 05/04/2002
2	██████████	██████████	(1) Proprieta' per 3/6 in regime di separazione dei beni fino al 05/04/2002
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/02/2002 n. 698.1/2002 in atti dal 07/02/2002 (protocollo n. 29015)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	67	73		-	SEMIN ARBOR 5	1 58 89	A17	Dominicale Euro 42,42 L. 82.146	Agrario Euro 53,34 L. 103.279	FRAZIONAMENTO n. 6645 .1/1989 in atti dal 05/01/1993
Notifica				Partita		6434				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 215

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	67	73		-	SEMIN ARBOR 5	1 61 20	A17	Dominicale L. 83.340	Agrario L. 104.780	Impianto meccanografico del 26/11/1975

* Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2012

Notifica	Partita	6434
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/6 fino al 07/02/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/6 in regime di separazione dei beni fino al 07/02/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 Trascrizione n. 1148 .1/2000 in atti dal 19/10/2000 Repertorio n. : 142781 Rogante: [REDACTED] sede: SPOLETO DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/03/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/03/2000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/03/2000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/11/1975	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PERUGIA

Richiedente: [REDACTED]

Situazione degli atti informatizzati al 01/01/2012

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: 1921)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA Foglio: 67 Particella: 578

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		67	578		2	D/1				Euro 13,714,00 -	VIA IRLANDA n. 8 piano: T-1;

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PERUGIA

Richiedente:



Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]

Fabbricati siti nel comune di SPOLETO (Codice: I921) Provincia di PERUGIA

Soggetto individuato

[REDACTED] con sede in SPOLETO C.F.: 02557260540

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	67	578		Cens. 2	Zona	D/1			Euro 13.714,00	Dati derivanti da VIA IRLANDA n. 8 piano: T-1; VARIAZIONE del 28/05/2004 n. 158914 .1/2004 in atti dal 19/05/2005 (protocollo n. PG0121169) CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in SPOLETO	02557260540	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 1990 .1/2006 in atti dal 14/06/2006 Repertorio n. : 66268 Rogante: [REDACTED] Sede: SPOLETO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PERUGIA

Richiedente: [REDACTED]

ello scorrevole posto all'accesso principale alla proprietà, di fronte alla Via Bazzano Inferiore, è automatico con le sue dimensioni, permette il passaggio anche di mezzi pesanti; il cancello pedonale è sormontato da una lamina in lamiera zincata.

Il complesso è dotato di impianto antincendio, con idranti disposti all'esterno, lungo il perimetro dell'edificio.

STRUTTURE

Il complesso edilizio oggetto della presente perizia, edificato nel 2004, è costituito (vd. Allegato C.2 - Planimetrie) da un fabbricato principale prospiciente la strada privata di lottizzazione (lato Ovest) e da un capannone annesso posteriore (lato Est), separati da un ampio corridoio, coperto da tettoia.

Il **fabbricato Principale** (vd. Allegato C.3 - Documentazione Fotografica) è costituito da un capannone a struttura prefabbricata di cemento armato (Baraclit) con pilastri in cemento armato ordinario su plinti e cordoli di collegamento in cemento armato, travi in cemento armato precompresso e tamponatura in pannelli prefabbricati di cemento armato.

L'edificio si sviluppa su di un piano e, solo limitatamente alla sua porzione frontale (lato strada di lottizzazione) su due piani; ne consegue che la superficie utile del Piano Terra è di circa 1.114 mq, mentre quella del Piano Primo è di circa 278 mq.

La porzione frontale dell'edificio è elegantemente rivestita con pannelli a finitura tipo graniglia di marmo levigato ed ampie finestre con infissi in alluminio, parzialmente apribili, e vetri termici a specchio; i pannelli rivestono tutto il resto dell'edificio sono finiti a cemento e le finestre sono in alluminio con vetri termici opacanti. L'edificio è protetto da antifurto volumetrico.

PIANO TERRA

Il loco 1 - Ubicato nella zona Nord-Est lato tettoia, ospita il Reparto Tessitura (sup. 252.50 mq circa; altezza massima 6.40 m circa);

sono presenti cinque finestre in alluminio ad altezza doppia, quattro delle quali poste lungo il lato Nord ed una sul lato Sud. Il locale ha pavimento tipo industriale in cemento con finitura al quarzo, privo di battiscopa, impianti elettrico e di illuminazione in vista, riscaldamento con pannelli radianti a soffitto; oltre che dalle finestre, l'illuminazione naturale proviene, anche, da lucernari in policarbonato, inseriti nella struttura di copertura. All'interno, il reparto tessitura ospita un Ufficio, posizionato nell'angolo tra i due ingressi sopra descritti; questo locale, oltre alla finestra esterna, è provvisto di ampia finestra interna in alluminio e di impianto di condizionamento autonomo (sup. totale 12 mq circa; altezza 2.70 m circa). Altro locale esistente all'interno del reparto tessitura nell'angolo Nord-Ovest e controsoffittato ad altezza di 3.35 m circa, è la Lavanderia (sup. 16 mq circa).

o 2 - Situato tra il Vano 1 ed il Vano 3 più avanti descritto, il Vano 2 è suddiviso in due locali internamente comunicanti tra loro e di altezza massima circa 6.40m: il Reparto Spedizioni (sup. 52 mq circa) ed Reparto Stiratura (sup. 64 mq circa). Ad esso si accede, dal Vano 1, attraverso due porte interne in alluminio, dal Vano 3 attraverso un'ampia apertura a tutta altezza, priva di infisso e dall'esterno dell'edificio, lato Nord, attraverso una porta in alluminio; l'illuminazione naturale proviene da una finestra in alluminio di altezza doppia. Il locale ha pavimento tipo industriale in cemento con finitura al quarzo; il battiscopa è in legno; gli impianti elettrico e di illuminazione sono in vista, così come le tubazioni coibentate che distribuiscono l'acqua calda ai pannelli radianti posti a soffitto ed il vapore per le macchine stiratrici. Il Reparto Stiratura ospita il locale Centrale Termica, accessibile solo dall'esterno e posizionato nell'angolo tra l'ingresso esterno ed il Vano 1. La C.T. (sup. 5 mq circa) fornisce acqua calda per riscaldamento ed impianti sanitari, prodotta da una caldaia murale convenzionale, e vapore per l'Area Stiratura, generato da una caldaia industriale marca Thermindus.

o 3 - Ubicato nella zona Nord-Ovest, ospita il Reparto Confezionamento; il volume del vano è suddivisibile in due zone di differente altezza: la zona lato Vano 2, di superficie pari a circa 137 mq, ha altezza massima circa 6.40 m mentre la zona lato Ovest, di superficie totale pari a circa 124 mq, è caratterizzato da un'altezza di circa 3.50 m. Al Vano 3 si accede, dall'esterno, attraverso un ingresso posto nell'angolo Nord-Ovest (portico - sup. circa 6 mq), munito di infisso in alluminio anodizzato ed ampia vetrata e, dall'interno, da tutti i vani comunicanti e dal Vano d'Ingresso, sotto descritto, attraverso un piccolo ufficio-portineria ed accoglienza, ricavato nella zona di altezza minore (sup. 13 mq circa). Il locale ha: pavimento tipo industriale in cemento con finitura al quarzo, in parte con battiscopa in legno, impianti elettrico e di illuminazione in vista, riscaldamento con pannelli radianti a soffitto. Oltre che da tre finestre in alluminio ad altezza doppia, poste sul lato Nord ed una lunga finestratura sul lato Ovest, l'illuminazione naturale proviene, anche, da lucernari in policarbonato, inseriti nella struttura di copertura. Dall'interno del reparto confezionamento si accede al magazzino accessori, sotto descritto, posizionato all'interno del Vano 4.

o 4 - Ubicato nella zona Sud-Est ospita il Magazzino Materie Prime (sup. 245 mq circa; altezza massima 6.40 m circa); ad esso si accede, dal piazzale esterno, attraverso un ingresso carrabile munito di serranda e, dal marciapiede lato Sud, attraverso un portoncino in alluminio; le finestre, presenti solo sul lato Sud, sono di tipo vasistas, anch'esse in alluminio. Il locale ha pavimento tipo industriale in cemento con finitura al quarzo, privo di battiscopa, impianti elettrico e di illuminazione in vista, riscaldamento con pannelli radianti a soffitto; l'illuminazione naturale proviene, soprattutto, da lunghi lucernari, inseriti nella struttura di copertura. All'interno, il magazzino ospita due W.C., per le maestranze, con ingresso comune attraverso un antibagno centrale (sup. totale 8 mq circa; altezza 2.85 m circa); essi hanno pavimenti e rivestimenti con piastrelle di gres porcellanato. Altro locale inserito all'interno del volume del magazzino ma-

terle prime, ma con ingresso dal Vano 3 e controsoffittato ad altezza di 3.00 m circa, è il Magazzino Accessori (sup. 16 mq circa).

Vano d'ingresso - Ubicato nella zona centrale del corpo a due livelli, funge da ingresso principale e punto di accoglienza ed alloggia un'ampia scala semicircolare, con struttura in acciaio e gradini in marmo, che conduce al piano superiore. Dall'ingresso (sup. totale 32 mq circa) si accede anche al negozio (lato Sud) ed al piccolo ufficio-portineria ed accoglienza, ricavato nel Vano 3, sopra menzionato. All'ingresso si accede dalla zona frontale dell'edificio (portico - sup. circa 10 mq), che è elegantemente rivestita con pannelli tipo marmo, attraverso una parete arretrata in vetro ed alluminio, munita di due porte a due ante. Il locale ha pavimento e battiscopa in marmo, impianti elettrico e di illuminazione sotto traccia, riscaldamento con ventilconvettore.

Negozio - Ubicato nella zona Sud-Ovest del corpo a due livelli, ospita il Reparto Outlet con l'Esposizione e Vendita dei prodotti (sup. totale 127 mq circa; altezza 2,95 m circa); ad esso si accede, dall'esterno, attraverso un ingresso posto nell'angolo Sud-Ovest della zona frontale dell'edificio (portico - sup. circa 6 mq); l'accesso è munito di infisso in alluminio anodizzato ed ampia vetrata. Si accede al negozio anche dal vano d'ingresso sopra descritto. Il locale ha pavimento in piastrelloni di gres porcellanato e battiscopa in legno, impianto elettrico sotto traccia, impianto d'illuminazione a spot alloggiato nel controsoffitto, impianto di condizionamento presumibilmente in comune con i locali posti nel soprastante Piano Primo, realizzato con canala di climatizzazione a soffitto rivestita da cartongesso; l'unità esterna di detto impianto di climatizzazione si trova sopra le strutture di copertura dei locali stessi, secondo quanto ci è stato riferito. All'interno del negozio, con divisori in cartongesso, sono state realizzate n. 3 cabine spogliatoio. Sempre all'interno del negozio, ma con divisori in muratura e porte di accesso in legno tamburate, sono stati realizzati i seguenti locali: a) W.C. con antibagno (sup. 6 mq circa), con pavimenti e rivestimenti con piastrelle di gres porcellanato e b) piccolo magazzino (sup. 8 mq circa);

PIANO PRIMO

Ad esso si accede con l'ampia scala semicircolare, ubicata nel vano ingresso, sopra menzionato, ed è composto da i locali qui di seguito elencati:

1. Ballatoio centrale (sup. 23 mq circa) dal quale si accede ai locali 2, 3, 4 e 5, posti nel lato Nord ed ai locali 6, 7, 8, 9 e 10, posti nel lato Sud;
2. W.C. con antibagno (sup. 7 mq circa), con pavimenti e rivestimenti con piastrelle di gres porcellanato;
3. piccolo spazio per fax e fotocopie (sup. 5 mq circa);
4. Open space (sup. totale 53 mq circa; altezza massima 4.05 m circa) con corridoio centrale e tre uffici di diverse dimensioni, ricavati con divisori in sintetico, vetrate e struttura in alluminio; il locale è privo di controsoffitto;

con piastrelle di gres porcellanato; impianto elettrico a vista (ad eccezione dei W.C. nei quali è sottotraccia), riscaldamento con radiatori a muro.

La **Tettoia** collega le coperture dei due fabbricati descritti e crea un'ampia zona coperta di circa 120 mq (altezza massima 5.20 m circa), destinata a carico e scarico merci, deposito temporaneo delle stesse e transito tra i due edifici, al riparo dalle intemperie. La copertura è realizzata con struttura in acciaio zincato, ancorata sui due fabbricati, e pannelli ondulati in polycarbonato; il tratto centrale della copertura è sopraelevato e parzialmente sovrapposto rispetto ai tratti laterali, in modo da rendere la zona ventilata; la pavimentazione è in cemento (vd. Allegato C.1 – Documentazione Fotografica).

D CONTROLLO URBANISTICO ED AUTORIZZAZIONI VARIE

L'immobile della [REDACTED] è stato edificato tra il 2003 ed il 2004 con Permesso di Costruire n. 11212 del 07/08/2003 rilasciato dal Comune di Spoleto, a cui ha fatto seguito una Denuncia di Inizio Attività in variante del 17/02/2004 ed una Denuncia di Inizio Attività in sanatoria del 28/05/2004 (vd. Allegato D.1). Gli oneri concessori risultano essere stati pagati.

Lo stato attuale, nella sostanza, corrisponde all'ultima versione del progetto che è stato redatto ed allegato alla D.I.A. del 28/05/2004, del quale si riportano le testatine dei principali elaborati grafici e la relazione tecnica (vd. Allegato D.1).

Le difformità più evidenti, comunque non sostanziali e tali da non modificare l'estetica e la funzionalità dell'immobile, riguardano le aperture esterne di quasi tutti i prospetti dei due fabbricati: data la modesta entità delle difformità, in questa sede non si è ritenuto necessario darne i dettagli.

Ulteriori difformità, anche queste non sostanziali, riguardano le misure interne di alcuni vani realizzati con tramezzature. Difformità analoghe sono state riscontrate per le altezze utili dei vani e per alcune misure esterne.

Le difformità che riguardano i prospetti esterni sono sanabili in base all'Art. 17 L.R. 21/2004; l'entità delle difformità è tale per cui è lecito prevedere che non vi saranno ostacoli al buon fine della pratica di accertamento di conformità.

Le difformità riscontrate nelle misure interne dei vani, non comportando incrementi di superficie del fabbricato, non determinando cambi di destinazione d'uso e non interessando le strutture dei fabbricati sono legittime ai sensi dell'art. n. 7 comma 1 lettera e) della L.R. n. 1/2004 e non hanno inoltre alcuna influenza dal punto di vista catastale (l'accatastamento degli edifici ed il loro classamento sono stati convalidati il 19/05/2005 - Prot. n. PG0121169).

Per quanto riguarda le opere strutturali realizzate è stato reperito il collaudo depositato in Provincia in data 21/06/2004 con Prot. 84868. Da questo documento risulta che le strutture collaudate sono i due prefabbricati

in cemento armato; la tettoia metallica centrale non è stata collaudata in quanto non compresa nel progetto strutturale depositato, e non ancora realizzata al momento del collaudo (vd. Allegato D.2).

Per quanto riguarda l'agibilità ai sensi degli artt. n. 29 e 30 della L.R. n. 1/2004, in data 11/06/2004 è stato richiesto al Comune di Spoleto il rilascio del relativo certificato da parte del Sig. [REDACTED]. Nel mese di maggio 2005 l'agibilità è stata attestata da parte del Geom. [REDACTED] come risulta dalla documentazione allegata (Allegato D.3). Si precisa che l'agibilità richiesta ed attestata è parziale riguardando i fabbricati ma non le pavimentazioni esterne. Si evidenzia, altresì, che è stata attestata, implicitamente, l'agibilità anche della tettoia per la quale però non risulta alcun collaudo statico.

Fra la documentazione depositata insieme alla richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità si allega quella inerente la pratica di prevenzione incendi (vd. Allegato D.4).

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto il terreno ricade in "D/3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento". Nell'Allegato D.5 si riporta uno stralcio del P.R.G. e delle relative norme tecniche di attuazione.

Gli interventi ammessi sul terreno sede della [REDACTED] sono disciplinati dagli artt. 61, 62, 63, 69 e 70 del P.R.G., N.T.A. - Parte Operativa. In particolare, in base a quanto prescritto, partendo dalla superficie fondiaria del lotto pari a 5.000 mq e tenendo conto che la superficie coperta già edificata è pari a circa 1.500 mq, essendo il Rapporto di Copertura Fondiaria per le zone D/3 pari al 50%, si deduce che il lotto consente di edificare, nel rispetto dei rimanenti parametri urbanistici ed ecologici, un'ulteriore superficie coperta di circa 1.000 mq.

E ISPEZIONE IPOTECARIA

E' stata eseguita una Visura Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto relativa alla [REDACTED] con lo scopo di accertare ed acquisire eventuali formalità relative al periodo successivo al 13/12/2011, data in cui è stata effettuata la visura allegata alla Perizia di Stima del Geom. [REDACTED] da noi acquisita tramite il Commissario Giudiziale Dr.ssa Cecilia Venturi. La nostra visura, che riporta integralmente lo stato delle Trascrizioni a Favore e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli rinvenute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, aggiornato allo 01/08/2012 (vd. Allegato E), viene qui di seguito sintetizzata:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 828 del 14/12/2011 consistente in IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 500.000,00, su immobili e terreno oggetto della presente perizia di stima (edificio con corte annessa Spoleto - Fg. 67 Part. 578), oltre ad altri, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal tribunale di Macerata a favore di [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 302 del 19/01/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - su immobili e terreno oggetto della presente perizia di stima (edificio con corte annessa Spoleto - Fg. 67 Part. 578), ol-

tre ad altri, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di [REDACTED]
TRASCRIZIONE CONTRO n. 1954 del 14/06/2012 – ATTO GIUDIZIARIO – AMMISSIONE PROCEDURA CONCORDATO PREVENTIVO AI SENSI ART. 160-161-162 R.D. 267/42 E SS, a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA [REDACTED]. IN LIQUIDAZIONE" – contro [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE".

F STIMA DELL'IMMOBILE

Il riferimento principale per la stima è il mercato immobiliare per la zona industriale/artigianale/commerciale nella Frazione di Bazzano Inferiore nel Comune di Spoleto; mercato che in questo periodo è poco dinamico.

L'immobile non è ubicato lungo la S.S. Flaminia (2 corsie), che è la strada più trafficata e con migliore esposizione commerciale, ma è facilmente e rapidamente accessibile da questa ed è dotato di un piazzale ed un parcheggio privati di discrete dimensioni. Nelle immediate vicinanze sono presenti altre attività artigianali e commerciali ma non è presente alcun servizio (bar, tabaccherie, poste, banche, etc.); sono altresì presenti, a poca distanza, lotti di terreno urbanizzati ed invenduti aventi simile esposizione commerciale e medesima destinazione urbanistica.

Nella stima si è quindi tenuto conto: dello stato dell'immobile (stato delle strutture, grado di manutenzione, stato degli impianti presenti, qualità delle finiture), della sua ubicazione, della sua destinazione d'uso, dei servizi presenti, degli accessi e dell'esistenza di superfici libere attorno ad esso.

Per quanto riguarda la possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria residua del lotto di terreno (1000 mq circa), si deve tenere conto che ampliare le strutture esistenti o realizzarne di nuove non è semplice in virtù della forma del lotto, rapportata alla tipologia ed alla sagoma degli edifici esistenti oltre che alla ubicazione e funzionalità dei piazzali pavimentati esistenti.

Tenendo conto di quanto sopra esposto e delle osservazioni contenute nel Capitolo D, la stima dell'immobile può essere effettuata con il metodo sintetico-comparativo, moltiplicando le superfici rilevate per il valore a metro quadrato di beni similari, ovvero di capannoni con laboratori, magazzini, uffici e negozi costruiti di recente e nelle stesse ottime condizioni generali.

Per le superfici dei fabbricati (vd. Allegato F) viene fatto riferimento a quelle "utili", ovvero alle superfici al netto di tamponature e tramezzi. Per la porzione di lotto senza fabbricati, cioè per la superficie non coperta, viene considerato un valore medio da spalmare su tutta l'area.

Sulla scorta di quanto sopra, sono stati attribuiti i seguenti valori:

- Superficie utile uffici Piano Primo lato Sud € 1.250,00/mq
- Superficie utile uffici Piano Primo lato Nord € 1.150,00/mq