

Perugia, 3 giugno 2010

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## Concordato Preventivo

➤ [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED] - [REDACTED]

**GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui**

Commissari giudiziali:  
Avv. Carlo Moriconi e Dott. Corrado Maggesi



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI SETTIMO TORINESE (TO)**

IL CTU

  
  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

IL CTU

  
  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

Via Cesare Balbo, 3 – 06121 Perugia  
Tel 075/33159 fax 075/30714  
e mail [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it)

Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia  
Tel 075/5733240 fax 075/5737567  
e mail [r.trabalza@tin.it](mailto:r.trabalza@tin.it)

## **PREMESSA**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui nominava i sottoscritti Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e Dott. Andrea Battaglini, nato a Perugia il 23.01.1964 ed ivi residente, con studio in via Cesare Balbo n. 3, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685.

## **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 29.04.2010 i sottoscritti prestavano giuramento di rito innanzi al Dott. Umberto Rana, in provvisoria sostituzione, per questo solo atto, del G.D. Dott.ssa Altrui, per il conferimento del seguente incarico:

*"PROVVEDANO, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e 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; 4) Verificare la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore; 5) Riferire quant'altro utile anche su indicazione dei Commissari Giudiziali. "(Allegato n. 1)*

## **CIÒ PREMESSO**

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

**DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'**

Denominazione attuale: " [REDACTED] "

Sede legale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA***Beni di pertinenza di [REDACTED] per la piena proprietà.***UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da una porzione di **fabbricato industriale** sito nel comune di Settimo Torinese (TO), via Pietro Nenni n. 73 (Allegato n. 2 – foto aerea e Allegato n. 3 – Estratto di mappa).

Il fabbricato si eleva su un piano fuori terra, oltre a parziali piano ammezzato e piano primo. Vi si accede da Via Nenni tramite cancello scorrevole in acciaio zincato comandato elettricamente, oltre che da cancello pedonale, che immettono entrambi nella corte asfaltata (foto n. 1).

L'immobile è stato edificato con struttura in cemento armato precompresso, tamponatura con pannelli in cemento armato prefabbricato con finitura esterna in ghiaietto lavato, copertura con lastre in alluminio su pannelli di coibentazione.

Descrizione dei locali: all'interno del capannone si distinguono:

1. Piano terra: adibito a laboratorio e servizi igienici con superficie pari a mq 472 circa; l'altezza interna utile è pari a m 8,15 nella porzione a tutt'altezza e m 5,10 nell'area sottostante il piano primo.

Al laboratorio si accede dal cortile esterno tramite porta carrabile metallica ad apertura a libro, ovvero dal vano scala posto all'ingresso dell'edificio (foto n. 2); al suo

interno sono presenti, oltre al vano d'ingresso ospitante la scala, n. 2 servizi igienici provvisti di antibagno (foto n. 3) ed un locale adibito a centrale termica con accesso dalla corte esterna (foto n. 4).

Quanto alle finiture del laboratorio, il pavimento è in cemento battuto (foto n. 5), i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono normalmente accessoriati; l'illuminazione è garantita da lucernai posti a livello della copertura (foto n. 6);

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico su canaletta ed idrico.

2. Piano ammezzato: posto al di sopra dei locali destinati a servizi igienici e centrale termica, ha una superficie pari a mq 37 circa ed una altezza interna utile di m 2,40. Il piano è raggiungibile tramite scala interna in cemento armato, con rivestimento in marmo (foto n. 7) ed ospita un vano ad uso ufficio. Quanto alle finiture, i pavimenti sono in monocottura, le finestre in alluminio anodizzato (foto n. 8). Sono presenti i seguenti impianti: elettrico su canaletta e di riscaldamento con ventilconvettori.

3. Piano primo: ha superficie pari a mq 120 circa ed altezza interna utile pari a m 2,80. Il piano è raggiungibile tramite scala interna ed è suddiviso in n. 3 vani adibiti ad ufficio (foto n. 9) e un servizio igienico provvisto di antibagno (foto n. 10). Quanto alle finiture presenti, i pavimenti dei locali sono realizzati con piastrelle in monocottura; i bagni sono normalmente accessoriati, con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera isolante; le porte interne in legno laminato. Negli uffici è presente un controsoffitto in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, d'illuminazione, telefonico, di condizionamento tramite ventilconvettori.

### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

L'immobile in oggetto confina con: proprietà  su più lati, Via P. Nenni, salvo altri.

**DISPONIBILITA'**

Allo stato attuale l'immobile in esame è in disponibilità della società [REDACTED] come risulta dal seguente contratto:

- contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio Dr. Fulvio Sbroli del 15/09/2009, rep. n. 173004, racc. n. 33594, con cui la [REDACTED] concede a Semitec S.r.l. il diritto di utilizzo e godimento dell'immobile in oggetto.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO****Catasto fabbricati del Comune di Settimo Torinese**

**Foglio 18 - particella 502 - sub. 3** – piano T - Cat. D/7 – Rendita € 3.418,94 (Allegati n. 4 e n. 5)

**FORMALITÀ**

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 11/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a.r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE IPOTECARIE:

- N. 1682 R.P. del 13/02/2006: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Roma, contro [REDACTED], a carico della particella n. 502 Sub. 3 del foglio n. 18; iscritta per Euro 3.128.160,00.
- N. 1225 R.P. del 22/02/2010: Ipoteca legale a favore di Equitalia Umbria S.p.A. Foligno, c [REDACTED], a carico della particella n. 502 Sub. 3 del foglio n. 18; iscritta per Euro 17.095.407,26.

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Non risultano.

## **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Settimo Torinese, si è rilevato che per il fabbricato oggetto di stima, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 7286 del 14/06/1999 (Allegato n. 6);
- Concessione di variante pratica ed. n. 7286 del 06/07/2000 (Allegato n. 7);
- Comunicazione art. 26 Legge 47/85 pratica n. 407/00 del 18/09/2000, prot. n. 62394 del 27/09/2000 (Allegato n. 8);
- Comunicazione art. 26 Legge 47/85 pratica n. 435/00 del 22/12/2000, prot. n. 84016 del 27/12/2000 (Allegato n. 9);
- Agibilità del 15/06/2001 (Allegato n. 10).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13 maggio 2010, è emerso quanto segue:

- Il piano terra è conforme al progetto approvato ed alle planimetrie catastali;
- Il piano ammezzato è riportato sia nel progetto approvato sia nelle planimetrie catastali, ma è indicato come "non agibile";
- Il piano primo è conforme al progetto approvato e successive varianti ma differisce dalle planimetrie catastali per una diversa distribuzione degli spazi interni.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Settimo Torinese in data 04/05/2010 (Allegato n. 11) il P.R.G. vigente classifica l'area in oggetto come "Zona Pi7", con destinazione d'uso "aree produttive e terziarie", classe di destinazione "impianti industriali (i)", classe d'intervento "aree di nuovo impianto (P)".

## PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 11/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a.r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED], con atto di modifica di denominazione sociale a rogito Dr. Eveno Clementi del 12/10/2006 rep. 124949, trascritto il 03/11/2006 al n. 34227 di formalità, tramite atto di vendita a rogito Dr. Paolo Antoniotti del 07/05/2001 rep. 72060, trascritto il 14/05/2001 al n. 11450 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, gli scriventi hanno ritenuto idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Gli scriventi hanno effettuato un'indagine di mercato volta a reperire valori prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, tenendo conto, inoltre, di ogni altro elemento di rilievo che potesse influire - in positivo o in negativo - sulla determinazione dei valori. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato; le consistenze, in riferimento agli elaborati progettuali ed ai riscontri effettuati in loco, sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali e di quelle interne.

Il piano ammezzato, essendo indicato come non agibile, non sarà valutato. Il valore della corte pertinenziale antistante il fabbricato è compreso nella valutazione dell'unità immobiliare in esame.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

#### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

1. Piano terra: laboratorio e accessori

Mq. 472,00 X €/Mq 680,00 = **€ 320.960,00**

2. Piano primo: uffici e servizi

Mq. 120,00 X €/Mq 750,00 = **€ 90.000,00**

Sommano € 410.960,00

Tale importo, arrotondato a **€ 410.000,00** (Quattrocentodiecimila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

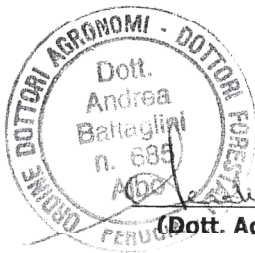


## RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 9 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 10 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010


IL CTU



Dott.  
Andrea  
Battaglini  
n. 685  
A/09

*Andrea Battaglini*  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

IL CTU



Dott.  
Riccardo  
Trabalza  
n. 695  
A/09

*Riccardo Trabalza*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)