

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Giudice delegato: **dott. Michela Grillo**

Curatore: **dott. Pierangelo Arcangioli**

R.F. 72/2109, Sentenza n. 77/19 del 12/12/2019 depositata il 13/12/2019

Il sottoscritto geometra Stefano Lisi, tecnico libero professionista con studio in Arezzo Via Montefalco n. 38, nominato perito stimatore dal Curatore Dott. Pierangelo Arcangioli, con istanza del 10/01/2020 del fallimento "FUSIONI MICHELANGELO srl" Sentenza R.F. n. 72/19 del 12/12/2014.

In riferimento all'immobile oggetto di stima ho effettuato sopralluogo in data 07.02.2019, ho acquisito direttamente le planimetrie catastali e l'ultimo progetto edilizio approvato presso l'archivio del Comune di Caprese Michelangelo.

La documentazione è riferita ai seguenti beni così identificati catastalmente:

Comune di Caprese Michelangelo

Foglio	P.IIa	Sub.	Zona censuaria	Categoria Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
30	28 1091	14 4	-	D/7	-	-	€ 6.150,00
Intestato a				Codice fiscale/Partita IVA		Quota	
FUSIONI MICHELANGELO S.R.L.				01652190511		Proprietà per 1/1	

Comune di Caprese Michelangelo

Foglio	P.IIa	Sub.	Zona censuaria	Categoria Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
30	1091	1	-	F/1	-	2138 mq	-
30	1091	2	-	C/3	3	122 mq	€ 384,35
Intestati a				Codice fiscale/Partita IVA		Quota	
UNICREDIT LEASING S.P.A.				03648050015		Proprietà per 1/1	

planimetrie in scala 1:200, estratto di mappa in scala 1:2000, elaborato planimetrico in scala 1:500 ed elenco subalterni, il tutto allegato alla presente.

DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di capannone industriale ubicato nel Comune di Caprese Michelangelo, via Cà d'Orazio, 127 (AR), nella frazione Lama a circa 2 km da Caprese Michelangelo. La zona è abbastanza isolata sia come collegamenti che come servizi.

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa per lo più su unico piano fuori terra articolato in vari settori, con porzione laterale collegata al corpo principale sviluppata su due livelli, e un locale tecnico distaccato sempre all'interno del resede privato, quest'ultimo parzialmente recintato, provvisto di cancello carrabile motorizzato e pedonale, ricoperto di ghiaia e ben mantenuto.

Il compendio risulta essere suddiviso in due proprietà, quella intestata alla società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." costituito dalla porzione individuata dalla p.lla 28 sub. 14 a cui è graffata la p.lla 1091 sub. 4, di maggior consistenza sull'intero immobile, per un totale di circa 1300 mq ed ampio resede di pertinenza di circa 6650 mq e quella intestata alla "UNICREDIT LEASING S.P.A" costituita dalla porzione più piccola individuata dalla p.lla 1091 sub. 2 per circa 122 mq. e sub. 1 resede di circa 2138 mq., ubicata in posizione centrale rispetto a l'intero corpo di fabbrica e funzionale a tutto il fabbricato, tanto da ritenersi inscindibile se non a fronte di una considerevole perdita del reale valore dell'intera area.

Premesso quanto sopra e precisando che la stessa società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." era l'utilizzatrice della porzione di proprietà della "UNICREDIT LEASING S.P.A" si procede alla descrizione del bene tenendo conto dell'intero immobile.

La costruzione principale è una struttura in travi e pilastri prefabbricati in C.A. con pannelli di tamponatura parte in cemento sempre prefabbricato, parte in pannelli sandwich coibentati, con copertura in onduline prefabbricate e controsoffittatura in pannelli coibentati e prefabbricati. La porzione ad est, sviluppata su due livelli, è realizzata in muratura con il lato a sud tamponato con pannelli sandwich e con copertura in cemento controsoffittata con legno.

Il tutto si articola in più compartimentazioni con specifiche destinazioni:

Partendo dall'ingresso a Nord troviamo la zona uffici, servizi igienici, magazzino e sala montaggio, tutte in ottimo stato conservativo. Da qui si passa alla zona produttiva, divisa in ambienti fonderia, lucidatura, sala gessi, stoccaggio materiali, con portone industriale metallico per accesso esterno e finestrature alte a fascia. Si prosegue nel successivo locale, laboratorio di finitura interamente controsoffittato in cartongesso, con portone metallico industriale per accesso esterno e finestre su entrambi i prospetti laterali. Tutti questi locali sono individuati dalla p.lla 1091 sub.4

Procedendo nella zona centrale, sub. 2 della p.lla 1091 (proprietà "UNICREDIT LEASING S.P.A") si trova un laboratorio per trattamenti galvanici, di circa 130 mq. a tutta altezza, anch'esso con finestrature metalliche a fascia, che ha anche la funzione di collegamento con le restanti porzioni dell'unità sopra descritta.

Infatti da essa si accede alla porzione ad Est, che comprende gli spogliatoi, la zona controllo qualità e la zona spedizioni, e a quella Sud composta da laboratorio e zona stoccaggio, entrambe individuate dalla p.lla 28 sub. 14.

La zona spogliatoi risulta suddivisa in uomini e donne con controsoffitto in cartongesso. La zona controllo qualità e spedizioni è a tutta altezza con pareti in pannelli sandwich, ampie finestrature e portone industriale per accesso al

resede esterno.

Sopra gli spogliatoi, tramite scala esterna in ferro, si accede al piano primo destinato a mensa ricavata sul vecchio appartamento del custode, con ampio locale in cui è presente la cucina piastrellata, monocottura nel pavimento, caminetto in mattoni e controsoffitto in legno, per poi accedere ad un vano più piccolo e un bagno con doccia.

Dalla zona centrale si accede anche alla zona sud composta da zona laboratorio e stoccaggio, costituita da unico ampio ambiente a tutta altezza che si sviluppa in lunghezza con una parete in cemento e finestratura alta a fascia e l'altra parete in pannelli sandwich con ampie finestre puntuali. La zona laboratorio e stoccaggio sono suddivise da un divisorio metallico vetrato a mezza altezza. Ci sono inoltre due grandi portoni metallici industriali per accesso verso l'esterno sul resede.

Infine, insiste nel resede un locale separato dove è collocata la centrale termica di recente realizzazione, che alimenta l'intero complesso.

L'impianto è costituito da una grossa caldaia a biomassa con caricamento automatico e cisterna di accumulo.

Le caratteristiche di finitura dei laboratori e delle varie aree produttive e deposito oggetto di perizia sono le seguenti:

pavimentazione industriale in cemento in buono stato di conservazione, intonaci e tinteggiatura di tipo tradizionale, impianto elettrico ed idraulico fuori traccia, infissi in alluminio e portoni sull'esterno in ferro.

Nella zona uffici pavimentazione con laminato, porte in legno tamburato, infissi in alluminio, intonaci e imbiancatura tradizionali, impianti funzionanti e sotto traccia.

I servizi igienici sono tutti piastrellati con ceramica, quelli posti a servizio spogliatoi entrambi sono completi di doccia water bidè e lavabo, impianti funzionanti e sotto traccia; il servizio igienico posto nella zona mensa

anch'esso è completo di tutti i sanitari, impianti funzionanti e sotto traccia.

Tutti i locali risultano ben mantenuti.

Tutte le zone risultano dotate di riscaldamento alimentato dalla centrale termica esterna, con impianto elettrico e illuminazione funzionante e in buone condizioni, impianto idrico e tutta una serie di impianti specifici funzionali alle varie fasi lavorative di cui si occupava la società fallita.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetro semplice, i portoni esterni in metallo, la sistemazione esterna con ghiaia e marciapiedi perimetrale al fabbricato in cemento.

La vendita è fatta a corpo, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù.

L'immobile in generale è in buono stato di manutenzione.

PROVENIENZA DEI BENI:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile in oggetto deriva dalla variazione per fusione-ristrutturazione del 30/05/2017 protocollo n. AR0042748, sopprimendo i subalterni 9-10-11-12-13 della particella 28 ed il subalterno 3 della particella 1091.

Per quanto riguarda la proprietà della porzione sopra citata relativa alla particella 28, risulta pervenuta alla della Società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Stefano Spinelli del 19/10/2016, repertorio n. 1312 raccolta n. 1075, registrato a Firenze il 27/10/2016 numero 13335.

Nella compravendita si trasferiva la proprietà anche dei terreni identificati dalle particelle 27 e 79, le quali sono state fuse alla particella 28 (con precisione all'area scoperta B.C.N.C. distinta dal subalterno 9) con tipo mappale del 22/05/2017 protocollo n. AR0040331.

Per quanto concerne invece la porzione sopra citata relativa alla particella 1091, la stessa risulta pervenuta con atto di compravendita del Notaio Marco Fanfani del 29/10/2003, repertorio n. 5014.

La porzione con leasing (p.lla 1091 subalterni 1-2) di cui la società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." risultava essere la parte utilizzatrice, è stata acquistata dalla "FINECO LEASING SPA" con atto di compravendita del Notaio Marco Fanfani del 19/12/2008, repertorio n. 27361 raccolta n. 8769; l'attuale intestazione a "UNICREDIT LEASING S.P.A." deriva dall'atto di fusione di società per incorporazione con effetto differito del Notaio Angelo Busani del 26/03/2014, repertorio n. 27960.

Ho provveduto inoltre ad eseguire ispezione ipotecaria delle porzioni menzionate, ricercando sia per dati catastali che per nominativo, richiedendo elenco sintetico delle formalità, che si riporta negli allegati.

A tal punto asserisco che le società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." e "UNICREDIT LEASING S.P.A.", sono proprietarie, ciascuna per la rispettiva porzione (riportata nella tabella a pagina 1) per la quota dell'intero pari a 1/1 in forza degli atti sopra citati.

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA':

I titoli autorizzativi riguardanti gli immobili in oggetto, riscontrati nelle ricerche effettuate presso l'archivio Edilizia del Comune di Caprese Michelangelo, sono i seguenti:

Concessione edilizia	n° 32 del 14.05.1976	edificazione
Concessione edilizia	n° 36 del 11.06.1992 (P.E. 6/92)	ampliamento
Concessione in Sanatoria	n° 20 del 12/08/2000	Opere di sistemazione
Concessione in Sanatoria	n° 33 del 25/09/2000	
D.I.A.	n° 1796 del 25/05/2001	
D.I.A.	n° 3214 del 13/09/2001	
D.I.A.	n° 1093 del 07/04/2003	
Concessione in Sanatoria	n° 378 del 15/09/2003	
D.I.A.	n° 2862 del 27/10/2008 (P.E. 711/2008)	Frazionamento
C.I.L.A.	Prot. 616 del 20.03.2015	
SCIA	n° 2643 del 19/10/2016 (Prot. 3193)	Ristrutturazione edilizia
SCIA	n° 2758 del 06/06/2017 (Prot. 1800)	Variante a Scia 2643/16
Autorizzazione allo scarico	n° 85 del 30/06/2017 (P.E. 2770/17 -Prot. 2199)	
Certificazione di Agibilità	n° 2789 del 12/07/2017 (Prot. 2199)	

L'immobile è stato dichiarato agibile con certificazione di Agibilità n° 2789 in data 12/07/2017 protocollo 2199 del Comune di Caprese Michelangelo.

In base alle tavole del regolamento urbanistico del Comune di Caprese Michelangelo, il fabbricato ricade su area PC3 "area produttiva di completamento" e rispetta gli indici indicati sulle NTA.

Gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune risultano sostanzialmente conformi con lo stato dei luoghi; si riscontra soltanto la presenza di alcune divisioni create con pareti mobili in metallo o cartongesso, che, risultando

facilmente removibili, non inficiando sulla regolarità dei beni.

Le planimetrie catastali allegate risultano sostanzialmente conformi con lo stato dei luoghi; si risconta anche in questo caso la presenza delle divisioni con pareti mobili già menzionate.

Da verificare in entrambi gli elaborati il corretto posizionamento e dimensionamento grafico del portone del locale magazzino.

Quanto rilevato non inficia sulla rendita catastale, mentre urbanisticamente si ritiene che l'eventuale non corretto dimensionamento del portone possa essere un mero errore grafico non suscettibile di sanatoria, salvo confronto con l'amministrazione comunale di Caprese Michelangelo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE:

La superficie commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria come di seguito riportata.

unità immobiliare	piano	destinazione	superficie reale	coeff. di rettifica	superficie commerciale
<i>p.lla 28 sub. 14 p.lla 1091 sub. 4</i>	<i>T-1</i>	<i>Capannone</i>	<i>1235 mq</i>	<i>100%</i>	<i>1235 mq</i>
<i>p.lla 28 sub. 14</i>	<i>T</i>	<i>C. Termica</i>	<i>55 mq</i>	<i>50%</i>	<i>27,5 mq</i>
<i>p.lla 28 sub. 14</i>	<i>T</i>	<i>Area esterna</i>	<i>6650 mq</i>	<i>0,5%</i>	<i>33,25 mq</i>
<i>p.lla 1091 sub. 2</i>	<i>T</i>	<i>Capannone</i>	<i>130 mq</i>	<i>100%</i>	<i>130 mq</i>
<i>p.lla 1091 sub. 1</i>	<i>T</i>	<i>Area esterna</i>	<i>2140 mq</i>	<i>0,5%</i>	<i>10,70</i>
totale superficie commerciale (mq.)					1436,45 mq
<i>di cui di proprietà di FUSIONI MICHELANGELO S.R.L.</i>					<i>1295,75 mq (90,2%)</i>
<i>di cui di proprietà di UNICREDIT LEASING S.P.A.</i>					<i>140,70 mq (9,8%)</i>
totale superficie commerciale arrotondata (mq.)					1435 mq

I dati catastali indicati identificano a pieno l'immobile, consentendo così la sua precisa identificazione, non sono presenti particelle inerenti a terreni.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) non è pertanto dovuto, le due aree scoperte (resede) costituiscono pertinenza ad uso esclusivo delle relative unità immobiliari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Dalle considerazioni svolte per l'attribuzione del valore, nell'ottica di individuare il miglior più redditizio uso dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla stima dell'intero compendio comprendendo le porzioni intestate sia alla società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." sia alla "UNICREDIT LEASING S.P.A", in quanto quest'ultima risulta centrale a tutto il corpo fabbrica e il suo scorporo causerebbe un decadimento della godibilità del bene, senza tenere conto delle problematiche e relativi costi per le divisioni strutturali e impiantistiche che ne comprometterebbero in maniera importante il valore, ma soprattutto l'appetibilità e quindi la vendita.

Premesso quanto sopra, la Stima sarà effettuata nella totalità del compendio, al lordo dell'incidenza delle sconto delle rate rimanenti all'estinzione del Leasing, di cui dovrà farsi carico l'eventuale compratore.

Verificata la tipologia di immobile e la zona dove lo stesso è inserito (servizi, infrastrutture e viabilità), non rilevando elementi comparabili nelle vicinanze né allargando il raggio di ricerca, si ritiene più corretto effettuare la stima con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

Una volta determinato un costo di costruzione (comprendente al suo interno tutte le eventuali relative spese) congruo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, saranno applicati degli apprezzamenti e deprezzamenti in

percentuale oppure a corpo (vetustà, posizione, gravami finanziari su porzione dello stabile, impianto di riscaldamento a biomassa).

Dalle indagini effettuate si ritiene congruo un valore medio di costruzione per capannone aventi simili caratteristiche di circa 600€/mq

In considerazione che il fabbricato è stato ristrutturato nel 2017 e del buono stato di manutenzione si attribuisce una percentuale di deprezzamento per la *Vetustà* dell'opera pari , il 5%.

La *Zona* essendo isolata e con collegamenti limitati incide molto sull'appetibilità dell'immobile soprattutto per un immobile a destinazione produttiva, per cui si applica un deprezzamento del -25%

Il *Leasing* gravante sulla porzione centrale del fabbricato, comporta un deprezzamento in quanto avrà un costo che graverà sull'eventuale compratore dell'intero immobile, che potrà essere saldato al momento dell'acquisto o protratto per tutta la durata delle rate, quindi in questa sede con i dati in mio possesso si ritiene opportuno applicare una percentuale indicativa di tale costo pari al 5% sul valore dell'intero, specificando che il calcolo analitico al netto dello sconto delle rate rimanenti e del acquisto finale dovrà essere deliberato dall'istituto di Leasing (Unicredit) al momento della vendita dell'intero immobile;

Gli impianti tecnologici, con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento a biomassa installato nel 2017, avente un costo di circa 120.000 €, costituiscono un valore aggiunto per l'immobile, sia per la qualità dell'impianto stesso, sia sotto il profilo del risparmio energetico, quindi si ritiene congruo un apprezzamento a corpo di 100.000 €

costo di costruzione	Caratteristiche fabbricato	rettifica
600 €/mq	Impianti tecnologici (caldaia)	+ 100.000,00 €
	Zona	- 20%
	Vetustà	- 5%
	Leasing	- 5%
TOTALE rettifica percentuale		- 30%
TOTALE rettifica a corpo		+ 100.000,00 €

unità immobiliare	superficie	costo di costruzione	Rettifica a corpo	Rettifica percentuale	valore
p.lla 28 sub. 14 p.lla 1091 sub. 1-2-4	1435 mq	600 €/mq	+100.000,00€	-30%	672.700,00 €
TOTALE VALORE COMMERCIALE INTERO STABILE AL NETTO DEL LEASING ARROTONDATO					670.000,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE (solo proprietà FUSIONI MICHELANGELO S.R.L.):

Nel caso in cui si voglia determinare il valore della sola porzione di proprietà della società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L." si procederà in maniera analoga però, come già menzionato in precedenza, si dovrà tenere in considerazione ulteriori deprezzamenti.

Essi sono diretta conseguenza del fatto che escludendo la parte centrale, si limiterebbe notevolmente la fruibilità del bene in quanto tutte le porzioni rimanenti resterebbero prive di collegamento interno fra di loro obbligando il passaggio dall'esterno; inoltre, si deve tenere in considerazione il costo per tutte le opere necessarie per la divisione strutturale e impiantistica per rendere indipendenti le due porzioni.

Da un ipotetica vendita separata, si ricaverebbero due lotti di cui il primo presenterà le problematiche appena citate, l'altro sarà invece una piccola porzione artigianale senza servizi e con impianti da rifare, su cui grava un

leasing ancora da estinguere, entrambe quindi con un decremento complementare reciproco molto rilevante.

Alla luce di questa analisi, per la valutazione della esclusiva porzione di proprietà della Fusioni Michelangelo, si apporteranno ulteriori coefficienti di deprezzamento come di seguito riportati:

costo di costruzione	Caratteristiche fabbricato	rettifica
600 €/mq	Impianti tecnologici (caldaia)	+ 100.000,00 €
	Zona	- 20%
	Vetustà	- 5%
	Limitata fruibilità	- 10%
	Divisione strutturale ed impiantistica	- 15%
	Riduzione appetibilità	- 10%
TOTALE rettifica percentuale		- 60%
TOTALE rettifica a corpo		+ 100.000,00 €

unità immobiliare	superficie	costo di costruzione	Rettifica a corpo	Rettifica percentuale	valore
p.lla 28 sub. 14 p.lla 1091 sub. 4	1295,75* mq	600 €/mq	+100.000,00€	-60%	350.980 €
TOTALE VALORE COMMERCIALE INTERO STABILE AL NETTO DEL LEASING ARROTONDATO					350.000,00 €

* Superficie commerciale al netto dello scorporo della porzione centrale

CONCLUSIONI:

Tenuto conto delle varie caratteristiche dell'edificio, l'ubicazione, l'accessibilità alla medesima, la viabilità ed i servizi, lo stato di manutenzione e tutte le considerazioni svolte, indico il valore di mercato come segue:

- **€ 670.000,00 (seicentosestantamila/00)** per l'intero compendio escluso estinzione leasing
- **€ 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)** per la sola porzione di proprietà della società "FUSIONI MICHELANGELO S.R.L."

Si provvede un abbattimento forfetario del 5%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, si calcola quindi;

Valore intero compendio = € 670.000/00 – 5% = € 636.500/00

Valore finale x arrotondamento = € 635.000/00
(seicentotrentacinquemila/00) escluso estinzione leasing

Valore proprietà Fusioni Michelangelo = € 350.000/00 – 5% = € 332.500/00

Valore finale x arrotondamento = € 330.000/00 (trecentotrentamila/00)

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Arezzo lì 24 Febbraio 2020

Il Perito Stimatore
Geometra Stefano Lisi

Si allega alla presente:

- Allegato 1** visura p.lla 28 sub.14 p.lla 1091 sub.4 (doc.1), visura storica Fusioni Michelangelo srl (doc.2), visura p.lla 1091 sub.1 (doc.3), visura p.lla 1091 sub.2 (doc.4).
- Allegato 2** planimetria catastale p.lla 28 sub.14 p.lla 1091 sub.4 (doc.1), planimetria catastale p.lla 1091 sub.2 (doc.2), elaborato planimetrico 2017 (doc.3), elaborato planimetrico 2008 (doc.4), elenco subalterni (doc.5), estratto di mappa (doc.6).
- Allegato 3** copia variante SCIA p.ed. 2643/2017 (doc.1), agibilità (doc.2), conformità impianti (doc.3), autorizzazione allo scarico (doc.4).
- Allegato 4** ricevuta mappale fusione prot. AR0040331 (doc.1), ricevuta docfa p.lla 28 sub.14 p.lla 1091 sub.4 (doc.2).
- Allegato 5** atto di compravendita 2016 (doc.1), atto di compravendita leasing 2008 (doc.2), piano finanziario rate leasing (doc.3), riepilogo leasing al 31/12/2019 (doc.4).
- Allegato 6** visura ipotecaria Fusioni Michelangelo srl (doc.1), visura ipotecaria p.lla 28 sub.14 p.lla 1091 sub.4 (doc.2), nota trascrizione atto compravendita 2003 r.p. 14587 r.g. 21857 (doc.3).
- Allegato 7** inquadramento urbanistico (doc.1).
- Allegato 8** documentazione fotografica (doc.1).