

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. ssa FRANCESCA VITALE

Fallimento 115/2023: TN INTERNATIONAL srl

Curatore : Dott. ssa Alessandra Fiorletta

CTU Arch.Alessandra De Astis

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al seguente immobile sito nel Comune di Prato:

Immobile con destinazione capannone industriale di circa 700 mq distribuiti su di un unico piano e destinati a magazzino/deposito ed uffici oltre accessori, sito in Prato, Via Ser Jacopo di Pandolfino 9, piano terra ,meglio distinto all' Agenzia del territorio, Catasto Fabbricati Catasto del Comune di Prato al foglio 63, particella 468, categoria D/8::

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, è stata incaricata dalla Curatrice Dott.ssa Alessandra Fiorletta con provvedimento di nomina autorizzato dall'Illustrissimo Giudice Delegato del Fallimento Dott.ssa Francesca Vitale in data 30/08/2023 di redigere la presente relazione riguardante la stima degli immobili sopraccitati, di proprietà della società fallita ed in particolare,

^^

RELAZIONE

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale ed il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Prato, Catasto Fabbricati, esaminata la documentazione trasmessa dai Curatori, nonché quella acquisita presso gli Uffici Comunali del Comune di Prato ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 30/10/2023.

DESCRIZIONE:

Capannone con destinazione industriale di circa 800 mq distribuiti su di un unico piano e destinati a magazzino/deposito ed uffici oltre accessori, sito in Prato, Via Ser Jacopo di Pandolfino 9, piano terra ,meglio distinto all'Agenzia del territorio, Catasto Fabbricati Catasto del Comune di Prato al foglio 63, particella 468, categoria D/8:

Oggetto di stima è un capannone industriale con uffici adiacenti sito nel Comune di Prato Via Ser Jacopo di Pandolfino 9:

Il cespite è costituito da un unico corpo di fabbrica posto su un unico livello con accesso pedonale e carrabile da Via Ser Jacopo di Pandolfino.

Posto in una zona prevalentemente residenziale, con ampie zone verdi, offre tutte le tipologie di servizi ed attività commerciali a poca distanza: i collegamenti avvengono prevalentemente con autobus di linea mentre la stazione è a circa un chilometro.

Con facciata in schermatura in lamiera grigio antracite l'immobile è complessivamente in buono stato

Da un portoncino pedonale si accede ad un disimpegno che immette in due ampi spazi articolati con bei lucernari provvisti di ufficio, locali tecnici, servizi igienici e spogliatoi.

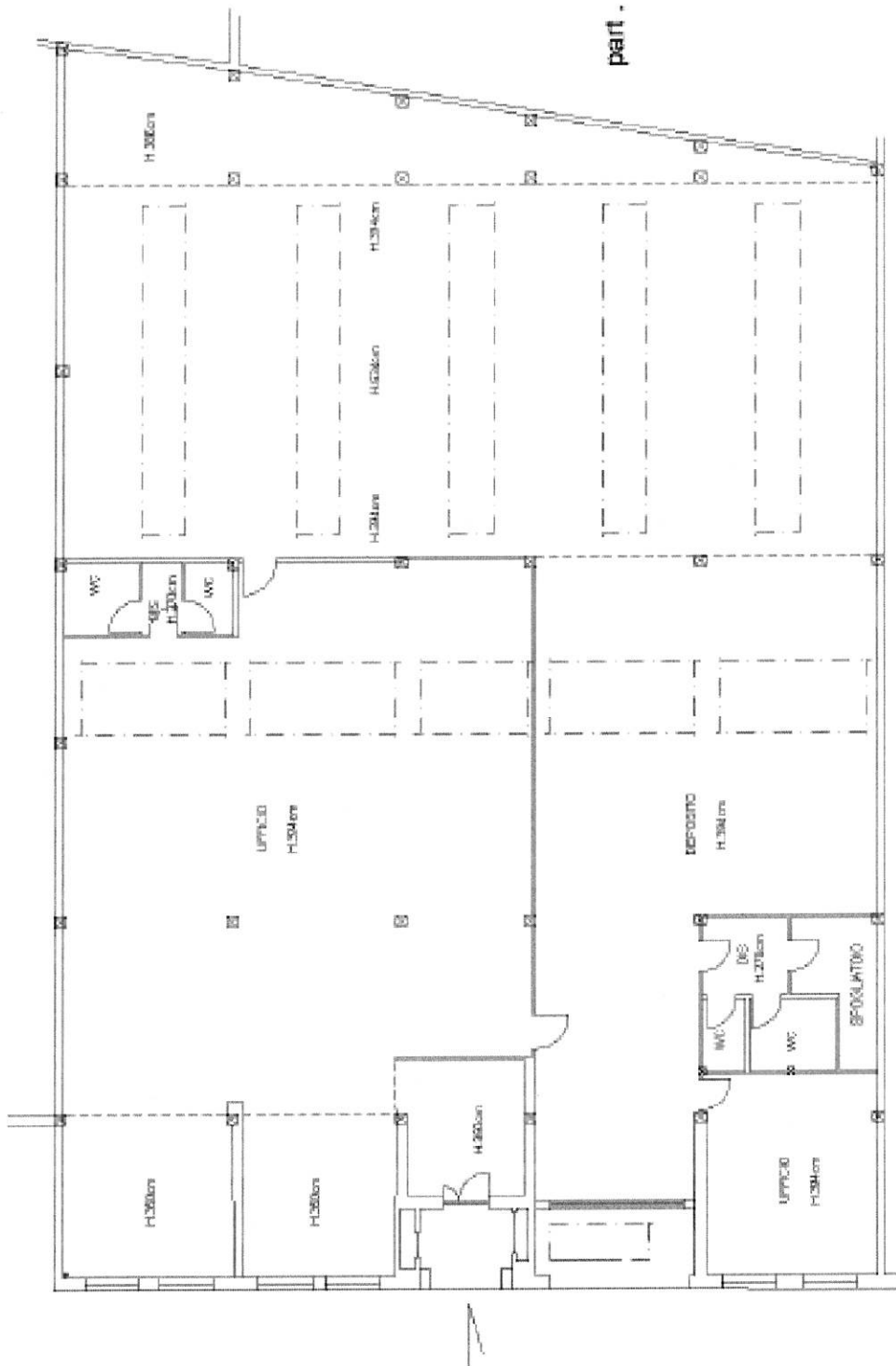
Con altezze diverse nei vari ambienti, presenta pavimentazione in parquet vinilico e maiolicati

Tribunale Civile di Roma-Sez.Fallimentare
Fallimento 115/2023 TN International srl





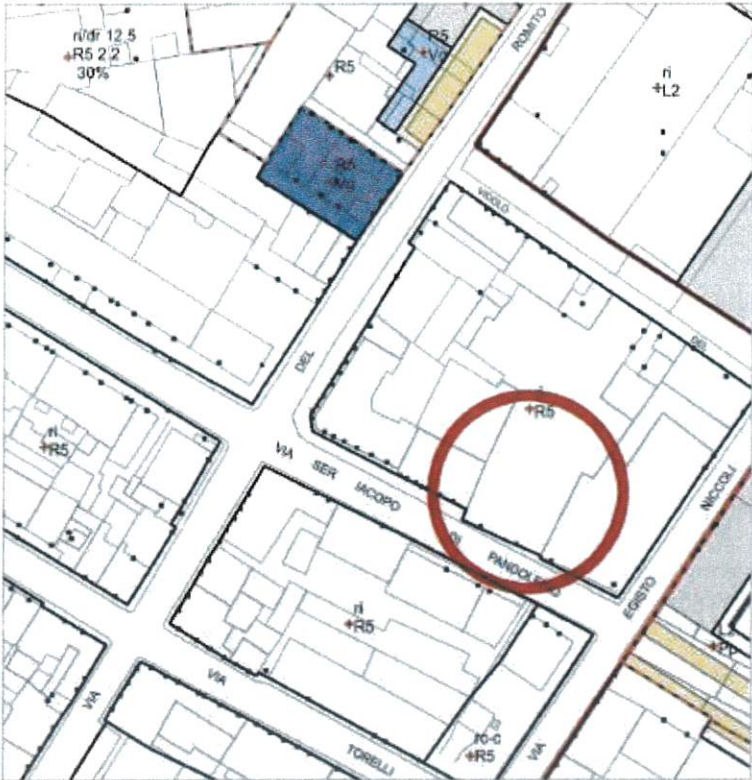
L'immobile, ad uso industriale, si compone di un fabbricato di forma trapezoidale regolare con accesso su Via Ser Jacopo da Pandolfino sia pedonale, sia carrabile è composto da ingresso, ampio ambiente articolato con servizi igienici annessi, ed un secondo ambiente, con altezza maggiore, provvisto di ampi lucernari da cui si accede ad un ufficio, altro servizio igienico e locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona omogenea ri - R5 del PRG vigente, piano operativo TSM3





SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Prato, si è appreso che l'immobile de-quo è stato realizzato in data anteriore al 1967 di cui non è stata reperita la documentazione in atti,

- in data 18/11/1985 è stata effettuata comunicazione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/85 per diversa distribuzione degli spazi interni
- in data 18/11/1989 la concessione edilizia n. 39503 per opere che hanno comportato il rifacimento della facciata
- ai sensi dell'art.26 risultano presentate tre pratiche per manutenzione straordinaria, in data 31/03/1989 prot.14824, in data 13/11/1990 prot.46585 ed in data 19/02/1991 prot.7607
- per sanare talune opere abusive risulta presentata domanda di sanatoria in data 31/05/1986 per cui risulta rilasciata concessione in sanatoria in data 01/07/2008.
- per opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni risulta presentata Cila in data 30/08/2018 prot.159826
- Per rifacimento della facciata e rimodulazione con schermature in lamiera, risulta presentata SCIA in data 30/01/2019 con prot.18626

Infine, risulta presentata pratica edilizia per demolizione e ricostruzione di edificio produttivo e ricostruzione di fabbricato condominiale residenziale, pratica Edilizia PE 1627 2020 chiusa a seguito del mancato adempimento delle condizioni richieste per il rilascio del titolo edilizio nei tempi prescritti e conseguente scadenza dei termini.

Si precisa che rispetto alla planimetria catastale in atti, dai rilievi metrici e fotografici effettuati, lo stato dei luoghi è risultato perfettamente conforme.

DATI CATASTALI:

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Prato, Comune di Prato,

1. Capannone industriale posto al piano terra, identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Prato, Catasto Fabbricato al foglio numero 63 particella 468 categoria D/8 Intestato a T.N. INTERNATIONAL S.R.L. sede in ROMA (RM) 14681971009 Proprieta' 1/1
Confini:
distacco su particella 1075, distacco su Via Ser Jacopo di Pandolfino, distacco su particella 88, salvo altri.

PROVENIENZA

Dalle visure effettuate e dall'esame della documentazione acquisita, l'immobile è pervenuto alla T.N. INTERNATIONAL S.R.L. in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Dott.Luca Tucci del 17/01/2019 Rep.8894, dal () il:

PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2019 - Registro Particolare 471 Registro Generale 754
Pubblico ufficiale TUCCI LUCA Repertorio 8894/3014 del 17/01/2019
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2019 - Registro Particolare 114 Registro Generale 755
Pubblico ufficiale TUCCI LUCA Repertorio 8895/3015 del 17/01/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2020 - Registro Particolare 2474 Registro Generale 13286
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1367 del 03/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 10015 Registro Generale 15090
Pubblico ufficiale MORGIGNI BRUNO Repertorio 90551/19747 del 07/12/2021
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Sentenza di fallimento dell'01/06/2023 n.342/2023

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato presso il compendio, l'immobile di stima è costituito da un capannone industriale/artigianale di circa 800,00 mq avente una sagoma assimilabile ad un trapezio rettangolo con accesso pedonale e carrabile su via Ser Jacopo da Pandolfino subito fuori le mura della città, zona di forte espansione industriale nel secondo dopoguerra.

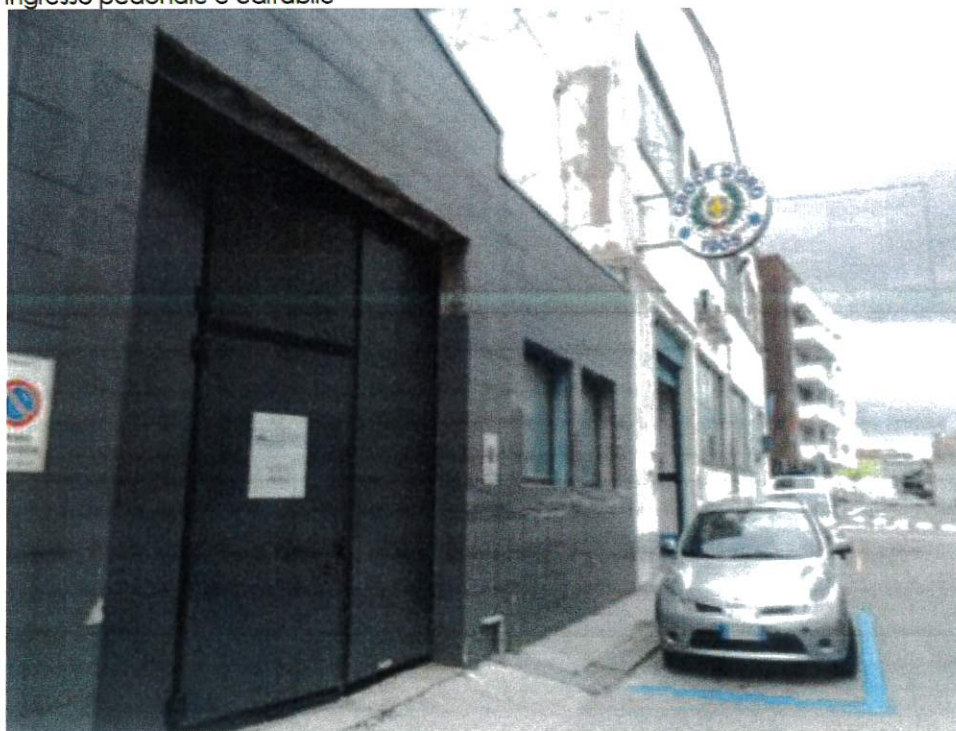
L'immobile è caratterizzato da una facciata modulare con ampie finestre in affaccio su detta via, mentre la luce interna è perlopiù garantita da lucernari presenti sulla copertura. Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri mentre la copertura è in parte a volta industriale e in parte orizzontale, entrambi in latero cemento. L'altezza interna massima è 6,90 nella copertura a volta e 3,90 mt in corrispondenza di quella

piana. La copertura è dotata di guaina impermeabilizzante e i lucernari sono in vetro retinato e telaio in ferro.

Il capannone internamente è costituito da due zone principali, la prima di fatto un grosso open space con ingresso pedonale e spazi uso ufficio, la seconda con accesso carrabile utilizzata come deposito delle merci con un piccolo ufficio in prossimità dell'ingresso e un vano con due servizi ed un locale tecnico.



Ingresso pedonale e carrabile





Facciata principale





Open space







Locale deposito







Ingresso carrabile



Servizi Igienici



lucernai



Servizio Igienico

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze degli immobili si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne e nella misura massima del 50 % i muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari.

Capannone industriale

Mq. 821,25 arrotondato a mq. 820,00 altezze variabili

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto riscontrato in seno di sopralluogo alla presenza della curatrice, Dott.ssa Alessandra Fiorletta, dell'IVG nella persona del Dott. Giancarlo Manzo, della cancelliera, della fallita si verificava che i locali sono nella disponibilità della società Lo Conte edile Costruzioni, in forza di un preliminare di compravendita non opponibile, che attualmente utilizza l'immobile come deposito di materiali edili.

STIMA

La stima ricomprenderà :

INDAGINI DI MERCATO

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

OMI primo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio OMI 1/2023, ha evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Semicentrale/ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA pari ad un valore che si attesta nella fascia di: €/mq. 520,00-800,00 per i fabbricati adibiti ad attività produttive

2°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella medesima zona suindicata, importi pari a €/mq 350,00-700,00

3°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € /mq.300,00-750,00

In base ai valori indicati, mediando tra di essi e tenendo conto della posizione e delle peculiarità dell' immobile si indica in €/mq 550,00 tenendo in considerazione la posizione

Quindi si avrà:

mq. 820,00 x 550,00 € = € 451.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/11/2023

Arch. De Astis Alessandra



ALLEGATI:

- Allegato 1-Visura catastali
- Allegato 2-Planimetria catastali
- Allegato 3-Elaborato fotografico
- Allegato 4-Estratto di mappa
- Allegato 5-Visura ipotecaria
- Allegato 6-Contratto preliminare compravendita
- Allegato 7- Documentazione Urbanistica