

TRIBUNALE DI VASTO –CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Fallimento n. 02/2019
della -----, con sede a San Giovanni Lipioni (Ch).

Giudice: Dott.ssa CAPUOZZO Annarosa

C.T.U.: Geom. Claudio Michelino FIORE

Perizia di Stima dei Beni Immobili e dei Macchinari

Vasto 27/01/2020

il C.T.U.

Geom. Claudio Michelino FIORE

RELAZIONE DI PERIZIA

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fiore Claudio Michelino, nato ad Atesa il 17/07/1973 e residente a Vasto alla Via S.P. Circonv. S. Salvo, 100/b e con Studio Professionale in Roccaspinalveti alla C/da Olmi, 7, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti con il n. 1425 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stato nominato quale estimatore dal giudice dott. Anna Rosa Capuozzo in data 06/12/2019 su richiesta della Dott.ssa Luciana Cunicella nominata curatrice del Fallimento n. 02/2019 della Società ----- con sede a San Giovanni Lipioni (Ch), l'incarico è stato accettato dal sottoscritto in data 30/11/2019.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine di 30 per la redazione della Perizia di stima e per rispondere ai quesiti della Curatrice del fallimento e precisamente:

1. PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo negli immobili:
 - a) alla esatta individuazione del bene caduto in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;
 - b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) all'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti;
 - d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi;

2. REDIGA la relazione di stima, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia dell' immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: Difformità urbanistico-edilizie; Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali; Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): Iscrizioni; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; Altre informazioni per la procedura, concernenti: la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi

47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi; La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. Il Curatore dispone altresì che il perito, in relazione ai **beni mobili, attrezzature e beni mobili registrati e rimanenze e merci di magazzino**, oggetto di inventario da parte del curatore, provveda alla relativa individuazione a mezzo fotografie con numerazione corrispondente all'elenco analitico

descrittivo in cui dovrà essere indicata la relativa valutazione secondo uno schema suddiviso anche in lotti, sulla base di categorie omogenee.

4. Alleghi alla Perizia di C.t.u.

- a) • fotografie dei beni mobili, arredi, attrezzature e automezzi. • almeno due fotografie esterne dei beni immobili e almeno quattro interne; • le schede catastali; • copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti; • copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; • copia dell'atto di provenienza del bene; • copia dell'eventuale contratto di locazione; • visure catastali; • mappe di C.T.; • CDU.

Per poter procedere alla stima degli immobili e all'inventario di tutti i beni mobili e dei macchinari si è dovuto effettuare vari sopralluoghi nei giorni 28/11/2019, 05/12/2019, 18/12/2019, 27/12/2019, 16/01/2020 e 23/01/2020. I sopralluoghi sono dovuti alla complessità dei beni da inventariare.

Successivamente si procede alla redazione della Perizia di Stima come appresso specificato:

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

a. LOTTO 1 – OMISSIS

b. LOTTO 2 – MAGAZZINO

Il secondo immobile oggetto di stima è un locale adibito a magazzino ubicato nel Comune di San Giovanni Lipioni alla via Foresta, 33 formato da un unico piano terra della superficie lorda di mq 190 avente altezza interna di m 3,40 con copertura piana praticabile, pavimento in cls, finestre in ferro e porte d'ingresso in ferro. La struttura portante dell'immobile è in muratura con solai in sap. Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione, privo di impianti, con gli infissi privi di vetri. Antistante vi è un piazzale di proprietà e lateralmente una piccola striscia di terreno di mq 240.

Il lotto con il sovrastante fabbricato ha una superficie di mq 430.

CONFINI: il lotto di forma triangolare confina su due lati con strada comunale e nella parte retrostante con proprietà Rossi.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA: Il lotto con il sovrastante fabbricato è ubicato in un piccolo comune, facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo. Lo stato di conservazione è modesto anche dovuto alla vetustà e alla mancata manutenzione nel corso degli anni.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: Gli immobili sono liberi e non occupati

REGOLARITA' URBANISTICA: Da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune non risultano concessioni edilizie rilasciate per la realizzazione dell'immobile. Da riscontri effettuati risulta che l'immobile sia stato edificato in data anteriore al l'01/09/1967.

DATI CATASTALI:

I dati catastali del lotto sopradescritto sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE	FOGLIO	PART	SUB	CAT	CLASSE	CONS	RENDITA
San Giovanni Lipioni	7	167		C/2	2	170 mq	€ 395,09

PROVENIENZA: Il terreno su cui è stato edificato il Magazzino è pervenuto alla Società ----- con sede a San Giovanni Lipioni (Ch) con i seguenti titoli:

FORMALITA' ISCRITTE E TRASCRITE SUL LOTTO 2:

- Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Vasto del 28/11/2019 rep. 981 trascritto a Chieti il 19/12/2019 ai nn 17340 r.p. e 22908 r.g.

2. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni. La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metriquadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile. I coefficienti sono relativi alle caratteristiche

dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

a. VALUTAZIONE LOTTO 1 – OMISSIS

b. VALUTAZIONE LOTTO 2 – MAGAZZINO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: SAN GIOVANNI LIPIONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	500	L	1	2	N
Negozi	NORMALE	500	1000	L	2,2	4,4	N

Visto lo stato di vetustà, di manutenzione, di ubicazione viene preso come prezzo di mercato è pari a €200,00 (Euro duecento/00).

Descrizione	Destinazione	Superficie (mq)	€/mq	€ TOT
MAGAZZINO	DEPOSITO	190	€ 200,00	€ 38.000,00

Il prezzo di stima per il magazzino è pari ad €38.000,00