



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

3/2017

DEBITORE:
PGH Spa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2018

sommario:

0. Premessa
1. Verifica di congruità del valore di stima degli immobili
2. Allegati

0. Premessa

In data 21/02/2018 l'arch. Giacomo Palma è stato nominato stimatore, nell'ambito del procedimento in epigrafe, per espletare l'incarico di giudizio di stima dei beni immobili in proprietà PGH Spa, con sede in Loc. Schieti – SP 9 Feltresca, n. 224 – 61029 Urbino (PU). I valori di riferimento sono indicati nella perizia di stima giurata, relativa agli stessi immobili, redatta dal geom. Guidi Giampaolo su incarico della ditta PGH Spa, in data 24/10/2017.

Per comodità, detto documento sarà di seguito indicato con “perizia di parte”.

Nella presente perizia d'ufficio **sono trattati esclusivamente** i seguenti aspetti:

- identificazione catastale dei beni immobili oggetto di stima (vedi All. 02 e 03);
- stato di possesso al momento del sopralluogo;
- descrizione sintetica dei beni con documentazione fotografica;
- giudizio di stima, con metodo sintetico, previo controllo del calcolo delle superfici.

Per l'espletamento dell'incarico, oltre alle prestazioni svolte in sede, sono stati necessari:

- acquisizione dei documenti catastali relativi agli immobili e fondamentali per le verifiche, presso Agenzia Entrate - Catasto di Pesaro, in data 28/02/2018;
- 1° sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 08/03/2018.

Il giudizio di stima è stato condotto attraverso le seguenti fasi, ovvero:

- ⤴ verifica delle superfici indicative della consistenza degli immobili stimati, attraverso le planimetrie catastali;
- ⤴ confronto dei valori unitari proposti nella perizia di parte, con campioni locali ricavati dalle seguenti fonti: Banca dati quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate), Regolamenti IUC (Comune di Urbino);
- ⤴ correzione dei valori ritenuti non congrui rispetto ai parametri dei campioni adottati.

Si fa notare che, trattandosi di 4 beni censibili (3 fabbricati e 1 terreno), lo scrivente ha eseguito la verifica su ogni singolo bene, mentre in perizia di parte alcuni beni sono stati valutati previo accorpamento. Inoltre risultano leggere differenze nel calcolo delle superfici.

Per l'analisi del valore di mercato degli **uffici**, si riportano i seguenti campioni:

<i>N.</i>	<i>Luogo</i>	<i>Fonte</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>valore € / mq</i>	<i>Note</i>
1	Montecalvo in F. - E2	Agenzia Entrate	/	840,00 – 1300,00	2017 – 2° sem.
2	Montecalvo in F. - E2	Agenzia Entrate	/	840,00 – 1300,00	2017 – 1° sem.
3	Montecalvo in F.	Agenzia Entrate	/	860,00 – 1300,00	2016 – 1° sem.

Per l'analisi del valore di mercato dei **capannoni tipici**, si riportano i seguenti campioni:

<i>N.</i>	<i>Luogo</i>	<i>Fonte</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>valore € / mq</i>	<i>Note</i>
1	Urbino - E5	Agenzia Entrate	/	300,00 – 450,00	2017 – 2° sem.
2	Urbino - E5	Agenzia Entrate	/	300,00 – 450,00	2017 – 1° sem.
3	Urbino - E5	Agenzia Entrate	/	300,00 – 450,00	2016 – 2° sem.
4	Urbino - E5	Agenzia Entrate	/	300,00 – 450,00	2016 – 1° sem.
5	Urbino - E5	Agenzia Entrate	/	300,00 – 450,00	2015 – 2° sem.
6	Montecalvo in F. - E2	Agenzia Entrate	/	285,00 – 430,00	2017 – 1° sem.
7	Montecalvo in F. - E2	Agenzia Entrate	/	285,00 – 430,00	2016 – 2° sem.
8	Auditore - E2	Agenzia Entrate	/	265,00 – 390,00	2017 – 1° sem.
9	Auditore - E2	Agenzia Entrate	/	265,00 – 390,00	2016 – 2° sem.

Per l'analisi del valore di mercato dei **terreni edificabili**, si adotta questo riferimento:

COMUNE DI URBINO, Settore Tributi - VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2017 - Valori aggiornati ai sensi del Regolamento IUC, approvato con delibera di C.C. n. 12 del 23/02/2017.

1. Verifica di congruità del valore di stima degli immobili

Laboratorio e servizi, ovvero “A-parte di vecchia costruzione”, in perizia di parte

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Rendita</i>
19	328	7	T	D/1	/	/	€ 4.524,16

in visura si riporta il seguente indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO, n. 184.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da PGH Spa;

Documentazione fotografica:



L'immobile è ben descritto in perizia di parte; si aggiunge che la particolarità di questo subalterno, identificato come *opificio*, sta nella fusione dei piani terra di tre corpi di differente natura: ovvero comprende tutta la superficie presente tra la casa di “testata” e la “casa del custode”, unite dal fabbricato propriamente produttivo. Si fa notare inoltre che vi sono importanti differenze planimetriche rispetto al documento catastale, ovvero sono presenti diversi manufatti sia internamente (tramezzi) che esternamente (tettoie per auto e vani tecnici; vedi All. 05).

Valore commerciale perizia di parte: **€ 490.600,00 (accorpato con sub. 8)**

Dal confronto con i campioni, il valore assegnato nella perizia di parte risulta **congruo**. Dalla planimetria si ricava una superficie di circa 2212 mq, per cui il valore si calcola come segue:

$$2212 \text{ mq} \times € 220,00 / \text{mq} = € 486.640,00.$$

Uffici e servizi, ovvero “A-parte di vecchia costruzione”, in perizia di parte

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Rendita</i>
19	328	8	T-1	A/10	1	5,5 vani	€ 667,52

in visura si riporta il seguente indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO, n. 184.

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato come “casa del custode” da PGH Spa;

Documentazione fotografica:



L'immobile è ben descritto in perizia di parte; parte del terrazzo è coperto da una tettoia a struttura metallica. (vedi All. 06)

Valore commerciale perizia di parte: **€ 490.600,00 (accorpato con sub. 7)**

Dal confronto con i campioni, il valore assegnato nella perizia di parte risulta **congruo**. Dalla visura si ricava una superficie catastale di 136 mq, per cui il valore si calcola come segue:

$$136,00 \text{ mq} \times € 220,00 / \text{mq} = € 29.920,00$$

Sommando, “A-parte di vecchia costruzione” = **€ 486.640,00 + € 29.920,00 = € 516.560,00.**

Laboratorio e servizi, ovvero “B-parte di nuova costruzione”, in perizia di parte

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Rendita</i>
19	328	9	T	D/1	/	/	€ 3.377,63

in visura si riporta il seguente indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO, n. 184.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da PGH Spa;

Documentazione fotografica:



L'immobile è ben descritto in perizia di parte; Si fa notare inoltre che vi sono importanti differenze planimetriche rispetto al documento catastale, ovvero sono presenti diversi manufatti sia internamente (tramezzi) che esternamente (tettoie a struttura metallica – vedi All. 07).

valore commerciale perizia di parte: **€ 475.520,00**

Dal confronto con i campioni, il valore assegnato nella perizia di parte risulta **congruo**. Dalla planimetria si ricava una superficie di circa 1526 mq, per cui il valore si calcola come segue:

“B-parte di nuova costruzione” = 1526 mq x € 320,00 / mq = **€ 488.320,00**.

Terreno edificabile, ovvero “C-terreno artigianale”, in perizia di parte

foglio	particella	qualità	classe	superficie ¹			reddito dominicale	reddito agrario
				ha	are	ca		
19	650	seminativo	1	00	72	74	€ 37,57	€ 30,05

Parte dell'area è utilizzata come accesso da viale del Progresso e come parcheggio da PGH Spa; la parte restante (circa 2/3) conserva ancora caratteristiche agricole. (vedi All. 01)

Documentazione fotografica:



Trattasi di un terreno pianeggiante, di forma regolare e ben accessibile dalle strade, in zona B3, ovvero “Aree urbane di recente edificazione a specifica destinazione produttiva”; confina direttamente con lo scoperto di pertinenza dei fabbricati sopra descritti. (vedi All. 04)

Valore commerciale perizia di parte: € 181.850,00.

In un periodo storico in cui la grande imprenditoria locale delle costruzioni è quasi completamente estinta per assenza di domanda, e in cui l'edificabilità dei suoli è spesso percepita dagli stessi proprietari come un gravame anziché una qualità, nella stima si preferisce dare maggior valore all'edificato piuttosto che all'edificabile. Il valore indicato in perizia di parte pertanto risulta **non congruo**. Cautamente, si fa riferimento ai “Valori aggiornati ai sensi del Regolamento IUC, approvato con delibera di C.C. n. 12 del 23/02/2017” – Comune di Urbino, ove si attribuisce un valore di € 13,17 / mq, per cui il valore (arrotondato per i requisiti sopra descritti) si calcola come segue:

“C-terreno artigianale” = 7274 mq x € 14,00 = € 101.836,00.

¹ - ha = ettaro, superficie agraria equivalente a 10.000 mq
are = ara, superficie agraria equivalente a 100 mq
ca = centiara, superficie agraria equivalente a 1 mq

Conclusioni

Le superfici utilizzate per le valutazioni sono necessariamente arrotondate, sia nella perizia di parte, sia nella perizia d'ufficio. Nelle valutazioni sono ricompresi gli scoperti di pertinenza dei fabbricati. La presenza di arredi fissi esterni costituiti da opere d'arte, uniche e di notevole pregio artistico, pongono questo sito al di fuori dell'ordinario. Nella perizia di parte comunque, soprattutto con riferimento ai fabbricati, la valutazione è cauta e denota consapevolezza del trend negativo che affligge il mercato immobiliare, soprattutto nel settore produttivo.

Il valore complessivo degli immobili secondo la perizia di parte è **€ 1.147.970,00** ;
il valore complessivo degli immobili secondo la perizia d'ufficio è **€ 1.106.716,00** .

2. Allegati

- 01. Localizzazione immobili
- 02. Visure catastali per soggetto
- 03. Visure catastali storiche
- 04. Estratto di mappa
- 05. Planimetria catastale – F. 19, Part. 328, sub. 7
- 06. Planimetria catastale – F. 19, Part. 328, sub. 8
- 07. Planimetria catastale – F. 19, Part. 328, sub. 9
- 08. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)*

**Richiesta protocollata il 27/02/2018: alla data odierna non ancora rilasciato; sarà integrato appena possibile.*

Urbino, li 21/03/2018

il tecnico incaricato
GIACOMO PALMA