

TRIBUNALE DI PESARO
Sezione fallimentare



Concordato Soc. [REDACTED] in liquidazione

N° 21/2012

Giudice delegato DOTT. LORENZO PINI

Liquidatori Giudiziali:

DOTT. LUCIO SANTIN

AVV. ROBERTO VENTURINI

Consulente nominato dalla procedura

Geom. Franco Tonucci

Pesaro li ,15/03/2023





RELAZIONE DI STIMA

Premessa:

Il sottoscritto geom. Franco Tonucci con studio in Pesaro via F.Cassi n° 35, su incarico del preg.mo Dott. Lucio Santin, in qualità di liquidatore giudiziale della ██████████ E CPO 21/2012 , procedeva alla verifica dei luoghi e stima del fabbricato.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1)- CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITO IN COMUNE DI PESARO LOC. SANTA VENERANDA VIA BONINI N° 161.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro :

F° 46 mappale 516 sub. 1 P T-1-2 zona c. 1 cat. D01 R.C. 8318.00

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il complesso immobiliare è stato costruito dopo il rilascio della Licenza Edilizia n° 689 del 15 dicembre 1966

Con licenza Edilizia 351 del 11 giugno 1968 rilasciata dal Comune di Pesaro è stato eseguito un primo ampliamento.

A seguito di costruzione di superfetazioni, la ██████████ ha presentato domanda di condono edilizio ex legge 47/85, in data 4 novembre 1986 con n° identificativo 11275, di cui la Concessione in Sanatoria è in fase di rilascio.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'edificio industriale ,costruito fra gli anni 60 e 70 ha le caratteristiche dell'epoca, infatti trattasi di struttura mista in calcestruzzo armato e ferro, ed insiste su lotto fondiario di mq. 4911 ca.



In questi ultimi anni non ha subito interventi di riqualificazione di tipo architettonico né di tipo strutturale, per cui risulta essere una struttura non antisismica.

Le pareti perimetrali in parte sono in muratura di laterizio ad una testa intonacata esternamente ed internamente, per l'altra parte in pannelli prefabbricati in cemento aventi uno spessore massimo di cm. 8, non coibentati.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice, i portoni carrai sono in lamiera zincata e ferro.

Il pavimento industriale risale all'epoca di costruzione.

La copertura era in lastre di amianto cemento, recentemente bonificate e sostituite da copertura in lamiera di alluminio verniciata, non coibentata.

Sul fronte si sviluppa la palazzina uffici composta da un P.T, un P1 e un P2, la struttura portante in cemento armato prefabbricato risale all'epoca della prima costruzione, le pareti esterne sono anch'esse in calcestruzzo prefabbricato.

Sul perimetro della palazzina era stato posto in opera un rivestimento in alluminio verniciato che in parte risulta rimosso.

Il tutto appare in precario stato di manutenzione.





Tenuto conto dello stato di manutenzione, della tipologia costruttiva della impossibilità di ristrutturare l'edificio si orienta il valore sul minimo tabellare, con un decremento del 10% per la vetustà.

Per cui avremo un prezzo equo di € 207 per mq. di S.U lorda pari a mq. 2860 ca. pertanto il valore dell'immobile sarà di € 592.020 arrotondato a **€ 590.000** (cinquecentonovantamila).

b)- valutazione dell'area fondiaria :

Come già premesso, il lotto è ricompreso nella UMI 8.8.1. avente una superficie territoriale pari a mq. 188.657.

Il piano prevede un'edificazione a residenza pari a mq. 23.000 e una superfici a terziario pari a mq. 2.000.

Il lotto ricadente all'interno della UMI 8.8.1. oggetto stima ha una superficie territoriale di mq. 4911 che rapportato alla superficie territoriale generale ha un diritto edificatorio corrispondente ad una percentuale del 2.60% che si traduce in una **capacità edificatoria pari a mq. 598 di residenziale e mq. 52 di terziario.**

Tenendo conto della lunga crisi dell'edilizia dalla quale lentamente si sta uscendo , valutando inoltre che tempi di redazione e approvazione di un Piano Attuativo non sono certamente brevi, si può ritenere che il valore dell'area territoriale ,rapportata al lotto in questione, non può superare il 25% del valore finale della costruzione.

Il valore commerciale odierno di appartamenti nuovi ricadenti nella zona presa in considerazione , può essere recepito dal mercato con un valore medio di € 2.500/mq. , mentre il terziario in € 3.000/mq.

Determinato quanto sopra avremo :

mq. 592 x	€	2.500	=	€	1.480.000
mq. 52 x	€	3.000	=	€	156.000

Sommano € 1.636.000

Da cui valore del lotto € 1.636.000 x 25% = €409.000
(quattrocentonovemila)





Nell'anno 2000 con delibera n° 135, è stato approvato il nuovo Piano Regolatore di Pesaro, la zona interessata dall'edificio oggetto di stima ricade nel Piano Norma 8.8 UMI 8.8.1. con destinazione urbanistica a residenza e terziario.

Questo comporta che l'edificio e la sua area di sedime ricadono all'interno di zona di espansione con destinazione abitativa e terziaria.

Alla luce di quanto esposto, essendo la destinazione diversa dal produttivo, oggi si può procedere solo ad un intervento di straordinaria manutenzione, mentre l'edificio esistente avrebbe necessità di una radicale ristrutturazione con adeguamento sismico.

Infatti, gli unici interventi ammessi sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, con i quali non si può procedere ad un intervento strutturale radicale.

Per attuare l'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal PRG, occorre pertanto elaborare un Piano Attuativo, procedere alla stipula di una convenzione, onde poter procedere alla costruzione di Residenze e Terziario.

GIUDIZIO DI STIMA:

Si definisce il giudizio di stima dividendo l'analisi in due fasi, la prima con la valutazione dell'edificio esistente, la seconda con la potenzialità edificatoria derivante dalla previsione di PRG.

a)- valutazione edificio esistente:

trattasi capannone industriale di mq. 2430 ca. oltre palazzina uffici avente uno sviluppo su tre piani per complessivi mq. 459 ca.

Vista la difficoltà a riscontrare edifici simili in vendita nelle zone limitrofe al fine di procedere ad una valutazione per comparazione, sia per ubicazione che per tipologia, in considerazione anche della vetustà, si prende come indicazione la banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI che riporta una valorizzazione minima di € 230/mq e massima di € 450/mq di superficie utile lorda.

Di contro la localizzazione dell'edificio, alle porte della città di Pesaro, lo rende interessante per alcuni tipi di attività, in particolare depositi per logistica e affini.

CONCLUSIONI:

In conclusione si sono esaminate le due possibilità, di trasformazione urbanistica o mantenimento dello stato dei luoghi, quindi la capacità edificatoria dell'area e il mantenimento dell'edificio esistente.

Nella complessità della scelta, valutati i tempi di attuazione di un piano particolareggiato e i volumi realizzabili, si ritiene ancora che il valore di stima maggiore è identificato dallo stato di fatto attuale con l'opificio industriale esistente anche se in precario stato di manutenzione.

Per cui pur avendo valorizzato anche la capacità edificatoria possibile ad oggi si indica equo stimare il valore possibile della proprietà allo stato attuale in :

€ 590.000 (cinquecentonovantamila)

Tanto si doveva.

In fede.



All.ti:

visura catastale

stralcio PRG

Visure ipotecarie

Estratto di mappa

Planimetria catastale



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO



Verbale di asseverazione di perizia

cron. 3844

In data 23 MAR. 2023, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor: Tonucci Franco nato a Pesaro il 22/02/1956, residente a Pesaro in via D.Mazza n° 72 identificato con documento carta identità n° AX 5083303 rilasciato da Comune di Pesaro il quale dichiara di essere iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro al n° 922.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 15/03/2023, nell'interesse della procedura di concordato n° 21/2012 Liquidatore Giudiziale dott. Lucio Santin e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Bettina Volpini