

PERIZIA GIURATA

Relativa agli immobili siti in Pergola Via Papa Giovanni XXIII

Il sottoscritto **Geom. Fiorenzo Renzaglia**, con studio tecnico in Pergola, Via Don Minzoni, 25 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Pesaro-Urbino al N° 857, in data 09 Marzo 2015, a mezzo PEC trasmessa dai curatori fallimentari Dott. Mauro Siano e Avv. Paola Casula, è stato incaricato di redigere la presente perizia giurata riguardante il fabbricato industriale ubicato in Pergola, Via Papa Giovanni XXIII, snc (condominio ex-CIA), identificato al catasto dei fabbricati al foglio 80, particella 30, subb. 16-18-41-48-74-84, al fine di accertarne la consistenza e quantificarne il valore.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Ufficio del Territorio di Pesaro, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pergola, ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Pergola, Via Papa Giovanni XXIII, (condominio ex-CIA).

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa, in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima
- 5) Valutazioni
- 6) Conclusioni generali.-

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU' ecc.

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di insediamento produttivo di tipo artigianale-industriale di servizio, sito in Comune di Pergola, Via Papa Giovanni XXIII (condominio ex-CIA), costituito più precisamente da quattro unità



immobiliari ad uso artigianale-industriale e due unità immobiliari ad uso posti auto coperti, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione:

• **FIVER SRL con sede in Pergola - Proprietà 1/1**

Tali unità immobiliari risultano così censite:

- 1)-Foglio 80, particella 30, sub. 16, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria D/1, R.C. € 1.394,43
- 2)-Foglio 80, particella 30, sub. 18, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria D/1, R.C. € 723,04
- 3)-Foglio 80, particella 30, sub. 41, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 31
R.C. € 68,84
- 4)-Foglio 80, particella 30, sub. 48, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 15,
R.C. € 33,31
- 5)-Foglio 80, particella 30, sub. 74, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria D/1, R.C. € 3.000,61
- 6)-Foglio 80, particella 30, sub. 84, Via Papa Giovanni XXIII, Categoria D/1, R.C. € 4.790,14



2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Foglio 80, particella 30 subb. 16 e 18

Tale consistenza è calcolata tenuto conto dei muri interni ed esterni (superficie commerciale):

- Particella 30 sub. 16
- Laboratorio mq. 450,00
- Ingresso-uffici-wc mq. 90,00
- Particella 30 sub. 18
- Laboratorio mq. 450,00
- Ufficio-spogl.-wc mq. 30,00
- Scoperto esclusivo mq. 50,00

2.1) Descrizione

Trattasi di due unità immobiliari distinte, ma formanti un unico corpo, di tipo produttivo artigianale-industriale, adibito alla lavorazione dei metalli con taglio laser degli stessi.-

Il corpo fabbrica uso "lavorazione", è realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e copertura costituita da solai in cemento armato precompresso misti a laterizio, mentre la tamponatura è realizzata con muratura di mattoni di laterizio a faccia a vista; il manto di copertura è realizzato con tegole di laterizio.-

I laboratori sono realizzati su un unico piano, da terra a cielo, ed ognuno è completo di servizi igienici, spogliatoi, uffici, in maniera autonoma, la cui superficie all'interno del laboratorio è di circa mq. 80.-

Detto stabile è dotato di tutti gli impianti tecnologici quali idrico, elettrico, termico e scarichi in genere, allacciati alla pubblica fognatura.-

Foglio 80, particella 30 subb. 41 e 48

- Sub. 41 Posto auto coperto mq. 15
- Sub. 48 Posto auto coperto mq. 41

2.2) Descrizione

Trattasi di posti auto coperti ed ubicati all'interno del complesso ex-CIA, in zona artigianale-industriale sud Pantana del Comune di Pergola; dette unità immobiliari sono costituite da struttura portante costituita da intelaiatura in ferro e sovrastante copertura costituita da pannelli sandwich di lamiera e poliuretano; la copertura ha sostituito la precedente costituita da onduline in fibrocemento-amianto.-

Tale edificazione è avvenuta congiuntamente alla costruzione del complesso artigianale/industriale.-

Foglio 80, particella 30 subb. 74 e 84

Tale consistenza è calcolata tenuto conto dei muri interni ed esterni (superficie commerciale):

- Particella 30 sub. 74
- Laboratorio mq. 835,00
- Spogl.-wc mq. 17,00
- Corte mq. 1.349,00

- Particella 30 sub. 84
- Laboratorio mq. 1.316,00
- Spogl.-wc mq. 31,00
- Corte mq. 1.761,00



2.3) Descrizione

Trattasi di due unità immobiliari distinte produttive, di tipo artigianale-industriale, adibite alla lavorazione metalmeccanica e di verniciatura.-

Tale complesso è stato edificato nella prima metà degli anni '90 ed è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato vibrato, con copertura costituita da lastre ondulate in fibrocemento naturale (senza amianto); la tamponatura esterna è realizzata con pannelli prefabbricati in c.a.v. e relativo materiale isolante in polistirolo.-

Ai fini di un miglioramento del contenimento dei consumi energetici, la copertura è stata trattata con schiuma poliuretana espansa.-

La pavimentazione è di tipo industriale con finitura al quarzo.-

Il laboratorio è realizzato su un unico piano, da terra a cielo ed è completo di servizi igienici e spogliatoi.-

Detto stabile è dotato di tutti gli impianti tecnologici quali idrico, elettrico, termico e scarichi in genere, allacciati alla pubblica fognatura.-

3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E REGOLARITA' URBANISTICA

- Foglio 80, particella 30 subb. 16 e 18

L'immobile produttivo risulta in buone condizioni di manutenzione a seguito, anche, degli interventi di manutenzione e di ristrutturazione apportate.-

Dal punto di vista urbanistico, detto immobile risulta edificato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pergola e precisamente:

n° 1585 del 20/03/1967, n° 3495 del 25/05/1967, n° 493 del 15/02/1968, n° 4305 del 16/04/19674,

Concessione in Sanatoria n° 3440 del 31/03/1995, Concessione Edilizia n° 2889 del 27/10/1995,



D.I.A. n° 4067 del 04/04/1996 e rilascio del certificato di agibilità n° 6876 del 21/06/1996, il tutto relativo al subalterno 18, mentre per il subalterno 16 sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione edilizia n° 105 del 05/05/2000 ed al quale è stata rilasciato il certificato di agibilità n° 10101 del 22/09/2002.-

- Foglio 80, particella 30 subb. 74 e 84

L'immobile in esame è stato edificato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pergola e precisamente:

Concessione Edilizia n° 7791 del 23/11/1995 e n° 5872 dell' 08/07/1998 il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 01/08/1998 con il n° 9250.-

Successivamente, per la realizzazione di alcune opere esterne, sono state rilasciate DIA n° 14453 in data 27/11/1998 e DIA n° 26 con prot. 3173 in data 02/04/2004.-

4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

vendita, a seguito della Sentenza del Tribunale di Pesaro del 03/07/2014, per il fallimento della stessa Società Fiver srl, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili produttivi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che

variano da € 400,00 a € 600,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto dello scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione :

- Foglio 80, particella 30 sub. 16

Laboratorio ed uffici mq. 540,00 x € 450,00 € 243.000,00

- Foglio 80, particella 30 sub. 18

Laboratorio, uffici e scoperto mq. 480,00 x € 450,00 € 216.000,00

- Foglio 80, particella 30 subb. 41-48

Posti auto coperti mq. 56,00 x € 270,00 € 15.120,00

- Foglio 80, particella 30 sub. 74

Laboratorio e uffici mq. 852,00

Scoperto esclusivo mq.1.349x10% mq. 134,90

mq. 986,90 x € 550,00 € 542.795,00

- Foglio 80, particella 30 sub. 84

Laboratorio, spogl.,wc mq. 1.347,00

Scoperto esclusivo mq.1.761x10% mq. 176,10

mq. 1.523,10 x € 550,00 € 837.705,00

Importo complessivo di stima € **1.854.620,00**

6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile, alla data della presente consulenza, cioè al 16 Aprile 2015, è di **€ 1.854.620,00**

(diconsi euro unmilioneottocentocinquantaquattromilaseicentoventi/00).

Pergola, li 16 Aprile 2015

Il tecnico incaricato
Geom. **Renzo Renzaglia**



C.R. 04 5014

TRIBUNALE DI PESARO



VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno duemilaquindici, il giorno ventisette (27) del mese di Aprile, nell'ufficio della Cancelleria del Tribunale di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geometra Fiorenzo Renzaglia, nato a Pergola il 12/08/1951, ivi residente in Largo Gaetano Mattei Baldini n° 3, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il numero 857, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.-

Aderendo alla richiesta e previe le ammonizioni di rito, invitiamo il comparente a pronunciare il giuramento che lo stesso presta ripetendo la formula:

“ Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità”.-

L.C.S.

IL PERITO



IL CANCELLIERE DIRIGENTE
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Franca Furelli