

TRIBUNALE di MACERATA

[REDACTED]

[REDACTED]

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI AL [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE E. I.: **Dott.** [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE: **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

C.T.U. : Geom. Adriano Carassai

Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata [REDACTED]

Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata [REDACTED]

Tecnico competente in Acustica Ambientale

Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile

Tecnico abilitato in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91

Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali

Tecnico abilitato [REDACTED]

Tecnico abilitato Agli Standard Valutativi Internazionali (International Valuation Standards) Basilea II

Macerata lì 10 Gennaio 2013

Posta elettronica certificata: [REDACTED]

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO DELLA ██████████

G.D. **Dott.** ██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Su incarico del *Dott.* ██████████ del Tribunale di Macerata, il sottoscritto Geom. Adriano Carassai, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. ██████████ e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. ██████████ con studio in ██████████ si prega produrre la presente relazione relativamente alla stima dei beni di proprietà della ditta ██████████

Il Giudice Delegato, *Dott.* ██████████ ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico Estimatore al sottoscritto Adriano Carassai, nato a Pollenza il 09 Luglio 1958, Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata ██████████ con Studio Professionale in ██████████

A seguito di convocazione, sono comparso innanzi al Giudice Delegato in data 26 Settembre 2012, per assumere l'incarico di valutare gli immobili siti nei comuni di ██████████ e nello stato ██████████ ██████████, più specificatamente, in ██████████ ██████████ nella zona industriale di Setteville nel comune di ██████████ e nella città ██████████, nel Municipio di ██████████ ██████████ ██████████ giurando di bene e fedelmente adempiere all'incarico ricevuto mediante risposta ai quesiti sotto descritti.

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

QUESITI

- 1 L'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;
- 2 Una sommaria descrizione del bene;
- 3 L'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4 Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 5 L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6 L'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7 La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il perito dovrà inoltre:

- Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;
- Produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'Art.6 del D.Lgs 19-08-2005 n. 192.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

- a – Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- b – Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

Fornisca il C.T.U. la perizia completa di foto e allegati anche su supporto informatico (CD)

LOTTO N° 3
MUNICIPIO DI VILLANUEVA DE GALLEGO – PROVINCIA [REDACTED]
[REDACTED] - OPIFICIO INDUSTRIALE



DATI CATASTALI – BENE UBICATO NEL MUNICIPIO DI VILLANUEVA DE GALLEGO –
PROVINCIA DI SARAGOZA NELLO STATO SPAGNOLO – CALLE C. N° 1- SAN MIGUEL

Il bene oggetto di Stima è posto nello stato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trattandosi di un bene posto in uno stato estero, ancorché facente parte dell'Unione Europea, sconta una individuazione catastale differente dal nostro ordinamento e più precisamente:

Presso il "Catastro Spagnolo", corrispondente al catasto Italiano, il bene viene identificato con una sigla alfanumerica come appresso segue:

Riferimento catastale dell'immobile

- [REDACTED]
- Localizzazione – [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si riscontra che l'immobile **è rispondente**, sia come intestazione catastale che come ingombro planimetrico nella mappa grafica del catasto Spagnolo (vedi allegato "A" – immobile n.3)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud con i fabbricati industriali n. 05 e n. 07, ad est con Via [REDACTED] ad Ovest con via [REDACTED] ed a Nord con [REDACTED]

2 - Sommara descrizione del bene.

Il bene, come sopra descritto, è composto da un fabbricato industriale (nave), facente parte dell'ex poligono militare di [REDACTED] posto a fianco della strada di scorrimento A-23 che unisce [REDACTED]

L'intero comprensorio è molto ampio ed è diviso in settori e l'immobile oggetto di causa è inserito nel settore "3" dove sono collocati i fabbricati più vecchi.

L'immobile si sviluppa su un solo piano fuori terra, la struttura portante è in costituita da struttura metallica, pilastri e travi con copertura a doppia falda anch'essa costituita da struttura metallica.

Le pareti esterne sono state tamponate con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati sulla parte esterna e solamente tinteggiati nella parte interna.

Il tetto è rivestito con lastre di cemento-amianto con intervallate alcune lastre di plastica trasparente per dare luce all'interno del locale.

Allo stato attuale due di queste lastre sono rotte permettendo all'acqua, ma soprattutto ad una cospicua quantità di piccioni, di dimorare all'interno del capannone lasciando a terra una enorme quantità di escrementi.

Complessivamente il fabbricato si estende per una superficie commerciale lorda di mq. 1.000,00, a cui aggiungere il piano soppalco di ulteriori mq. 102,00, e la cui estensione occupa l'intera particella senza nessuna area libera.

Internamente l'altezza è di ml. 5,00

Esternamente il fabbricato è circondato da via pubblica su tre lati mentre il quarto lato è a confine con altri due fabbricati industriali, sul fronte principale è posta l'accesso carrabile composto da due ante scorrevoli in ferro e lamiera ondulata, le finestre sono poste su tutti i lati e sono composte da struttura prefabbricata all'inglese con vetri semplici trasparenti.

Sul lato nord (lato lungo) è posto anche l'accesso pedonale che immette nel vano scala che collega i locali uffici del piano terra, con quelli del piano primo e con il capannone. *(vedi foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 - allegato 3)*

3 - Eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;

Il sottoscritto Tecnico, alla luce di quanto verificato ed accertato presso sui luoghi, ritiene opportuno la vendita dell'immobile in un unico lotto anche in considerazione che l'intero complesso immobiliare è da considerare come un "blocco unico", anche se con parti distinte ma complementari ed inscindibili tra loro destinate ad una corretta funzionalità e regolarità urbanistica.

Pertanto la vendita avverrà come **"LOTTO UNICO"** come appresso descritto:

Complesso immobiliare di tipo industriale composto da opificio di ampie dimensioni, a pianta rettangolare, e da locali uffici, posti all'interno del capannone, disposti su due piani e ubicati nel lato ovest sul lato opposto all'accesso carrabile.

L'opificio industriale si eleva per un solo piano fuori terra, la struttura portante – sia orizzontale che verticale, è in ferro composta da travi e pilastri e tamponatura esterna con blocchi di laterizio intonacato.

Pavimento in cemento industriale al quarzo, impianto elettrico su canalina esterna, non funzionante, ed impianto di riscaldamento assente.

Al momento del sopralluogo il capannone si presentava abbandonato, con il tetto forato in più punti che ha permesso ad una moltitudine di piccioni di farne la propria dimora e ricoprire il pavimento di escrementi.

La parte del fabbricato, destinata ad uffici e servizi, invece, si eleva per due piani ma sempre entro l'altezza del capannone.

Vi si accede direttamente dall'esterno e/o dall'interno del capannone, ed è composta da 3 locali di servizio e/o deposito al piano terra e due locali per servizi igienici ed da 4 uffici ed un bagno al piano primo.

I locali accessori sono dotati di finestre, anche se di piccole dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di graniglia, porte in legno a vista, bagni con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina bianchi e rubinetteria in acciaio.

I locali sono anche dotati di impianto elettrico, anche se fatiscente, e da riscaldamento dato da ventilatori ad aria calda.

nel Municipio di [REDACTED] nell'ex poligono di S [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO UNICO

QUOTA PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU:

OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL MUNICIPIO DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Di proprietà della Ditta:
- Ditta: [REDACTED] - proprietà per 1/1

Riferimento catastale dell'immobile

- [REDACTED]
- Localizzazione - [REDACTED]
[REDACTED]

PER UN PREZZO A BASE D'ASTA PARI AD..... **EURO 228.000,00**
(Duecentoventottomila/00)

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare due Stima - applicando il cosiddetto "metodo comparativo o di raffronto" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed i beni in esame.

Nell'elaborazione della stima si è ritenuto opportuno applicare il "*procedimento sintetico*", della stima "*comparativa*", utilizzando il metroquadrato, costituente una realtà inconfutabile;

Si è, inoltre, tenuto conto sia dei valori rilevati nella zona per immobili simili e similari, che da indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari.

Nella valutazione si è anche tenuto conto che l'immobile presenta un tetto in amianto e, secondo la prassi della zona, il nuovo acquirente dovrà dare corso ai lavori di rimozione delle lastre in cemento amianto e sostituirle con una nuova copertura in pannelli sandwich.

STIME

Al fine di trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile ritengo opportuno effettuare una sola stima come appresso segue:

Il criterio scelto è quello della:

- **Stima sintetica-comparativa** (*che tiene conto dell'effettivo mercato in zona*)

A priori ritengo invalida ed impropria la redazione di stime legate a parametri fiscali, catastali e rivalutativi di precedenti compravendite non rispecchiando, questi criteri, il reale andamento del mercato.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Valore a metro quadro per la zona presa in esame: *F O N T I*

- Agenzie immobiliari della zona: Municipio di [REDACTED]

Capannoni: €/mq.= 250,00 – 350,00 media = **€/mq. 300,00**

Uffici: €/mq.= 400,00 – 600,00 media = **€/mq. 500,00**

Superficie commerciale ragguagliata: (Sc)

Unità immobiliari:

- Opificio (nave)

- Mq. 1.000,00 di opificio X 1,00 = Mq. 1.000,00

Per un totale di superficie commerciale ragguagliata..... Mq. 1.000,00

- Uffici -

- Mq. 102,00 di uffici X 1,00 = Mq. 102,00

Per un totale di superficie commerciale ragguagliata..... Mq. 102,00

Coefficienti correttivi:

Per la determinazione dei coefficienti correttivi ci si è riferiti sia alle agenzie della zona che a compravendite effettuate di recente, prendendo solo quelli effettivamente influenti nella determinazione del valore del bene.

Primo coefficiente di analisi (*K1*) riguarda lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (*medie condizioni facciata – scarse condizioni interne – scarse condizioni degli impianti – scarse condizioni della copertura – scarse condizioni generali di infissi e pavimenti ecc..*) e delle indicazioni recepite da pregiatissime pubblicazioni posso attribuire a detto coefficiente K1 il valore di **- 20,00 %** poiché trattasi di nuovo edificio realizzato di recente.

Secondo coefficiente (*K2*) è relativo ai servizi presenti nel fabbricato e nella zona. Il fabbricato è medio nei servizi e si può attribuire un coefficiente pari a **- 5,00 %** poiché trattasi di edificio inserito in un contesto industriale facilmente accessibile e ben servito da strade e autobus.

Terzo e ultimo coefficiente di analisi (k3) è riferito allo standard qualitativo del complesso immobiliare ed alla sua posizione all'interno del nucleo urbano che come sopra descritto è mediamente servito.

Allo stesso si attribuisce a K3 un valore pari a - **10,00 %** poiché trattasi di edificio di ampie dimensioni e di difficile collocazione sul mercato immobiliare a meno di interventi edilizi volti alla suddivisione dello stesso in più unità immobiliari.

Inoltre le zone a verde sono scarse e lasciate in abbandono, le strade ed i marciapiedi necessitano di opere di manutenzione, il deflusso delle acque in caso di forti piogge è scarso e le caditoie sono spesso intasate e non funzionanti.

Sulla scorta di quanto sopra potrò quindi trovare il valore più probabile degli immobili che sarà pari a:

OPIFICIO $V_i = V_m * S_c * \Sigma (K_1 + K_2 + K_3)$

Per cui sostituendo ad ogni elemento il proprio valore avremo:

Valore = €. 300,00 x mq. 1.000,00 x (-20% -5% -10%) e quindi uguale a **€. 195.000,00**

Detto valore è riferito al possesso del 100% dell'immobile considerato libero, iva compresa, e non in possesso del certificato di agibilità

UFFICI $V_i = V_m * S_c * \Sigma (K_1 + K_2 + K_3)$

Per cui sostituendo ad ogni elemento il proprio valore avremo:

Valore = €. 500,00 x mq. 102,00 x (-20% -5% -10%) e quindi uguale a **€. 33.150,00**

Detto valore è riferito al possesso del 100% dell'immobile considerato libero, iva compresa, e non in possesso del certificato di agibilità

VALORE DEGLI IMMOBILI NELLA LORO INTEREZZA

Effettuando una media dei dati ricavati, otterremmo il valore dell'intero fabbricato nella sua interezza, nel 100% della proprietà e nel suo stato di fatto.

I valori sono i seguenti:

Intero fabbricato - Euro (195.000,00 + 33.150,00)= Euro 228.150,00

Nella determinazione del valore della quota di pertinenza del soggetto fallito si precisa che la stessa è pari ad 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, ovvero, indicando in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al "valore più probabile" degli immobili in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto la pluralità dei dati elementari tecnici ed economici di fatto presenti e soprattutto l'ubicazione e le caratteristiche proprie dei beni.

In conclusione, fatte le dovute riflessioni, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, e con la convinzione di essermi posto in modo congruo ed oggettivo, rispetto al bene immobile esaminato, sono giunto alla determinazione di potere indicare, quale Prezzo a Base D'Asta, il Giudizio Estimativo del Più Probabile Valore Di Mercato, che si riferisce alla media delle stime sopra delineate è pari ad:

Euro 228.150,00 (*Duecentoventottomilacentocinquanta/000*) che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO €.= 228.000,00 (*Duecentoventottomila/00*)

4 - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano **liberi** e non occupati

Dal sopralluogo si è potuto rilevare che gli uffici e l'opificio era nella disponibilità della ditta oggetto del presente fallimento.

5 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- **Nessuno**

6 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in regime di comunione dei beni;

Altre formalità vincoli ed oneri: **Nessuno**

7 - La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dai dati assunti sui luoghi e presso le autorità della zona l'immobile è stato edificato nel 1973, dichiarato regolare (vedasi certificato allegato "B"), ed è così classificato:

- Tipo di immobile: *capannone industriale aggregato*

- Indirizzo: [REDACTED]

- Provincia: [REDACTED]

- Municipio: [REDACTED]

- CC.AA: *Aragon*

- Superficie: *mq. 1.102,77*

- Registro proprietà: *N° 13 de Saragozza*

- Proprietà (finca): *4193*

- Tomo: *3864*

- Foglio: *106*

- Intestazione della proprietà: [REDACTED]

Il fabbricato è inserito all'interno del piano regolatore del Municipio di [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato)

Piano generale di Coordinamento urbano di [REDACTED]

Approvazione definitiva del consiglio comunale del 16-03-2009 e classificata come "Suolo Urbano" ad uso industriale di 1° grado.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale non sono state riscontrate delle difformità evidenti.

8 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Trattandosi di un sistema di certificazione differente dal sistema italiano la certificazione della proprietà avviene direttamente a mezzo di certificazione desunta direttamente dal "Registro delle proprietà n° 13 di Saragozza".

Il risultato della certificazione conferma la proprietà attuale alla "[REDACTED]" nonché la regolarità dei passaggi avvenuti sull'immobile e più in particolare:

In data 07-09-2000 il "[REDACTED]" vende l'immobile alla ditta "[REDACTED]" quale titolare di un diritto di locazione con opzione di acquisto.

In data 29-07-2008 la ditta "[REDACTED]" acquistava definitivamente il bene mediante atto autorizzato dal Notaio "[REDACTED]"

In data 12-09-2008, mediante atto autorizzato dal Notaio "[REDACTED]" la ditta "[REDACTED]" in fase di concordato preventivo - trasferiva il bene alla ditta "[REDACTED]"
(Vedi certificazione allegato "B")

9 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Anche in questo caso gli eventi pregiudizievoli vengono annotati nel certificato della proprietà dal quale si è desunto quanto segue:

L'immobile era libero da ogni gravame fino alla data del passaggio di proprietà a favore della ditta "[REDACTED]"

Da detto certificato si desume altresì che sul bene grava la sentenza dichiarativa di fallimento n. "[REDACTED]" come da relativa annotazione.

(Vedi certificazione allegato "B")

10 - Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per quota;

Dalle certificazioni ricevute alla Ditta [REDACTED] spetta la quota pari ad 1/1 della piena proprietà, sul bene oggetto di stima.

11 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;

L'acquirente è una società e non una persona fisica.

12 - Produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'Art.6 del D.Lgs 19-08-2005 n. 192.

Per il paese preso in esame non è prevista la redazione di una certificazione energetica.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

a – Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;

Non vi sono terreni agricoli e/o edificabile in quanto sul lotto p.Ila 345 è stato edificato un fabbricato industriale ed è attualmente accatastato.

b – Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

Il fabbricato è a destinazione extraresidenziale, (capannone industriale) con allegata palazzina uffici.

Questi nel dettaglio la identificazione catastale del bene:

- [REDACTED]
 - Localizzazione – [REDACTED]
-

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 48 pagine (quarantotto pagine), di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice Delegato, per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Con Osservanza

Macerata li, 10 Gennaio 2013

Il CTU

Geom. ADRIANO CARASSAI

ALLEGATI: lotto n. 3

Documentazione fotografica
Estratto di Mappa, visura e planimetria catastale
Certificazione della proprietà
Planimetria aerea e catastale
Stralcio P.R.G.

Il CTU

Geom. ADRIANO CARASSAI
