

Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

<<<>>

Premessa: Allo scrivente, dott.ing. Alberto Menghini, con studio in Ancona, via C. Battisti n.16, è stato conferito incarico (ai sensi dell'art.87 L.F.) di redigere la perizia di stima dell'immobile di via 1° maggio n.4, in Montecarotto (An), di proprietà della ditta fallita.

Lo scrivente, dopo essersi procurato la documentazione catastale dell'immobile si è recato a Montecarotto per un primo sopralluogo in data 23/05/2013 e successivamente in data 28/05/2013 presso l'Ufficio Tecnico del Comune per accesso agli atti e richiesta di documentazione (titoli abilitativi del fabbricato).

In data 19/06/2013 otteneva la documentazione richiesta e solo dopo lunga ricerca si veniva a conoscenza del nome della ditta che aveva effettuato il primo intervento edilizio; conosciuto il nominativo dell'impresa costruttrice (IS.P.A. di Giuliodori) lo scrivente inoltra richiesta all'Unità Operativa Sismica della Provincia di Ancona in data 08/08/2013 di ottenere copia dei progetti strutturali che otteneva in data 25/09/2013. (All.11)

Con la scorta dei progetti si recava nuovamente a Montecarotto presso il fabbricato industriale e successivamente all'Ufficio Tecnico comunale in data 01/10/2013.

<<<>>

A – Individuazione catastale (Allegati A e B)

Comune Censuario – Montecarotto

Catasto fabbricati :

Fgl.23 n.196 D/1 R. €.2.566,79

Contrada Busche P.T-1

Catasto terreni:

Fgl.23 n.1025 seminativo arborato 01.13 R.A. €.0.29

Intestati:
[REDACTED]

B – Situazione urbanistica

1 – (Allegato n.1) Licenza di costruzione n.194/76 del 20/10/1976. Il fabbricato licenziato aveva planimetria a "L" con lati di dimensione ml.32,26 ed ml.26.00 con una superficie coperta di mq.576 su un lotto edificabile di mq.2.174.

Il fabbricato consiste in un opificio con zona uffici e servizi ubicati sul lato strada per una estensione di ml.16.30 x ml.5.30.

2 – (Allegato n.2) Concessione edilizia n.261/77 e successiva variante finale n.335/78 del 25/01/1978 (Allegato n.3) in variante alla L.C. n.194/76. Il fabbricato risultava a pianta quadrangolare ml.24.40 x ml.25.00 con una superficie coperta di mq.627. La zona uffici e servizi misurava ml.20.00 x ml.5.70.

3 – (Allegato n.4) Autorizzazione di agibilità del 14/03/1978 n.194.

4 – (Allegato n.5) C.E. n.537/1980 del 13/07/1980. Trattasi di un generico ampliamento di cui non esistono gli elaborati grafici neanche presso l'U.T. del Comune di Montecarotto. Con tutta probabilità trattasi del magazzino posto sopra gli uffici ed un locale in aderenza nella zona anteriore.

5 – (Allegato n.6) Concessione Edilizia in sanatoria n.191/1986 del 07/04/1992.

6 – (Allegato n.7) Concessione edilizia in sanatoria n.261/1986 del 07/07/1992.

"Ampliamento di capannone artigianale". Con queste concessioni in sanatoria sono stati regolarizzati i corpi laterali posti in aderenza che ospitano servizi, accessori, un locale anteriore uso spogliatoio ed un corpo servizi di modesta entità.

7 – (Allegato n.8) Pratica edilizia n.1024/1989 del 01/01/1989. Con tale pratica si autorizzava la costruzione della cabina elettrica che è posta alla distanza di ml.1.50 dalla strada, ml.1.10 dal confine e ml.8.95 dal fabbricato (quello autorizzato).

8 – (Allegato n.9) Agibilità cabina elettrica Prot.4964/90 del 28/03/91.

9 – (Allegato n.10) D.I.A. del 09/04/2004 n.1901/2004 "realizzazione servizi igienici".

<<<<>>>

C – Descrizione immobile

Il fabbricato è ubicato lungo via 1° maggio, una traversa di via Piandole che è la strada che conduce a Montecarotto, in una zona a sviluppo industriale.

L'edificio è stato edificato in più fasi ed in tempi diversi e con diverse tipologie costruttive.

Il Corpo principale, a forma quadrata, è stato edificato negli anni 1977-78 ed è costituito da un corpo principale realizzato con una struttura prefabbricata in c.a. (Prefabbricati Peruzzi) che insiste su fondazioni di plinti su pali trivellati.

La copertura è costituita da due capriate a Shed con vetrate per l'illuminazione naturale, il manto di copertura è in pannelli ondulati di fibrocemento (eternit).

Sul lato anteriore insiste il corpo uffici con al primo piano il magazzino che è stato edificato con struttura tradizionale in c.a.

Nel 1980 viene realizzato un locale in aderenza agli uffici adibito a spogliatoio con un w.c., ubicato sul lato strada.

Successivamente sono stati realizzati i locali servizi posti in aderenza che poi sono stati oggetto di concessione in sanatoria.

Sono locali qualitativamente molto modesti, con copertura in struttura metallica e pannelli ondulati in eternit e pareti con elementi metallici e laterizi, pavimenti in battuta grezza di cemento; la copertura sommaria lascia passare acqua piovana, le distanze dai confini non sono conformi alle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

La angusta scala in ferro che conduce al primo piano ove c'è il magazzino, dà anche l'accesso ad un soppalco con planimetria a forma di "L" e superficie di mq.211 circa edificato con pilastri in HEA e travi in profilati metallici a doppia T con pannelli in c.a. prefabbricati e soprastante soletta gettata in opera.

Il soppalco è privo di licenza edilizia.

Lateralmente, tra il corpo principale e la cabina elettrica a forma rettangolare che misura 30 mq. circa, sono state poste in opera due strutture uso opificio per una superficie coperta complessiva di mq.211,00 circa.

Il corpo in aderenza al fabbricato principale, partendo dalla strada, è stato edificato con struttura metallica in profilati a doppia "T" e copertura in pannelli ed eternit mentre la parte finale andando verso il retro è stato realizzato con una struttura metallica ma con scatolati e altri profili di vari tipi non unificati e copertura in eternit. Mentre la prima parte i pilastri sono ancorati alla soletta di base con tirafondi imbullonati la seconda parte poggia su terreno decisamente poco adatto come si vede nelle foto della parte retrostante.

Analogha è la struttura edificata in aderenza alla cabina elettrica.

Queste strutture sono prive di autorizzazione e la modalità di esecuzione delle fondazioni sono ignote.

Le costruzioni mancano di concessioni edilizie, hanno problemi statici e non rispettano le distanze dai confini ai sensi delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente del Comune di Montecarotto.

La parte confinante con il retro è al limite della stabilità.

Sulla parte retrostante insiste una tettoia costituita da montanti in profilati metallici controventati con copertura costituita da struttura di profilati metallici e lamiera metallica ondulata.

La superficie è di circa mq.60.00

La struttura è priva di autorizzazione.

I corpi di fabbrica privi di licenza edilizia e soggetti a demolizione sono indicate nelle planimetrie che costituiscono gli allegati nn. 12 e 13.

L'intervento di ampliamento, eseguito in assenza di permesso di costruire, va demolito ai sensi dell'art.31 comma 2 del DPR 380/2001.

Va inoltre considerato che la struttura della porzione di fabbricato realizzata in aderenza al capannone autorizzato è priva di fondazioni e presenta evidenti carenze dal punto di vista statico, nonché in termini di capacità di resistenza alle azioni orizzontali dovute al sisma mentre il soppalco che insiste sulla porzione di capannone autorizzato, benché presenti struttura staticamente idonea, va a gravare sulla struttura in c.a.p. del capannone stesso, pregiudicandone la sicurezza e la stabilità.

<<<<>>

D – Valutazione

Si segue il criterio della valutazione con il metodo sintetico-comparativo.

Il valore commerciale di un bene è tanto più affidabile quanto più è possibile reperire atti di compravendita di immobili simili in zona, atti che attualmente non sono disponibili poiché il mercato è immobile e i valori di cinque o sei anni fa non sono assolutamente indicativi allo stato attuale.

I valori attuali degli immobili sono inferiori a quelli praticati nel 2009-2008.

Si farà perciò riferimento ai valori riportati dalla Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (fine 2012) (Allegato n.14 e 15).

Il valore di opifici per stato conservativo normale a Montecarotto, nella zona periferica, risulta: $V_u = \text{€./mq.}550,00$

Per gli uffici : $V_u = \text{€./mq.}850,00.$

<<<<>>

Per tenere conto delle condizioni di manutenzione e vecchiaia dell'immobile così come di elementi di pregio o svalutazione si utilizzano dei coefficienti correttivi.

1 – Corpo principale dell'opificio

Vecchiaia e conservazione = 0.75

Copertura in eternit = 0.90

Valore unitario di stima dell'opificio:

$V1 = \text{mq.}500,00 \times \text{€./mq.}550,00 \times 0.75 \times 0.90 = \text{€.}185.025,00$

2 – Magazzino sopra gli uffici

Locale grezzo con pavimento in battuta di cemento.

$V2 = \text{mq.}120,00 \times \text{€./mq.}200,00 = \text{€.}24.000,00$

3 – Corpi laterali

Sono praticamente delle baracche con copertura in eternit, tompagni al grezzo, qualche modesta finestratura con telai in ferro e pavimento in battuta di cemento. Entra acqua dalle coperture soprattutto in aderenza all'edificio principale.

Si considera la loro cubatura stante anche il fatto che non sono a distanza regolamentare dai confini.

$V3 = \text{mq.}90,00 \times \text{€./mq.}120,00 = \text{€.}10.800,00$

4 – Spogliatoio e w.c.

Locale al grezzo con copertura in latero-cemento e pavimento in cemento.

$V4 = \text{mq.}40,00 \times \text{€./mq.}200,00 = \text{€.}8.000,00$

5 – Locali uffici e U.T.

Pavimenti in monocottura 30x30, infissi in alluminio preverniciato di colore scuro con vetri termo camera, infissi interni di buona qualità e impianto di climatizzazione.

$V5 = \text{mq.}115,00 \times \text{€./mq.}850,00 \times 0.80 = \text{€.}78.200,00$

6 – Cabina elettrica

$V6 = \text{mq.}30,00 \times \text{€./mq.}200,00 = \text{€.}6.000,00$

>>><<<

Non si attribuisce, allo stato attuale alcun valore alla corte retrostante poiché con la disposizione attuale dei manufatti di fatto la corte risulta interclusa e per accedervi occorre passare dal lotto confinante posto più a valle.

La particella di terreno di 113 è staccata dalla restante proprietà.

Valore complessivo di stima:

$VT = \text{€.}(185.625,00 + 24.000,00 + 10.800,00 + 8.000,00 + 78.200,00 + 6.000,00) =$

VT = €.312.625,00

A tali valori vanno detratti i costi per la demolizione e rimozione di tutte le strutture abusive; si dovrà anche provvedere a porre in opera dopo le demolizioni una rampa per l'accesso alla retrostante corte che possiede, allo stato attuale, una edificabilità residua e comunque, data l'ampiezza, è utilizzabile.

I costi per la demolizione delle strutture non autorizzate e non sanabili, ivi compreso il costo di smaltimento dei materiali di risulta, così come quantificato nell'allegato n.16 risultano pari a €.45.500,00.

A tale importo vanno aggiunti gli oneri delle spese tecniche derivanti anche dalla necessità di provvedere a porre in opera uno scivolo per accedere alla corte retrostante, quindi un progetto, una S.C.I.A. e oneri per la sicurezza, il tutto quantificabile nella misura di €.5.500,00 cui vanno aggiunti i costi per la realizzazione dello scivolo incluse le opere di sostegno per un importo di circa €.10.000,00 e complessivamente:

$C = €.45.500 + €.5.500 + €.10.000 = €.61.000,00$

Si considerano il 10% di imprevisti, stante la tipologia degli interventi per un costo totale previsto pari a:

$Ct = €.67.100$

Valore immobile : €.312.625,00

Costo demolizione manufatti divisorii : €.67.100

Valore residuo:

$V1 = €.245.525,00$

Il valore degli immobili e dei terreni detratti i costi di rimozione dei manufatti abusivi e con il collegamento alla retrostante corte risulta:

VS = €.245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila)

Il Tecnico Incaricato
Dott.Ing.Alberto Menghini

Ancona, 10 ottobre 2013

ALLEGATI:

ALL.A -Visure catastali.

ALL.B - Planimetrie catastali.

ALL.1 - L.C. 194/76.

ALL.2 – C.E. 261/77

ALL.3 – C.E. (variante) 335/78

ALL.4 – Agibilità 14/03/78

ALL.5 – C.E. 327/80

ALL.6 – Sanatoria Edilizia 191/86

ALL.7 – Sanatoria Edilizia 271/86

ALL.8 – C.E. 1024/89

ALL.9 – Agibilità 1024/89

ALL.10 – P.E. 1901/2004 servizi igienici

ALL.11 – Progetto strutturale n.483/77.

ALL.12-13 – Planimetrie locali abusivi

ALL.14-15 – Valori immobile Agenzia Entrate

ALL.16 – Computo metrico con costi demolizione.

Documentazione fotografica.

FALLIMENTO [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

<<<>>

Integrazione alla relazione di stima del 10/10/2013.

1-Fabbricato locato (Via 1° Maggio n.4 – Montecarotto)

Per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale si adottano i seguenti coefficienti:

0.78 aumentato di 0.01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero alla scadenza disdettata con il massimo di 0.90.

Quanto sopra riportato, discende dalle tabelle del "Consulente Immobiliare" n.942 del 15/12/2013.

Tale svalutazione per locazione a parere dello scrivente è troppo penalizzante (0.79) stante la situazione attuale di immobili ad uso industriale per cui si stima una svalutazione massima non superiore al 0.90.

Ne discende un valore dell'immobile:

$$VS = \text{€} .245.000,00 \times 0.9 = \text{€} .220.500,00$$

Si assume pertanto un valore di stima pari a :

$$V = \text{€} .220.000,00 \text{ (duecentoventimila euro)}$$

Iscrizioni a favore

-Nota di trascrizione R.G. 25684/15548 del 10/11/2004

-Fabbricato opificio distinto:

Fgl.23 n.196 D/1 Via 1° Maggio n.4 – Montecarotto

A favore di :

[REDACTED]
Contro:

[REDACTED]
-Atto notarile Biondi Federico Reg.68788/15018 del 17/11/2005

Terreno Fgl.23 n.1025 01.13 via 1° Maggio – Montecarotto

A favore di :

[REDACTED]
Contro

Comune di Montecarotto

<<<>>>

Iscrizioni contro

Nota di iscrizione R.G. n.23430/4715 del 14/11/2011

Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo.

-Opificio Fgl.23 n.196 e
terreno Fgl.23 n.1025 e
terreno Fgl.23 n.196 – Montecarotto

A favore di:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<>>>

Nota di iscrizione n.13910/2080 del 26/07/2012

Opificio Fgl.23 n.196 e terreno Fgl.23 n.1025 Montecarotto

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per €.92.460,80

A favore :

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<>>>

Nota di iscrizione n.13910/2081 del 26/07/2012

-Opificio Fgl.23 n.196 e
terreno Fgl.23 n.1025 – Montecarotto

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per €.30.485,77

A favore di:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<>>>

Nota di iscrizione n.17512/2700 del 28/09/2012

-Opificio Fgl.23 n.196 – Montecarotto

Ipoteca legale derivante art.77 DPR 602/73 per €.22.052,92

A favore di:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<<>>

Nota di iscrizione n.275/29 del 09/01/2013

-Opificio Fgl.23 n.196 e

, Terreno Fgl.23 n.1025 – Montecarotto

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo €.340.378,65

A favore di:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<<>>

Nota di trascrizione n.1333/643 del 23/01/2013

Opificio Fgl.23 n.196

Terreno Fgl.23 n.1025 e

Terreno Fgl.23 n.196 – Montecarotto

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

A favore:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

<<<<>>

Sentenza dichiarativa di fallimento n.61/2013 del Tribunale di Ancona pubblicata il 03/05/2013.

Il Tecnico Incaricato

Dott.Ing.Alberto Menghini

Ancona, 21 gennaio 2014