

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta:



R.f. N. 145/2012


Giudice delegato: dott. FABBRO ANTONELLO

Curatore della procedura: dott. CRISANTI LUCA

RELAZIONE DI STIMA

dei beni mobili ed immobili di proprietà della ditta fallita

ubicati in CEREGNANO (Rovigo)

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura dott. Crisanti Luca, giusto atto di nomina, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta , il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n.3, perito del Tribunale di Treviso, ha eseguito tutte le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della fallita.

Ha pertanto effettuato visure presso l'Ufficio del Territorio di Rovigo - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali) e richiedendo le visure catastali dei beni.

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Rovigo – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati richiedendo copia delle mappe catastali cartacee e copia delle schede catastali del fabbricato.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Rovigo.

Ha poi svolto accertamenti presso il Municipio di Ceregnano con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie dei fabbricati.

Ha inoltre effettuato ricerche degli atti di provenienza dei beni, accertandone l'intestazione in capo alla fallita.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

1) DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

Dalle ricerche incrociate effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Rovigo – Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, sono risultati intestati alla ditta [REDACTED] i seguenti beni:

UFFICIO DEL TERRITORIO di ROVIGO

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Ceregnano (Codice C500)

Sezione Urbana CE - Foglio 11

mappale 108/sub.1 - B.C.N.C. area scoperta

mappale 108/sub.5 - Via Don Minzoni P.T categ. D/7 RC€ 6.352,42

mappale 108/sub.6 - Via Don Minzoni P.1 categ. A/4 cl.2 vani4 RC€
121,88

con precisazione che il mappale 108 del foglio 11 – Catasto terreni (Ente Urbano) ha una superficie complessiva, catastale, di Ha 0.44.69

2) PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla soc. fallita per:
atto di compravendita 20/10/2006 repertorio n. 6203 notaio Luca Gianpiero
di Abano Terme, trascritto in data 02/11/2006 ai n. 6970 di Registro
Particolare e n. 13057 di Registro Generale.

Con atto rep. 153.615 del 30.08.2012 è stata trasferita la sede sociale della
ditta a Taranto – Via Vignola n.60.

3) DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

Confini:

Il lotto in cui insiste l'edificio confina, da nord in senso orario, con:
ferrovia, mapp. 109, Foglio 11, strada com. Via Don Minzoni, mappale 106.

Descrizione degli immobili

Trattasi compendio immobiliare ad uso artigianale costituito da fabbricato
ad uso industriale ed adiacente corpo di edificio a destinazione mista
(abitazione al piano primo ed uffici al piano terra), situato in Comune di
Ceregnano (Rovigo), località Pezzoli, con fronte ed accesso da Via Don
Minzoni al civico n.465.

In particolare, l'edificio ad uso industriale (capannone) è costituito da ampio
laboratorio, dislocato in tre diversi ambienti, da vari locali accessori quali
spogliatoi con w.c., locale deposito, tettoie, locali magazzino ripostiglio.

L'edificio adiacente, su da piani fuori terra, è composto dai locali ufficio al
piano terra e da abitazione al piano primo.

I locali del piano terra (uffici) e del piano primo (abitazione) sono
direttamente collegati da una scala interna.

Il capannone ha struttura portante in muratura, copertura in laterocemento

con travatura a volta, pavimentazione in cemento.

Il fabbricato con uffici ed abitazione ha struttura in laterocemento e finiture interne tipiche dell'epoca di edificazione.

Le tettoie ed i magazzini adiacenti hanno struttura mista con calcestruzzo ed acciaio.

La superficie coperta del capannone (con laboratori, bagni, depositi, ripostiglio), corrisponde complessivi mq. 1.360 circa.

La superficie del magazzino corrisponde a complessivi mq. 92 circa.

La superficie della tettoia corrisponde a complessivi mq. 122 circa.

La superficie coperta degli uffici al piano terra corrisponde a complessivi mq. 84 circa.

La superficie coperta dell'abitazione al piano terra corrisponde a complessivi mq. 89 circa.

L'area su cui insiste il complesso edilizio ha superficie complessiva, catastale, di mq. 4.469.

Va rilevato ed evidenziato che tutti i corpi di fabbricato si presentano in fatiscenti condizioni, sia statiche, che di condizioni di finiture ed impiantistiche, abbisognosi quindi di un generale intervento di ristrutturazione.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo contribuiscono a comprendere lo stato e condizione dei fabbricati.-

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Ceregnano assegna il lotto in cui insiste l'edificio in zona:

E/3 con fascia di rispetto ferroviario e stradale.

Insediamiento produttivo da confermare – scheda n.12 P.R.G. attività

insediate in aree non produttive.

Area soggetta a vincolo ambientale paesaggistico a sensi art. 142 lettera "C" del D. Legsl. 42/2004 corso d'acqua "scolo Ramostorto".

Con deliberazione di consiglio comunale n.18 del 23/03/2011 è stato adottato il P.A.T. (allegato in estratto al Certificato di destinazione urbanistica) e pertanto da tale data vanno applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004.

Normativa:

E' consentita l'attività attualmente svolta, inserita nella destinazione di piano.

Sono ammessi interventi di recupero sugli edifici esistenti ove è insediata l'attività produttiva, interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia.

Per una più precisa indicazione di quanto consentito per la zona dal Comune di Ceregnano, con particolare riguardo alla normativa ed alle prescrizioni, si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ceregnano in data 18.12.2012.

Sulla proprietà insiste una cabina elettrica, non di proprietà.

Il lotto è recintato.

**4) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E
DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85
E SUCCESSIVE**

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Edificio edificato ante 1967.

Poi con le seguenti pratiche:

- pratica n.159-76 prot. n.2302;
- pratica di condono edilizio – domanda di sanatoria Condono edilizio ai sensi della legge n.47/85 U.T. n. 687 e 688 del 31.12.1986 prot. 6574 (pratica non ancora definita, da integrare)
- concessione edilizia del 30.03.1988 n.91/87 per cambio di destinazione d'uso al P.T. (manca agibilità);
- pratica edilizia n.120/87 del 09.11.1987 prot. N. 4755 notificata in data 21.12.1987, concessione mai ritirata.
- pratica edilizia n.128/88 del 25.01.1989 prot. n. 5520 notificata in data 27.01.1989. La concessione non è stata ritirata

Se ne ricaverebbe che necessita completare la pratica di condono del 1986 e quindi regolarizzare tutte le varianti per cambi d'uso, modifiche prospettiche ecc. di cui le concessioni rilasciate ma mai ritirate.-

* Da rilevare che l'atto di provenienza dei beni (atto rep. 6203 del notaio Giampiero Luca del 20/10/2006) omette l'indicazione delle varie licenze edilizie e delle istanze di condono edilizio presentate in Comune di Ceregno, per i beni in questione.

In ogni caso si rileva che le pratiche edilizie reperite e la pratica di condono edilizio attengono ad interventi minori e non sostanziali, quali: cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, modifiche prospettiche ed interne, ampliamenti minori rispetto al complesso edilizio edificato precedentemente al 1967.

5) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto visionato all'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli immobili sono liberi.

6) STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Ceregno, il contesto circostante il fabbricato, i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Ceregno.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale. Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

- capannone	mq. 1.360 x € 70,00	€ 95.200,00
- magazzino	mq. 92 x € 70,00	€ 6.440,00
- tettoia	mq. 122 x € 30,00	€ 3.660,00
- uffici al piano terra	mq. 84 x € 250,00	€ 21.000,00
- abitazione	mq. 89 x € 250,00	€ <u>22.250,00</u>

Sommano	€ 148.550,00
(valore che include lo scoperto di pertinenza)	
- deprezzamento per condizioni manutentive pessime delle unità immobiliari, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc.	
In detrazione complessivamente percentuale 25%	
In detrazione	€ 37.137,00
- detrazione per costi pratiche amministrative da presentare per la regolarizzazione urbanistica	
Stimati	€ 15.000,00
Valore residuo dei beni	€ 96.413,00
Che si arrotondano in esatti	€ 96.000,00

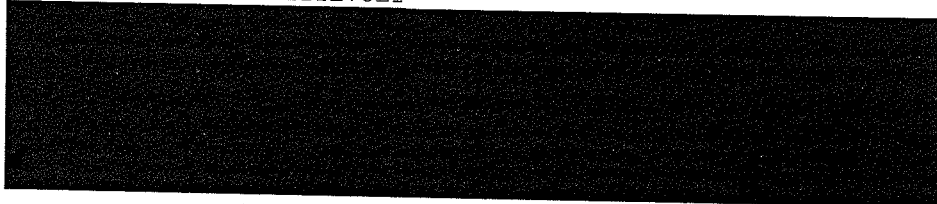
(Diconsi Euro novantaseimila/00)

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 22.01.2013 ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo.

Si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-- atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei
Creditori del fallimento [REDACTED] - trascrizione del 26.09.2012
- Reg. Particolare n. 4800 – Reg. Generale n.6862.

Treviso, li 28 gennaio 2013

Il Perito

(geom. Giovanni Simeoni)

ALLEGATI:

- Estratto di mappa – Allegato n. 1
- Visure catastali dei beni – Allegato n. 2
- Schede catastali dei fabbricati – Allegato n.3
- Documentazione fotografica – Allegato 4
- Concessioni edilizie e Tavole progettuali dell'edificio – Allegato 5
- Atto di provenienza – Allegato 6
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – Allegato 7
- Certificato di destinazione urbanistica - Allegato 8