

TRIBUNALE DI SIENA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO DI "CET spa."

**Reg.Fall. n.1982 del 2003 - Sentenza n.392/2003
emessa dal Tribunale di Siena in data 30/04/2003**

**IL GIUDICE
DELEGATO:** *Dott.ssa MARIANNA SERRAO*

IL CURATORE: *Dott. FRANCESCO BONELLI*

RELAZIONE TECNICA PERITALE



OGGETTO: *PERIZIA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (POSTI IN LOCALITA' BADESSE, NEL COMUNE DI MONTERIGGIONI)*

*Colle di Val d'Elsa
01 settembre 2016*

IL TECNICO

INCARICO:

Nomina Perito Estimatore affidata in data 02 maggio 2016

Successivamente l'avere eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Monteriggioni, negli uffici preposti in data 19/7/2016 [richiesta del 18/06/2016 prot.9577] ho raccolto la documentazione relativa, ed ho convenuto, con il Curatore Dott.Francesco Bonelli, per il giorno 20 luglio 2016, il sopralluogo sui luoghi per dare inizio alla perizia affidatami.
Il sottoscritto ha preso visione dei luoghi, degli edifici, e ne ha ripreso scatti fotografici.
Essi sono rappresentati negli allegati sotto forma di planimetrie e foto documentali.

QUESITI:

1. *Producere l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;*
2. *Accertare lo stato di possesso dei beni, se trattasi di beni occupati o liberi, se occupati da terzi in base a contratto di affitto e locazione*
3. *Verificare la corrispondenza tra gli atti di provenienza e le rappresentazioni catastali di ciascun immobile;*
4. *Accertare con riferimento alla L.47 del 21/02/1985 e L.724 del 23 dicembre 1994:
a) l'epoca della costruzione degli immobili, la loro corrispondenza e conformità con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni di concessioni;
b) eventuali modifiche occorse nel tempo;
c) eventuali irregolarità edilizie e se esistenti, descriva le tipologie degli eventuali abusi, ne quantifichi, ove possibile, i relativi costi;*
5. *Determinare la valutazione complessiva dell'immobile.*

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI:

Il complesso immobiliare, [vedi allegato 2] composto da un capannone con piazzali circostanti, di cui è oggetto la perizia, si trova nel Comune di Monteriggioni, in località Badesse, nella zona industriale/artigianale di via P.Nenni.

C

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

La zona è vacata a destinazione industriale/artigianale, sono presenti le strade di penetrazione interna ed i parcheggi dedicati.

La destinazione urbanistica vigente del R.U. del comune di Monteriggioni classifica il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili descritti in perizia, come "aree produttive artigianali/industriali" di completamento, gli interventi possibili nell'edificato, sono indicati nelle N.T.A. art.33 [vedi allegato 4].

Il capannone [vedi allegati 3 e 8] è stato edificato tra il 1992 ed il 1994; la tipologia è totalmente prefabbricata, strutture portanti verticali, travature e solai intermedi in elementi prefabbricati, copertura piana in fibrocemento, [escluso la presenza di amianto a seguito delle analisi fatte dal laboratorio]

, pareti perimetrali esterne in pannelli prefabbricati, divisorii interni in laterizio, gli infissi esterni, portoni e finestre, sono in alluminio verniciato, controsoffitti in gesso per il piano uffici, le finiture sono di modesta qualità, mancano gli infissi interni, i pavimenti industriali sono in cemento al quarzo, i pavimenti ed i rivestimenti dei locali accessori sono in ceramica.

Il fabbricato è suddiviso, al piano terreno, in magazzino/deposito di circa mq.1.475,00, oltre gli accessori diretti per una superficie utile di circa mq.300,00; al piano primo a cui si accede da scala interna, gli uffici sono estesi per una superficie utile di circa mq.226,00.

Le altezze interne sono di circa mt.6,30 per il capannone, di circa mt.2,70 per gli accessori, uffici al piano terra e piano primo, a cui si accede, internamente, tramite una scala in metallo.

Il piazzale pertinenziale è delimitato con una recinzione in rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali verticali in metallo fissati su piccole murature sottostanti, l'area è totalmente asfaltata.

N.B. L'accesso al piazzale ed al capannone è regolato da un cancello scorrevole, oltre strada privata esclusiva che si diparte dai piazzali della lottizzazione. La viabilità è rappresentata nel foglio di mappa n.54 con le particelle n.294; n.296; n.297; n.299. Lungo il confine Nord-Est del lotto, si trova un piccolo appezzamento di terreno distinto nel foglio di mappa n.54 con la particella n.90. Gli appezzamenti di terreno sopra indicati, sono di proprietà della società i cui indi di altra proprietà e non ricompresa nella procedura fallimentare della società "

cio a significare che l'accesso al fabbricato fa.54 p.la n.120, fin dalla sua costruzione nel 1992, 24 anni fa, avviene attraverso altri proprietari, non esistendo altresì, una servitù di passo e transito legalmente costituita e trascritta. Voglio precisare che il fabbricato, privato di tale accesso, sarebbe totalmente intercluso. Il piazzale ed il fabbricato [vedi allegato 2 colore blu-verde-giallo] sono rappresentati, catastalmente, nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120, nella realtà, verificato con misurazioni dirette in loco, del piazzale fanno parte, da 24 anni, anche le particelle n.296 di mq.170,00 e n.297 di mq.30, che risultano intestate alla

Sul confine Sud-Ovest del lotto, in prossimità della recinzione, si trova la cisterna interrata con soprastante pompa per la distribuzione dei carburanti. [vedi allegato 8 foto n.7]

Le dotazioni impiantistiche del fabbricato sono state rimosse.

Il sito, fabbricato e piazzale, abbandonato dal 2004, appare in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono integri.

Il piazzale, è invaso dagli arbusti e dalle alberature spontanee, sul lato Nord-Est ci sono numerose bobine di cavi telefonici oltre materiali di vario genere, legno, ferro, plastica, rifiuti da costruzioni e demolizioni.

Il capannone è invaso dai piccioni e si trovano accumulati, all'interno del fabbricato, materiali di vario genere, materiali plastici, batterie ed accumulatori elettrici, parti elettriche ed elettroniche, vetro, carta e cartone.

Il compendio immobiliare è libero da persone e/o occupanti.

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Producere l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; [vedi allegato 6]

13 gennaio 1993 ACQUISTO TERRENO per l'edificazione da parte della società

Il terreno acquistato risulta distinto al vigente catasto dei terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio di mappa n.54 con le particelle per intero n.90 di mq.130,00; n.120 di mq.7.570,00; n.294 di mq.570,00; n.296 di mq.170,00; n.297 di mq.30,00; n.299 di mq.30,00;

23 febbraio 1994 MODIFICA SOCIETA' prima della edificazione la società varia la propria ragione sociale con atto del Notaio /

vengono conferite le proprietà immobiliari esistenti, con riferimento ai terreni in Monteriggioni di cui la provenienza sopra indicata;

08 settembre 2000 VENDITA CAPANNONE la società CE¹ successivamente la costruzione secondo il ~~capannone ed il piano~~ dichiarata con atto del Notaio .

Il fabbricato venduto risulta distinto al vigente catasto dei fabbricati del Comune di Monteriggioni nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120, categoria D1 rendita €.11.950,81

TRASCRIZIONE CONTRO del 08 aprile 2002

catasto dei fabbricati del Comune di Monteriggioni nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120, categoria D1 rendita €.11.950,81

TRASCRIZIONE CONTRO
Ufficio Tribunale di Siena. atto giuridico

catasto dei fabbricati del Comune di Monteriggioni nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120, categoria D1 rendita €.11.950,81

2. Accertare lo stato di possesso dei beni, se trattasi di beni occupati o liberi, se occupati da terzi in base a contratto di affitto e locazione;

gli Immobili oggetto della perizia risultano liberi da persone;

3. la corrispondenza tra gli atti di provenienza e le rappresentazioni catastali di ciascun immobile; [vedi allegato 6]

vi è corrispondenza parziale, tra gli atti intermedi, e l'ultimo intestatario, che sono così articolati in ordine temporale:

13 gennaio 1993 ACQUISTO TERRENO per l'edificazione da parte della società

Il terreno acquistato risulta distinto al vigente catasto dei terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio di mappa n.54 con le particelle per intero n.90 di mq.130,00; n.120 di mq.7.570,00; n.294 di mq.570,00; n.296 di mq.170,00; n.297 di mq.30,00; n.299 di mq.30,00;

23 febbraio 1994 MODIFICA SOCIETA' prima della edificazione la società varia la propria ragione sociale con atto del Notaio

engono conferite le proprietà immobiliari esistenti, con riferimento ai terreni in Monteriggioni di cui la provenienza sopra indicata;

08 settembre 2000 VENDITA CAPANNONE la società

Il fabbricato venduto risulta distinto al vigente catasto dei fabbricati del Comune di Monteriggioni in via Pietro Nenni, piano T/1, nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120, categoria D1, rendita €.11.950,81

Il piazzale ed il fabbricato [vedi allegato 2-colore blu-verde-giallo] sono rappresentati, catastalmente, nel foglio di mappa n.54 con la particella n.120. nella realtà, del piazzale fanno parte anche le particelle n.296 di mq.170,00 e n.297 di mq.30, che risultano intestate alla società "CET s.r.l. con P.IVA 00013910626"

4 Accerti con riferimento alla L.47 del 21/02/1985 e L.724 del 23 dicembre 1994:

- a. l'epoca della costruzione degli immobili, la loro corrispondenza e conformità con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni di concessioni;
- b. eventuali modifiche occorse nel tempo;
- c. eventuali irregolarità edilizie e se esistenti, descrive le tipologie degli eventuali abusi, ne quantitativi, ove possibile, i relativi costi;

a-b) La costruzione del fabbricato è iniziata con la P.E.2731 prot.gen.11638 del 1992, successiva Concessione Edilizia n. 2057 del 23/04/1994, Comunicazione di opere Interne COM/521 prot.generale 3988 del 1997, Cambio di destinazione d'uso per uffici con la P.E.3436 protocollo generale n.13426 del 1997, successiva Concessione Edilizia n.2611 del 13/01/1999, Variante in corso d'opera. n. 31 del 28/03/2000 P.E.3436B protocollo generale n.15647 del 1999. Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siena in data 16 luglio 2002 con riferimento alla pratica n.11086 del 28/06/1994;

Attestazione di Agibilità del 17 luglio 2002 protocollo generale n.8548 – Agibilità n.148 .
Tale Attestazione risulta ancora sospesa a seguito di richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune vedi raccomandata RR recante il protocollo 8548 del 17/07/2002, a cui non è stato risposto. [vedi allegato 4]

Il lotto prevede ancora indici edificatori, risulta inserito nella Variante Urbanistica adottata dal Comune di Monteriggioni con C.C. n.70 del 30/10/2013. "Aree produttive di completamento"
La norma prevede l'applicazione dell'art.33 e relativi comuni, contenuto nelle vigenti N.T.A.

Il comma 4 prevede un indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

Il lotto risulta avere una superficie fondiaria di circa mq.7.570,00 x 60%[Indice] =mq.4.542,00
Quindi mq.4.542,00 rappresentano la superficie coperta totale realizzabile, tenendo conto che la superficie costruita/coperta è di mt.[60.90*29.90]=mq.1.821,00

La superficie coperta ancora realizzabile è di mq.[4.542,00-1.821,00]=mq.2.721,00, che possono essere distribuiti o in aderenza/ampliamento con l'esistente, oppure realizzare un altro edificio isolato all'interno del lotto stesso.

Per l'"erogatore di carburante" [vedi allegato 8 - foto n.7] non risultano atti autorizzativi e/o denuncia all'Uff.Repressione Frodi.[è necessaria la rimozione]

e) OPERE IN DIFFORMITA' [vedi allegato 8]

- lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, e negli elaborati grafici di corredo la pratica edilizia;
 - nello spazio interno del magazzino/deposito è stato realizzato un piccolo locale ad uso ufficio, con strutture amovibili in alluminio e vetro;
 - alcuni vani al piano terreno sono suddivisi con pareti mobili prefabbricate alluminio e vetro;
 - la scala interna di collegamento con il piano primo/uffici è difforme
- sanabili come opere eseguite in assenza di comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.
 - sulla facciata Sud-Est le aperture non sono collocate dove prevedeva il progetto; sanabile come opere eseguite in difformità alla Aut.ne Paesaggistica – art.181 comma 1quater D.Lgs42/2004

SANZIONI

- SANZIONE AMMINISTRATIVA per opere eseguite in assenza di comunicazione: €. 1000,00 (ai sensi del comma 7 dell'art. 6 del D.P.R. 380/01).
- SANZIONE AMMINISTRATIVA minima per opere penalmente non rilevanti: €.516,00
- SANZIONE AMBIENTALE [art.167 D.Lgs 22.01.2004 n.42]: €.3.000,00

5 Determini la valutazione complessiva di ciascun immobile:

Il criterio adottato per stabilire il probabile valore di mercato degli immobili è "di stima sintetica comparativa". Si ricercano informazioni attraverso le aste immobiliari , attraverso scambi recenti di immobili simili, attraverso informazioni assunte da agenti immobiliari e da costruttori. Determinato il valore unitario "€/mq." si ricerca la superficie "commerciale" che deriva dalla conversione della superficie utile calpestabile seguendo i criteri di calcolo previsti dalla "Consulta Interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della provincia di Siena". Tale superficie viene incrementata della incidenza delle pareti e murature sia interne che esterne.

Si assume, per il costruito, il valore di €.400,00 al mq. per la superficie commerciale, oltre ad applicare un deprezzamento pari al 25% per la vetustà degli immobili e di tutta l'implantistica che risulta mancante.

Si assume, per i piazzali circostanti il fabbricato, che hanno ancora potenzialità edificatoria, il valore di €.150,00 al mq., da moltiplicare per la superficie ragguagliata/conversione.

Si determina la superficie commerciale ai fini della successiva valutazione:

superficie pavimento + incremento percentuale x indice percentuale di conversione = sup.commerciale

destinazione	superficie netta	incremento perc.	indice conversione	SUP.COMM.LE
--------------	------------------	------------------	--------------------	-------------

MAGAZZINO/DEPOSITO MQ.1.475 SERVIZI [mq.300+256] MQ. 558	+ 4% PARETI + 4% PARETI	100% 100%	mq.1.534,00 mq. 578,24
---------------------------------------------------------------------	----------------------------	--------------	---------------------------

			Totale superficie commerciale	mq.2.112,24
--	--	--	-------------------------------	-------------

Immobile	Edificio	sup.comm.le mq.2.112,24	€/mq.400	25% deprezzamento per vetustà	€/mq.300,00 (€/mq.400x75%)	€.633.672,00
					PARZIALE	€.633.672,00

destinazione	superficie netta	incremento perc.	indice conversione	SUP.COMM.LE
--------------	------------------	------------------	--------------------	-------------

PIAZZALI	MQ. 5.749	+/- 0%	15%	mq.862,35
-----------------	------------------	---------------	------------	------------------

			Totale superficie commerciale	mq.862,35
--	--	--	-------------------------------	-----------

PIAZZALI	Terreni edificabili	sup.comm.le mq.862,35			€/mq.150,00	€.129.352,50
					PARZIALE	€.129.352,50
					PARZIALE	€.633.672,00
					TOTALE=	€.763.024,50

RIEPILOGO GENERALE:

Nel capitoli precedenti abbiamo descritto le unità immobiliari, determinandone il più probabile valore di mercato.

Abbiemo indicato le spese accessorie che, presumibilmente, saranno da sostenere nella ipotesi della aggiudicazione.

Gli Immobili risultano non conformi, sia catastalmente, che urbanisticamente, e necessitano della redazione di pratiche amministrative/edilizie necessarie per l'ottenimento delle sentenze.

EDIFICIO+TERRENO:

Il fabbricato viene stimato € 633.672,00

Il fabbricato viene stimato €.633.672,00
Il terreno ancora edificabile viene stimato €.129.352,50
valutazione complessiva

€763.024,50

dettaglio delle spese:

sanzione amministrativa [ai sensi del comma 7 dell'art.6 del D.P.R.380/01]	€. 1.000,00
diritti segreteria/amministrativi [ai sensi delle tabelle in vigore]	€. 300,00
sanzione amministrativa-minima-per opere penalmente non rilevanti	€. 516,00
sanzione ambientale [art.167 D.Lgs 22.01.2004 n.42]	€. 3.000,00
diritti segreteria/amministrativi [ai sensi delle tabelle in vigore]	€. 300,00
redazione A.P.E. [attestazione certificazione energetica]	€. 900,00
aggiornamento pianimetria catastale DOCFA	€. 600,00
approntamento pratica edilizia attestazione in sanatoria	€. 2.000,00
approntamento pratica edilizia sanatoria ambientale-vincolo	€. 4.000,00
bonifica pulizia Interni [preventivo Eisambiente in allegato]	€. 4.950,00
bonifica pulizia piazzali [preventivo Eisambiente in allegato]	€. 4.700,00
sanificazione e disinfezione escrementi e carcasse piccioni	€. 3.700,00
bonifica e pulizia arbusti ed alberature dai piazzale	€. 2.400,00
bonifica e smaltimento cisterna gasolio e pompa erogazione	€. 6.700,00
atti notarili per regolarizzare la servitù di passo per l'accesso e l'acquisto dei terreni ricompresi nei piazzale	€. 8.000,00
Totale delle spese:	€. 42.000,00

Possiamo attribuire, al complesso immobiliare, il valore di: €.763.024,50 arrotondato per difetto ad €.760.000,00 [settecentosessantamila euro]

**Concludo con la speranza di avere risposto esaurientemente ai quesiti ricevuti.
In fede.**

ILCTU.