Tecnico I[redacted]

[redacted]

Curatore [redacted] Malgeri

TRIBUNALE CIVILE

DI

LOCRI

SEZIONE FALLIMENTI
N[redacted] Reg.Fall
G.Es. Dr. Sergio Malgeri

Relazione tecnica

ASTALEGALE.NET

oggetto: relazione di stima attivo f[redacted]
s.a.s. – Lotto 3: Fabbricato ad uso commerciale in Via Bifera zona Industriale Pantanizzi Siderno

Tecnico
Dr[redacted]
Regg[redacted]

[redacted]

20138 Milano

Responsabile Tecnico

ema[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1. RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con incarico del Curatore fallimentare Dott.ssa [redacted] il sottoscritto Tecnico Ing [redacted] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Regio Calabria, al numero [redacted] procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

a) Descriva compiutamente gli immobili facenti parte del fallimento, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella documentazione acquisita;

b) Indichi, l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o cessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

c) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'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 pignoramento; ove non risulti possibile all'immobile , informi immediatamente il Giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

d) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

e) verifichi se i beni ricedenti nel fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile; ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabili come necessario a tal fine) ed il residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

g) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;

h) Precisi se gli immobili della procedura sono liberi o meno da locazioni, affitti , canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

i) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, precisando, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione- sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio di BBB, particelle FFF, sub. EEE, di mq YYY , prezzo QQQ) ;

j) Per i fabbricati , rediga le piante planimetriche;

k) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Descrizione GENERALE (quesito a)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in Via Bifera (zona industriale semicentrale Pantanizzi) nel comune di Siderno, in provincia di Reggio Calabria.
Trattasi di fabbricato su due livelli: piano terra e sottotetto, costruito in cemento armato.
Il tetto di copertura è spiovente con tegole ed un tratto a lastrico solare di 200 mq circa coperto con guaina. Al piano primo è presente un balcone largo 1,4 metri che si sviluppa su tre lati. (allegato 2)

ASTALEGALE.NET

L'immobile è concepito per attività commerciale diretta alla vendita all'ingrosso con annesso deposito al piano sottotetto. Attualmente è destinato alla vendita di prodotti alimentari e da supermercato. La struttura è di recente costruzione e si presenta in ottimo stato. E' munita di una corte carrabile pavimentata in parte con mattoni autobloccanti e in parte in cemento.

Al piano terra è presente un'ampia zona destinata a deposito/vendita, uffici, WC, vano montacarichi e vano scale. Gli uffici sono dislocati su due livelli mediante soppalco. L'ingresso principale è ubicato sulla via Bifera, v'è un secondo ingresso sul lato opposto per lo scarico merci.

Il piano sottotetto, progettato per deposito, allo stato attuale è così partizionato: v'è

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

un'ampia zona deposito, vano scale, vano montacarichi, un ufficio, un archivio, WC e due magazzini.
Su tale piano si rileva un'uscita di sicurezza che collega le scale di sicurezza e il balcone.
E' presente una rete idrica antincendio.

Premessa

La superfice complessiva coperta è stata rilevata in loco e confrontata con la documentazione deposita presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno.
Sono state rilevate lievi discordanze tra i rilievi e il progetto, molto probabilmente dovute a minimi errori di misurazione determinati dagli ingombri.

Piano terra – superfici calpestabili

Stoccaggio/vendita	783 m^2
uffici	19 m^2
WC	5 m^2
Montacarichi	7,8 m^2
Vano scale	13,00 m^2
Vano scale uffici	6,4 m^2

Superficie complessiva lorda coperta circa 888 m^2

ASTALEGALE.NET

Piano primo – superfici calpestabili

Stoccaggio	593	m^2
uffici	38,5	m^2
Archivio	20,5	m^2
WC	6	m^2
Magazzino	80	m^2
Magazzino	67	m^2
Vano scale	8,8	m^2
Balconi	140	m^2

Superficie complessiva lorda coperta circa 878 m^2

Identificazione, consistenza e situazione catastale (quesito b)

l'unità immobiliare ad uso commerciale è intestata alla società[redacted] proprietà per 1000/1000.
L'immobile è regolarmente accatastato al foglio[redacted], particella[redacted] categoria D/8,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

rendita € 13'707,18 *(rif. allegato n° 4)*

In merito alla situazione catastale occorre precisare che il piano sottotetto è difforme catastalmente dallo stato di fatto in quanto sono state realizzate delle tramezzature leggere divisorie per la creazione di nuovi spazi.

Rilievi metrici effettuati sulla corte esterna differiscono dalle misurazioni indicate nel foglio catastale e nella planimetria reperita nell'ufficio tecnico del comune di Siderno.

Ipoteche (quesito d)

Vedi Allegato 5

Censi, Livelli etc… (quesito e)

Non sono stati rilevati Censi, Livelli e usi Civici.

Il diritto sul bene del fallito deriva da titolo di proprietà: la società [redacted] con sede in Siderno, in virtù di atto rogato dal notaio [redacted] trascritto in atti il [redacted] acquisiva il terreno su cui in seguito ha edificato detto immobile.

Concessione edilizia (quesito f)

Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico del comune di Siderno è emerso che: l'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizi[redacted] con oggetto: COSTRUZIONE DI UN FABBRIATO AD UN PIANO F.T. PIU' COPETURA A TETTO PER DEPOSITO DI ATTIVITA' COMMERCIALI , DA ERGERSI IN LOCALITA' PANTANIZZI.

Successivamente è stata richiesta una variante ed è stata rilasciata nuova concessione edilizia [redacted] con oggetto:
VARIAZIONE DELLA [redacted] CON AUMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA; MODIFICATA DELLLA DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, DEL FABBRICATO AD UN PIANO F.T. PIU' COPERTURA A TETTO, SITO IN LOCALITA' PANTANIZZI.
(allegato 6)

Al piano sottotetto sono presenti dei locali adibiti ad uso diverso da deposito, ovvero nello specifico: un ufficio, un archivio e WC. Essendo il piano sottotetto per definizione esclusivamente ad uso deposito (come si evince dalla concessione edilizia), volendo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

mantenere il locale ad uso ufficio è necessario procedere alla regolarizzazione secondo i regolamenti locali se nella fattispecie lo consento. I costi per la regolarizzazione sono da concordare con il Comune di Siderno secondo quanto previsto dall'art 36 DPR 380. Gli oneri rimangono a carico dell'acquirente.

Nel fascicolo non è stata reperita alcuna certificazione di agibilità.

Opere di manutenzione e certificazione energetica (quesito g)

L'immobile in generale risulta in ottimo stato.
Si segnalano delle infiltrazioni d'acqua di lieve entità probabilmente dovute ad una lacerazione della guaina sul tetto.
E' a carico dell'acquirente la verifica dei sistemi antincendio sia meccanico che elettrico/elettronico e della eventuale necessità di adeguamento prevenzione incendi.

Certificazione energetica assente, espletare a carico dell'acquirente.

ASTALEGALE.NET

Rapporti di locazione (quesito h)

L'immobile risulta locato [redacted] con sede [redacted] (RM) Via [redacted] iscritta al registro delle imprese [redacted] al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Rom[redacted] rappresentata dal Sig [redacted] in qualità di Amministratore unico e rappresentante legale della [redacted]
Da verifiche svolte presso l'agenzia delle entrate risulta che il contratto, stipulato in data [redacted]

(allegato 7)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stima dell'immobile (quesito i)

Il metodo adottato per la valutazione economica del presente immobile è quello per comparazione e confronto con OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell'agenzia delle Entrate anno 2017. Questa metodologia è da ritenersi la più attendibile per la determinazione del valore commerciale di un immobile, dal momento che consiste nella determinazione del valore mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona. Inoltre, rilevati i dati pervenuti da contrattazioni recenti sul mercato locale, secondo le indicazioni fornite dagli operatori del settore, si provvede nel caso di beni già utilizzati a determinare il deprezzamento per deterioramento fisico del bene, la cosiddetta quota di vetustà.

Il valore di stima è stato calcolato differenziando la valutazione del piano terra rispetto al piano sottotetto, riducendolo ulteriormente per la superficie dei balconi scoperti.

Il valore della corte, in quanto parte attinente al corpo edilizio e parte non censibile, è stato integrato nel valore complessivo dell'immobile.

ASTALEGALE.NET

Conteggi di stima

Indagini di mercato confrontati con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale complessivo:

€ 2'600'000,00 (euroduemilioniseicentomila/00)

Assoggettabilità IVA (quesito k)

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, in quanto per i beni in esame, pur essendo di proprietà di operatori commerciali, sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori; tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

• imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Ultimato l'onorevole incarico il sottoscritto rassegna la presente.

Siderno 16.11.2018

il tecnico

[redacted]

ASTALEGALE.NET

Allegati:

1. Fotografico
2. Planimetrie interne
3. Planimetria esterna
4. Visura catastale
5. Ispezioni ipotecarie
6. Concessione edilizia e variante di progetto
7. Contratto di locazione

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ALLEGATO FOTOGRAFICO

FOTO AEREA

INGRESSO via Bifera

[redacted]
20158 Milano

Responsabile Tecnico

email: [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PROSPETTO LATERALE

PROSPETTO LATO POSTERIORE

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INGRESSO

PIANO TERRA

ASTALEGALE.NET

MONTACARICHI PIANO TERRA

[redacted]
20158 Milano

Responsabile Tecnico
[redacted]

emai[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

UFFICI PIANO TERRA

E SOPPALCO

DEPOSITO PIANO TERRA

[redacted]
20158 Milano

Responsabile Tecnico
[redacted]

email [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DEPOSITO PIANO TERRA

VANO SCALE PIANO TERRA

ASTALEGALE.NET

[redacted]
20158 Milano

Responsabile Tecnico
[redacted]
emai

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ESTERNO PIANO SOTTOTETTO

ASTALEGALE.NET

USCITA DI SICUREZZA PIANO SOTTOTETTO

DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

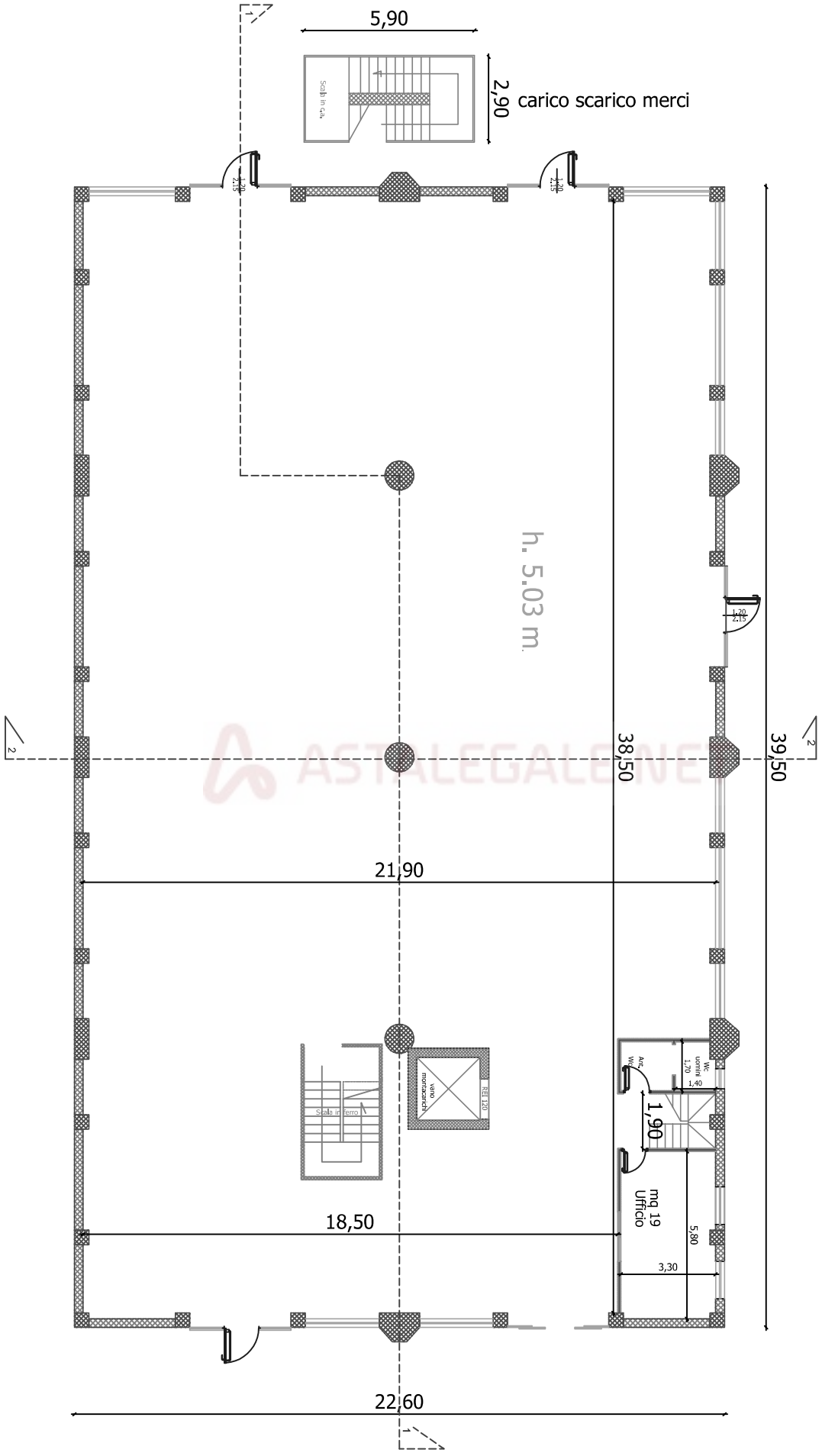
DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO

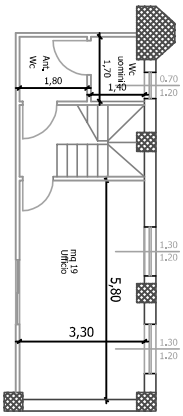
ASTALEGALE.NET

DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO SOTTOTETTO SCALA 1:200

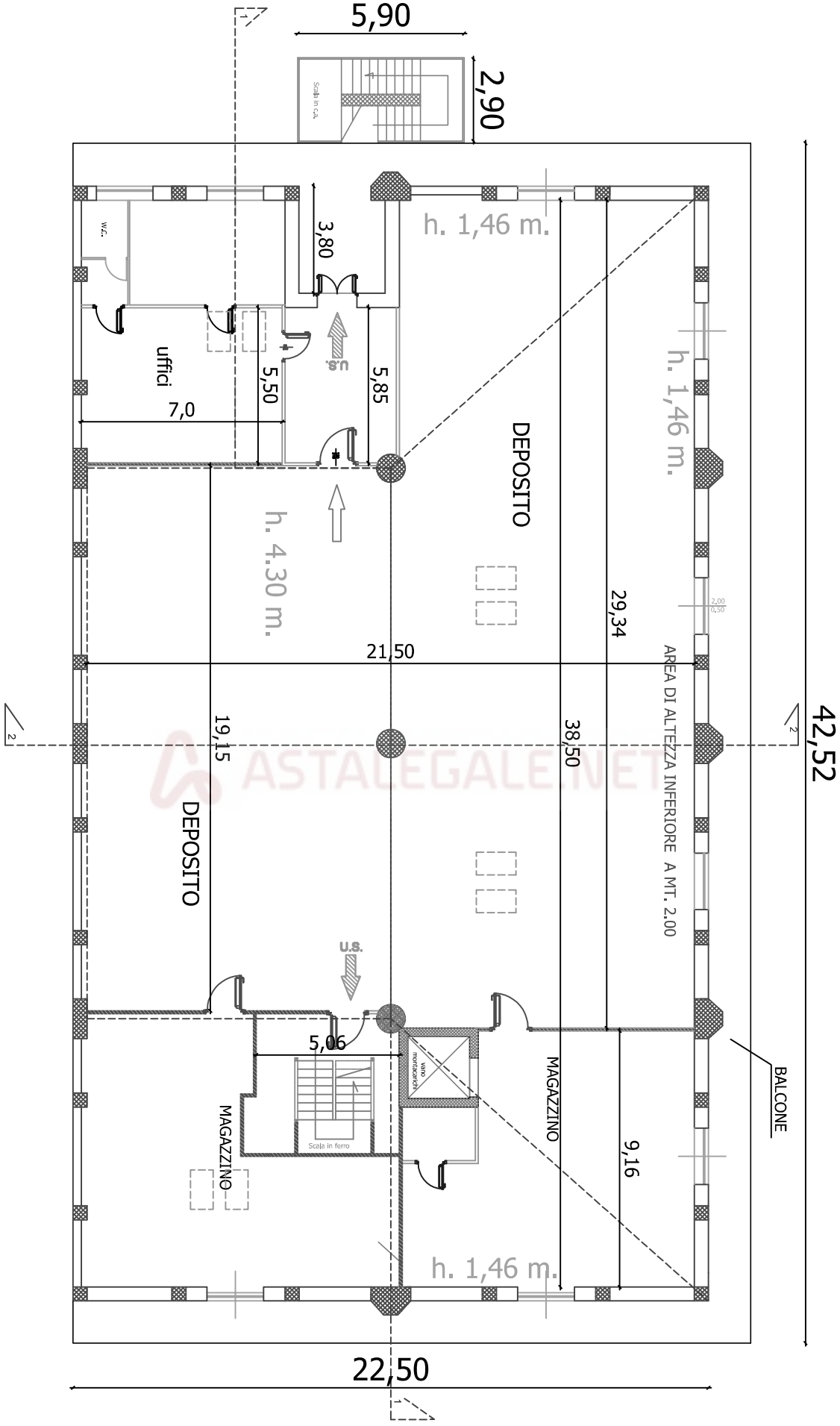




Pianta a quota + 2,70
Scala 1:200

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

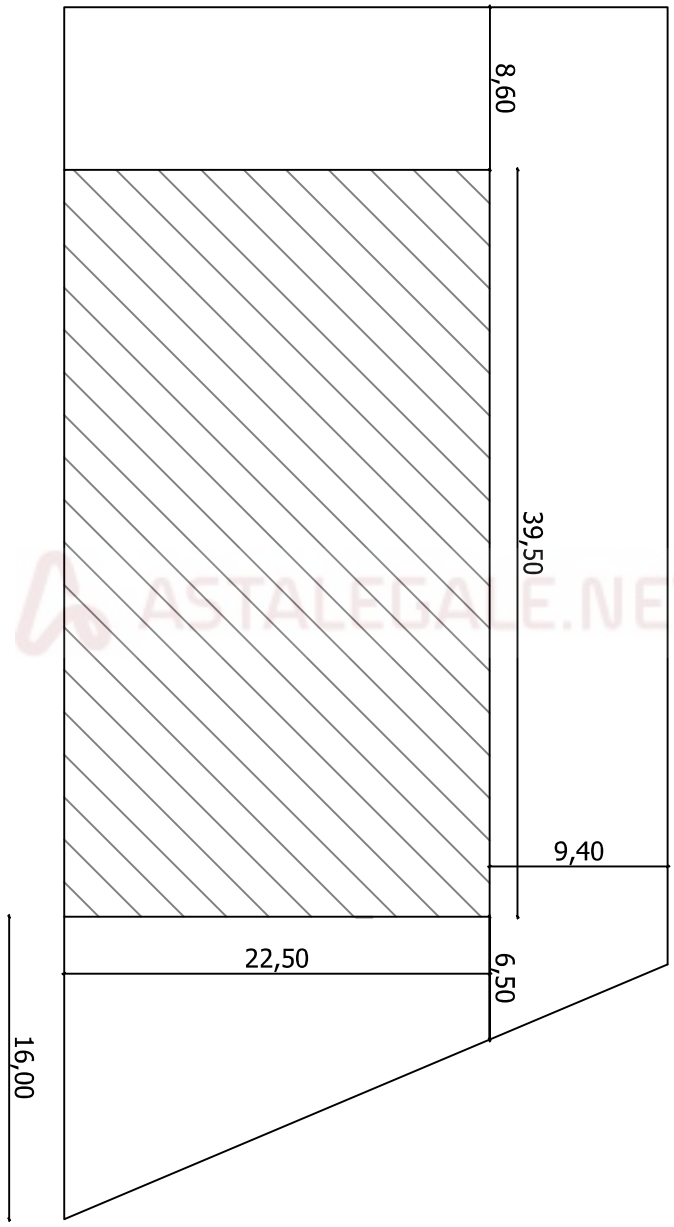
PIANO TERRA SCALA 1:200



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

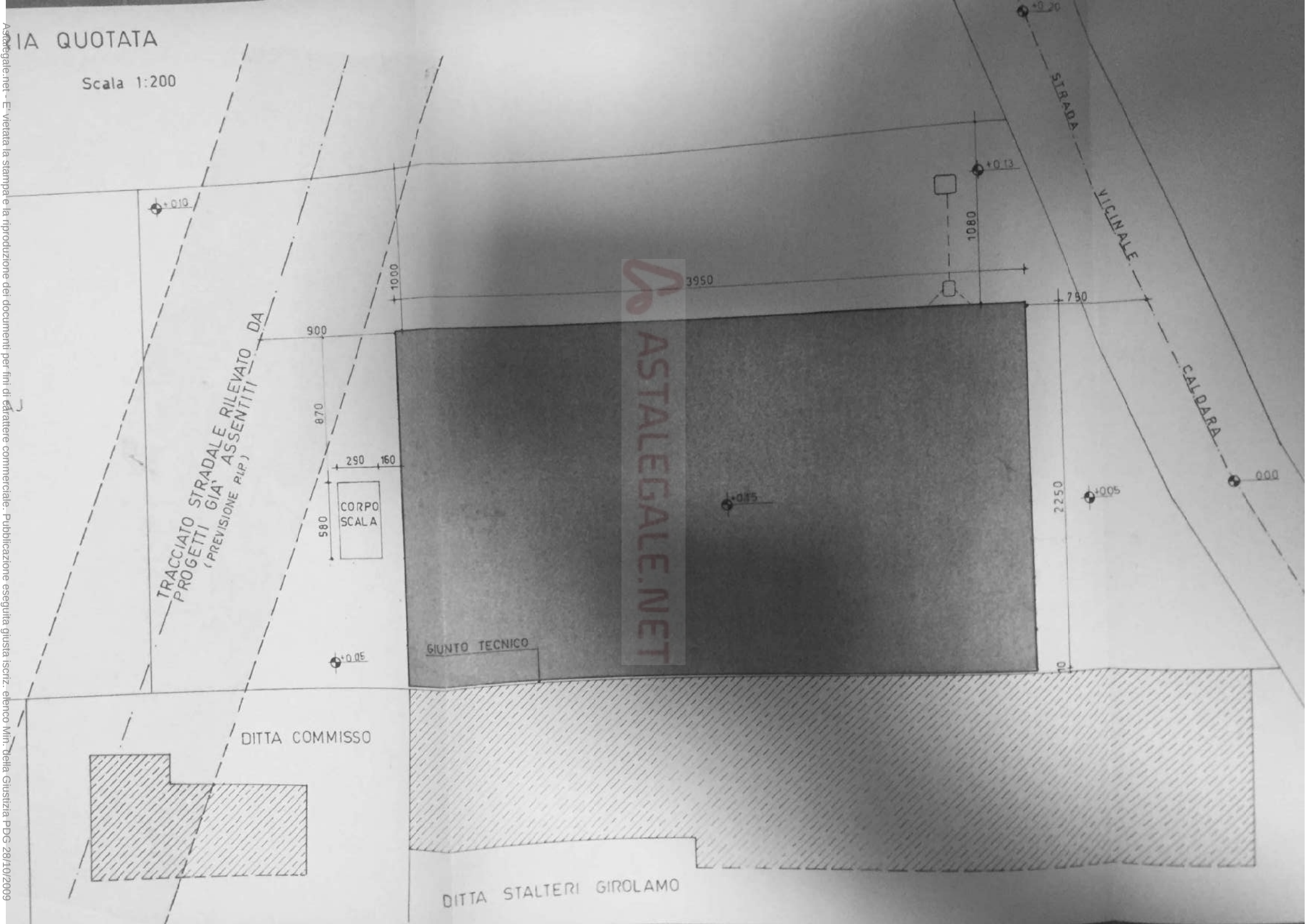
CORTE

SCALA 1:400



ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009