

dott. ing. LUIGI CIPRIANI

CONSULENTE TECNICO

Via Jacopo Foroni n. 31 – 37122 Verona - tel. 045/8033978 fax 045/8026526

indirizzo e-mail: studio@luigicipriani.it

P. Iva: 02742230234 C.F.: CPR LGU 72H01 L781Q

**Tribunale Civile/Penale di Verona
Sezione Fallimentare**

FALLIMENTO n. 178/2015 R.F.

Giudice Delegato **dott. Massimo Coltro**
Curatore Fallimentare **avv. Marta Bellini**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Immobili in Fiscaglia (FE), via Circonvallazione

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona al n. A4489, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.179 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Jacopo Foroni n° 31, è stato incaricato per redigere la stima dei beni immobili della ditta in oggetto e degli immobili partecipati.



B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è costituito da un complesso artigianale/industriale sito in Fiscaglia in provincia di Ferrara, precisamente in via Circonvallazione, ed è composto da un capannone artigianale/industriale oltre ad uffici, una abitazione e due terreni.

Le unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare sono individuate al catasto fabbricati del comune di Fiscaglia (FE) con i seguenti estremi catastali:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA				
n.	tipologia di immobile	categoria catastale	tipologia immobili	intestataro catastale
IMMOBILI INTESATATI ALLA SOCIETA' /				
immobili situati nel comune di Fiscaglia (FE), in via Circonvallazione				
catasto fabbricati				
1	fg. 9, particella 98, sub 1	D/8	fabbricato industriale	
2	fg. 9, particella 98, sub 2	A/3	abitazione	
catasto terreni				
3	fg. 9, particella 98	ente urbano di 11.700,00 mq sul quale insistono i fabbricati identificati con le particelle 98 sub 1-2		
4	fg. 9, particella 702	terreno	seminativo	
5	fg. 9, particella 703	terreno	seminativo	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA

NOTA:

Come si evince dalla tabella sopra riportata la particella 703 del foglio 9 è un terreno intestato catastalmente a "Demanio Pubblico dello Stato per le opere di bonifica"; nell'istanza di nomina quale perito estimatore viene indicato "che la società fallita Albafrigor s.r.l. è proprietaria di un immobile sito nel Comune di Fiscaglia (già Massafiscaglia – FE) così censito:

Comune di Fiscaglia (FE) Via Circonvallazione Massafiscaglia 8 zona D

dott. ing.  Cipriani

Foglio 9, mapp.le 702, sup. 13709 mq

Foglio 9, mapp.le 703, sup. 339 mq

Comune di Fiscaglia (FE) Via Circonvallazione Massafiscaglia 8

Foglio 9, mapp.le 98, sub 1, Cat. D 08, rendita € 10290,00

Foglio 9, mapp.le 98, sub 2, Cat. A 03, rendita € 383,47"

In merito a detta circostanza si evince che la particella 703 del foglio 9 del comune di Fiscaglia (FE) allo stato attuale è intestata catastalmente al "Demanio Pubblico dello Stato per le opere di bonifica" e che l'intestazione deriva dai seguenti atti "VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 06/07/2016 Registrazione: LEGGE REGIONALE N. 18 DEL 07.11.2013 proveniente dal comune di Massafiscaglia F026; trasferito al comune di Fiscaglia sezione A - Massa Fiscaglia M323A. (n. 1/2016)", il tutto come meglio indicato nella visura catastale della quale si riporta un estratto:

Dati della richiesta		Comune di FISCAGLIA (Codice: M323A)							
Catasto Terreni		Sezione di A - MASSA FISCAGLIA (Provincia di FERRARA)							
		Foglio: 9 Particella: 703							
INTESTATO									
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in ROMA		50193210582* (1) Proprietà per 1/1						
Situazione dell'Immobile dal 06/07/2016									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca	Deduz	Reddito	
1	9	703		-	SEMINATIVO 2	03 39	A7: 520: U20	Dominicale Euro 2,55	Agrario Euro 1,66
Notifica				Partita					
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:									
Situazione degli intestati dal 06/07/2016									
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in ROMA				(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 06/07/2016 Registrazione: LEGGE REGIONALE N. 18 DEL 07.11.2013 proveniente dal comune di Massafiscaglia F026; trasferito al comune di Fiscaglia sezione A - Massa Fiscaglia M323A. (n. 1/2016)							

Dalla visura storica catastale non emerge una vecchia intestazione catastale alla società in oggetto.

Si evidenzia in ogni caso che la particella 703, di mq 339, appare coincidere con un piccolo fossato e/o parte dell'argine.

In ordine a detta circostanza si rimanda alla valutazione dell'ill.mo sig. Giudice.

dott. ing. Luigi Cipriani

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è situato nel comune di Massa Fiscaglia (FE), precisamente in via Circonvallazione e insiste sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Fiscaglia con i seguenti estremi catastali:

- foglio 9, particella 98, ente urbano di mq 11.700.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella 98 (estratto non in scala):



Estratto di mappa catastale con indicazione della particella 98 del foglio 9 sulla quale insistono i fabbricati oggetto di stima



La particella 83 sub 1 consiste in un capannone adibito a magazzino/zona lavorazione con uno spazio adibito a celle frigorifere e una zona uffici.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del complesso artigianale/industriale:

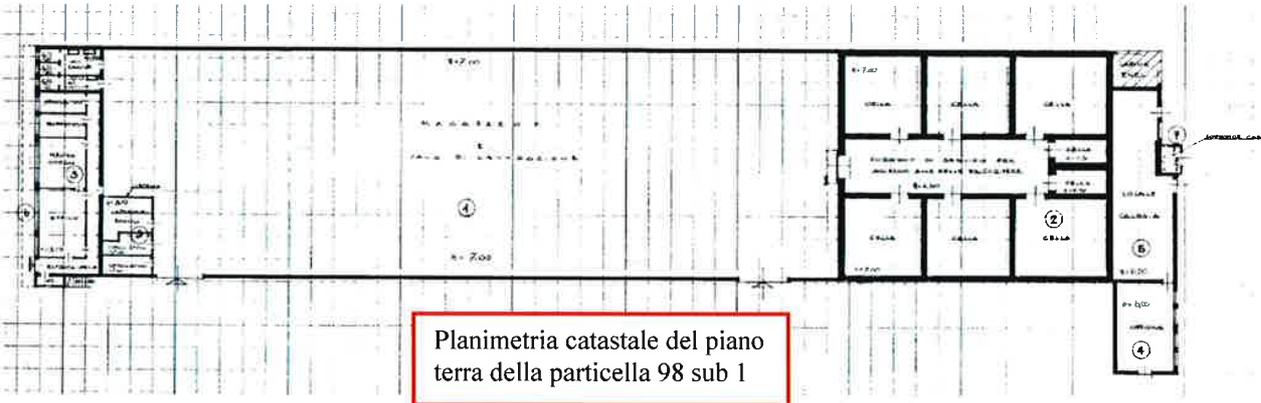




Si sviluppa principalmente al piano terra e ospita al suo interno otto celle frigorifere di diverse dimensioni oltre a spazi adibiti a uffici, zona mensa e servizi igienici.

Al piano primo sulla planimetria catastale, nella zona ove sono ubicate le celle frigorifere viene indicato rappresentato un corridoio di servizio.

Si riporta di seguito la planimetria catastale della particella 98 sub 1:



Planimetria catastale del piano terra della particella 98 sub 1



Planimetria catastale del piano primo della particella 98 sub 1

Il capannone presenta struttura portante verticale realizzata con pilastri in cemento armato e murature in laterizio intonacate, copertura a volta realizzata con travetti in cemento curvi e manto di copertura realizzato con pannelli di eternit.

Le pareti interne sono prevalentemente in laterizio intonacato, mentre i serramenti sono in metallo e vetro.

I pavimenti interni sono realizzati in parte in battuto di cemento e in parte con mattonelle di ceramica; i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

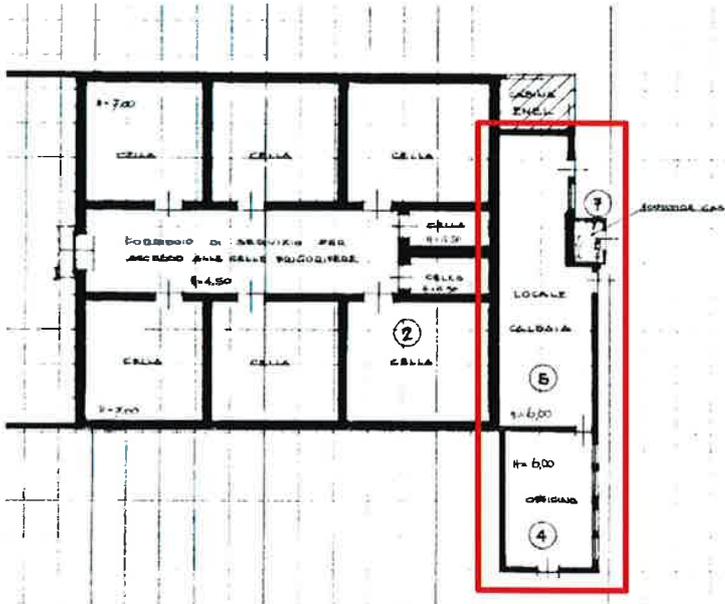
Gli impianti sono completamente da rifare.

Nel complesso il capannone e gli uffici risultano in **pessimo stato di conservazione**.



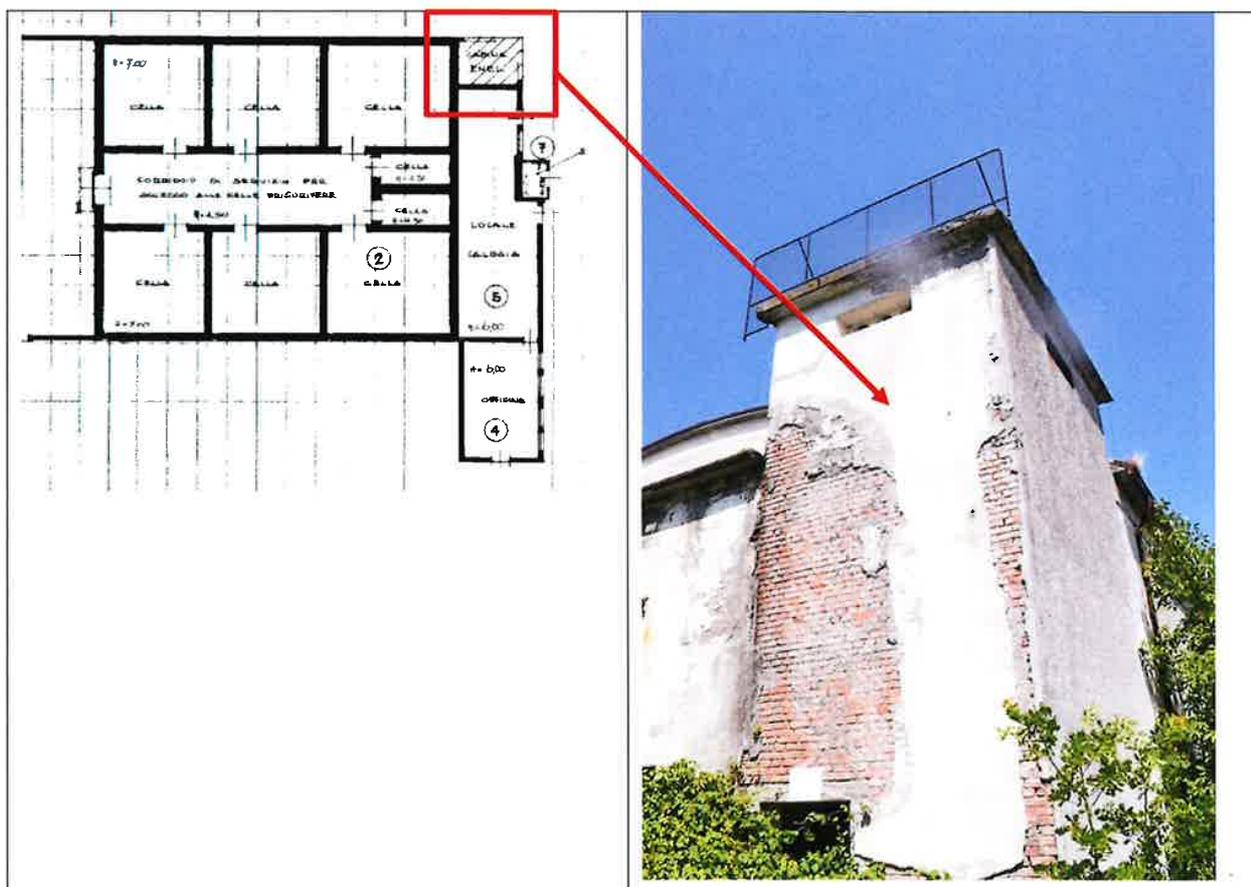


Realizzata in aderenza alla struttura principale è presente anche un locale caldaia e una officina raggiungibili per mezzo di aperture esterne.





È presente inoltre una cabina ENEL che, analizzando la planimetria catastale non appare essere di pertinenza del capannone, ma di fatto collegata direttamente allo stesso e raggiungibile attraverso la corte esterna di pertinenza delle particella 83.

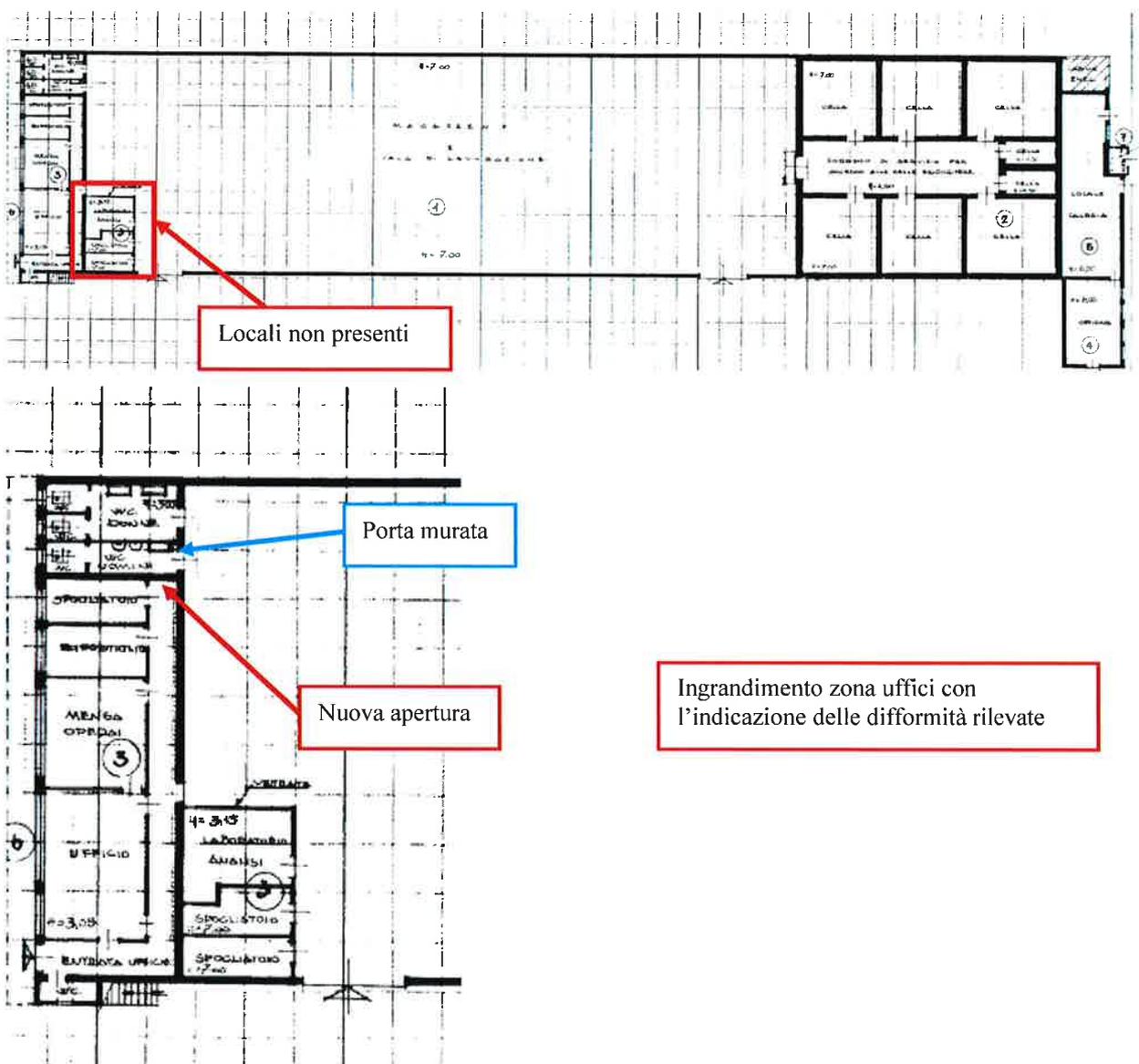


DIFFORMITÀ CATASTALI PARTICELLA 83 SUB 1

Durante il sopralluogo sono state esaminate le planimetrie catastali rispetto lo stato dei luoghi e a seguito delle verifiche sono emerse le seguenti difformità:

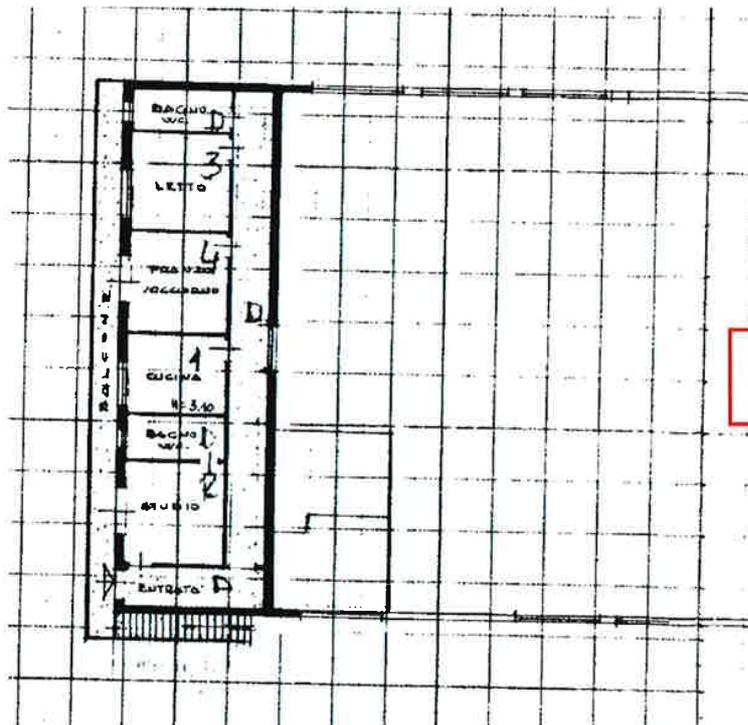
- la piccola appendice indicata sulla planimetria catastale e presente all'interno del capannone adibita a laboratorio e spogliatoi non è presente sui luoghi;
- alcune aperture presenti all'interno degli uffici e spogliatoi non sono presenti ed inoltre sono state realizzate alcune nuove aperture;

Si riporta uno schema indicativo con l'indicazione delle difformità rilevate:



L'unità immobiliare identificata con la **particella 83 sub 2**, è costituita da una abitazione presente al piano primo del complesso immobiliare in corrispondenza degli uffici al piano terra del capannone.

È composta da uno studio, cucina, sala da pranzo e soggiorno, due bagni e una camera da letto oltre ad un balcone che si sviluppa sull'intera facciata lunga del fabbricato; si riporta di la planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 83 sub 2:



Planimetria catastale della
particella 83 sub 2

L'abitazione si raggiunge per mezzo di scale esterne alla struttura, presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica, le pareti interne sono prevalentemente in laterizio intonacato; i serramenti interni ed esterni non sono presenti mentre sono presenti alcuni avvolgibili in pvc.

L'appartamento risulta in pessime condizioni conservative; si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'unità:

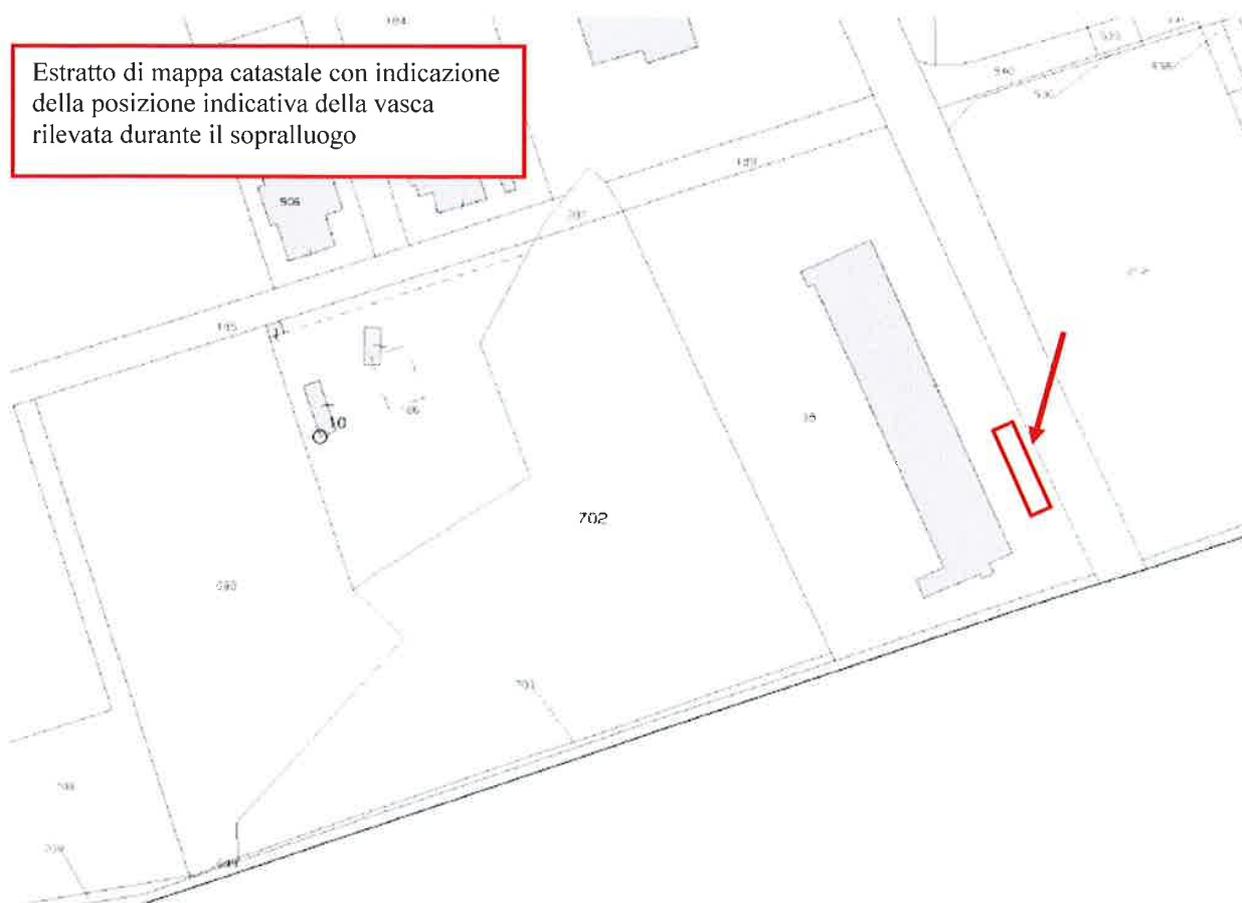


Si trova in pessimo stato di conservazione.

Di pertinenza della particella 83, sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti, è presente una ampia area esterna in parte pavimentata con manto bituminoso e in parte occupata da folta vegetazione.

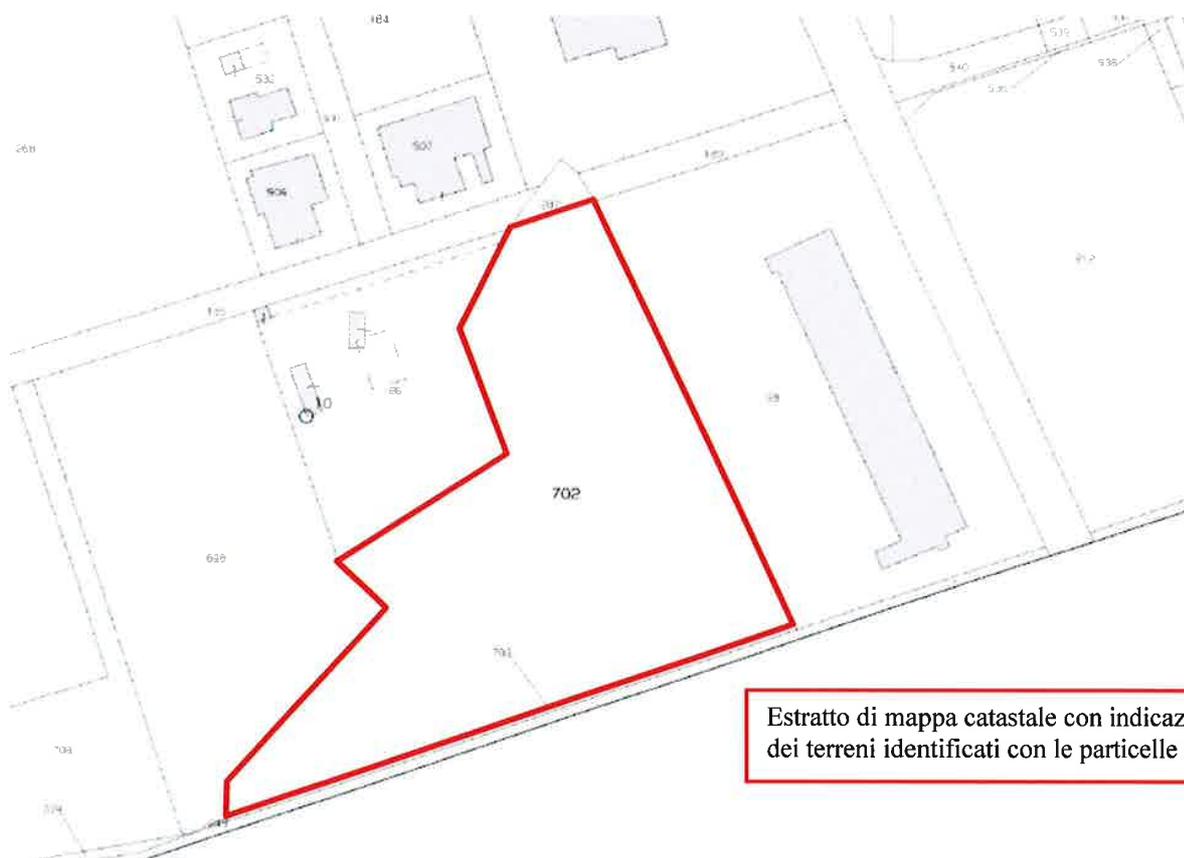
In corrispondenza dello spigolo sud-est del lotto è stata rilevata la presenza di una cisterna in cemento armato che misura circa 20,50 x 5,50 metri; la struttura non è riportata in mappa e non è presente sulle planimetrie catastali:

Estratto di mappa catastale con indicazione della posizione indicativa della vasca rilevata durante il sopralluogo



Il terreno identificati con le particelle 702 è situato nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare sopra descritto.

Il terreno è occupato da folta vegetazione e non è stato possibile accedervi direttamente; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione del terreno identificato con la particella 702:



Estratto di mappa catastale con indicazione dei terreni identificati con le particelle 702



La particella 703 è in ditta catastale al demanio.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

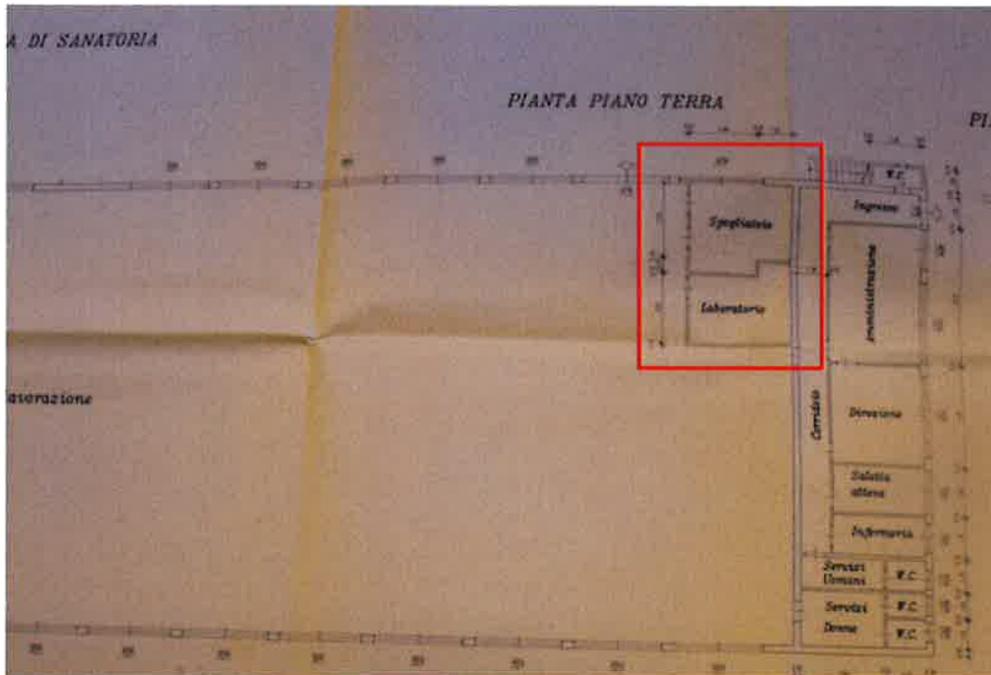
Si riporta di seguito la documentazione amministrativa messa a disposizione presso gli uffici tecnici del comune di Fiscaglia nel quale sono presenti gli immobili oggetto di perizia:

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI MASSA FISCAGLIA

- Licenza di Costruzione n. 12, prot. 921 del 29.03.1968 con la quale viene autorizzata la costruzione di uno stabilimento frigorifero per la conservazione e lavorazione di prodotto ortofrutticoli freschi e congelati;
- Licenza di Costruzione prot. 1953, del 17.07.1968 con la quale viene autorizzata la variante al progetto presentato ed approvato il 29.03.1968 per l'opificio industriale per la lavorazione, conservazione della frutta e cremolati per gelateria;
- Autorizzazione di abitabilità e usabilità, prot. 921 del 09.08.1969, con la quale viene autorizzata l'abitabilità e l'usabilità del fabbricato adibito a opificio industriale e abitazione-uffici dalla data del 09.08.1969;
- Concessione Edilizia n. 14 del 16.04.1999, per l'esecuzione dei lavori di sanatoria art. 13 legge 47/85 – immobile ex frigorifero ortofrutta;

Dall'analisi dei documenti tecnici disponibili non sono emerse difformità tra quanto

rappresentato sui progetti allegati alle pratiche edilizie e le planimetrie catastali; le difformità sono pertanto le medesime rilevate per la situazione catastale con eliminazione dello spogliatoio interno al capannone e modifica di alcune aperture interne (cfr. analisi della situazione catastale):



Dall'analisi dell'attuale strumento urbanistico vigente nel comune di Massa Fiscaglia è emerso che i terreni identificati con le particelle 702-703 (quest'ultima in ditta catastale al Demanio) ricadono in zona "D2 – Zona produttiva Urbana", mentre il lotto di terreno ove insiste il fabbricato ricade in zona "D1 – zona produttiva urbana".

E) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo, ove è stato possibile accedere.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione a seconda della tipologia degli immobili e dei locali accessori di pertinenza.

Le superfici delle aree comuni sono state conteggiate in quanto verranno considerate nel valore assegnato alle strutture.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA'						
immobili situati nel comune di Fiscaglia, via Circonvallazione						
fg. 9, particella 98, sub 1 - fabbricato industriale con accessori e uffici						
1	spazi industriali e accessori	2.020,00	*	1,00	=	2020,00
	zona uffici	120,00	*	1,00	=	120,00
fg. 9, particella 98, sub 2 - appartamento						
2	appartamento piano primo	120,00	*	1,00	=	120,00
	balcone	22,00	*	0,50	=	11,00
totale capannone						131,00
fg. 9, particella 702 - terreno (sup. dedotta dalle visure catastali)						
3	terreno	13.709,00	*	1,00	=	13709,00
fg. 9, particella 703 - terreno intestato catastalmente al demanio (sup. dedotta dalle visure catastali)						
4	terreno	339,00	*	1,00	=	339,00

F) STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

Visto il pessimo stato conservativo degli immobili, fabbricato con struttura principale risalente a fine anni 60, visto lo stato di abbandono degli stessi e visto inoltre che gli stessi necessiterebbero di importanti e completi interventi di ristrutturazione e riordino con costi di realizzazione elevati, si ritiene opportuno individuare il valore di mercato secondo il valore di trasformazione dell'area sulla quale è edificato il complesso produttivo.

Il valore di trasformazione del complesso verrà definito procedendo alla valutazione dell'intera superficie defalcando quindi i costi per la demolizione dei fabbricati recuperandone

quantomeno le superfici.

Dall'analisi dello strumento urbanistico è emerso che i terreni identificati con le particelle 98 (lotto sul quale è presente il fabbricato e ricadente in zona "D1 – Industriale – artigianale – direzionale – commerciale esistenti) e particella 702 (lotto libero situato nelle immediate vicinanze del lotto sul quale insiste il fabbricato e ricadente in zona "D2 – Industriale – artigianale – direzionale – commerciale di espansione), sono ricompresi nell'area per la quale sono previste le regole art 37 e 38 dello strumento urbanistico vigente; nella stima pertanto i sopra richiamati terreni verranno trattati in relazione a tale previsione e pertanto agli stessi verrà assegnato un valore unitario pari al valore dell'area, detraendo i costi di demolizione dei fabbricati.

Per la definizione del valore unitario è stata considerata una situazione media tra D1 e D2, in ogni caso con una visione che tenga conto della situazione asfittica del mercato.

La particella 703, intestata al Demanio, non è stata considerata nella stima.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Si procede di seguito alla stima dei cespiti immobiliari oggetto di stima:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
---	descrizione immobili/costi	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale
IMMOBILI INTESSTATI ALLA SOCIETA' /						
immobili situati nel comune di Fiscaglia (FE), in via Circonvallazione						
	superficie catastale particella 98 (lotto sul quale insiste il fabbricato)	11.700,00	*	€ 25,00	=	€ 292.500,00
	superficie catastale particella 702 (terreno libero)	13.709,00	*	€ 25,00	=	€ 342.725,00
	totale valore area					€ 635.225,00
	superficie coperta della particella 98 circa 2,300,00 mq					

dott. ing. Luigi Cipriani

costi di demolizione fabbricato	2.300,00	*	€ 110,00	=	€ 253.000,00
costi per bonifica e asportazione amianto	a corpo			=	€ 30.000,00
valore totale costi di demolizione e bonifica					€ 283.000,00
Valore dell'area già detratta dei costi di demolizione/bonifica					€ 352.225,00

Il valore complessivo del compendio di Massa Fiscaglia, in via Circonvallazione può essere indicato pari a € 352.225,00, valore che si arrotonda a **€ 352.000,00**.

NOTA:

Relativamente alla vendita degli immobili si evidenzia che **l'eventuale bisogno di vendita nel breve periodo** comporterebbe la necessità di rendere i valori più appetibili con una riduzione almeno del 20% degli importi indicati nella presente stima e determinare quindi una maggiore attrattività degli immobili, come sopra indicato, quindi con un prezzo base d'asta che può aggirarsi nell'ordine di grandezza di **€ 282.000,00**.

G) ISPEZIONI IPOTECARIE

Sono state effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Ferrara (per immobili come ora identificati e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati):

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di : _____ e
contro / _____, iscritta il 19.06.2015, RG 9085, RP 1109. Gli immobili
oggetto dell'iscrizione sono identificati al catasto come segue:
 - Comune di Massafiscaglia (FE), catasto fabbricati:
fg 9 part. 98 subb. 1 e 2
 - Comune di Massafiscaglia (FE), catasto terreni:
fg 9 part. 702

dott. ing. Luigi Cipriani



Trascrizioni:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di _____ e contro _____ in liquidazione, trascritta il 20.10.2015, RG 16178, RP 11404. Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Massafiscaglia (FE), catasto fabbricati:
fg 9 part. 98 subb. 1 e 2
 - Comune di Massafiscaglia (FE), catasto terreni:
fg 9 part. 98 e 702

- atto amministrativo – Costituzione di servitù coattiva a favore di Demanio dello Stato – opere pubbliche di bonifica e contro _____ trascritto il 12.02.2015, RG 1893, RP 1307. Gli immobili oggetto dell'atto sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Massafiscaglia (FE), catasto terreni:
fg 9 part. 98 e 702

Nella sezione D delle nota viene indicato quanto segue "il demanio dello stato - opere pubbliche di bonifica e per esso il consorzio di bonifica pianura di Ferrara avrà il diritto, per se ed aventi causa, di usare liberamente le zone di terreno asservite per lavori di ordinaria manutenzione ai canali prospicienti, accedendo in ogni tempo sia ai medesimi che alle opere accessorie su di essi collocate con il personale ed i mezzi necessari, nonché' di transitare e occupare per le operazioni medesime una striscia di terreno larga metri 5,00 (cinque) a lato del canale consortile Mazzore 4ø ramo. Il proprietario del fondo asservito non potrà costruire o mantenere opere o manufatti di qualsiasi natura, ne' coltivare sulle dette aree piante di alto fusto, restando solo consentita la coltivazione di piante in loco che richiedano una lavorazione superficiale del terreno. Il consorzio di bonifica, cui compete la gestione e manutenzione dei canali, non riconoscerà alcun risarcimento dai danni ai frutti pendenti eventualmente arrecati con l'esercizio della servitù di passaggio. Il proprietario del fondo asservito, in ogni caso, non potrà consentire che venga fatta cosa alcuna che tenda a diminuire l'uso della servitù o a renderlo

dott. ing.  Luigi Cipriani

più incomodo, ne' potrà senza esplicita autorizzazione del consorzio di bonifica, effettuare movimenti di terra, specie con ruspe o altri mezzi meccanici nelle zone asservite. in particolare è fatto divieto al proprietario del fondo asservito di installare depositi stabili o provvisori di materiali combustibili, velenosi o inquinanti sui fondi asserviti. Trattandosi di espropriazione e asservimento per pubblica utilità compiute nell'interesse del demanio dello stato, il decreto di asservimento si intende esente dall'imposta di registro ai sensi dell'art.57 comma 8 del d.p.r. 26/04/1986 n.131, esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 10 comma 3 del d.lgs. 31/10/1990 n.347, esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 22 della tabella allegato b) al d.p.r. 26/10/1972 n.642".

Per una migliore analisi della documentazione reperita si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e note.

H) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" a pag. 2;
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 5; in sintesi trattasi di un vecchio complesso industriale abbandonato realizzato in zona D1-D2 identificato al Catasto con i seguenti estremi:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA				
n.	tipologia di immobile	categoria catastale	tipologia immobili	intestatario catastale
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA'				
immobili situati nel comune di Fiscaglia (FE), in via Circonvallazione				
catasto fabbricati				
1	fg. 9, particella 98, sub 1	D/8	fabbricato industriale	


 dott. ing. Luigi Cipriani

2	fg. 9, particella 98, sub 2	A/3	abitazione	
catasto terreni				
3	fg. 9, particella 98	ente urbano di 11.700,00 mq sul quale insistono i fabbricati identificati con le particelle 98 sub 1-2		
4	fg. 9, particella 702	terreno	seminativo	
5	fg. 9, particella 703	terreno	seminativo	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA

- la particella 703, intestata al Demanio, non è stata considerata nella stima;
- il valore complessivo del compendio di Fiscaglia, via Circonvallazione, può essere indicato pari a € 352.000,00 e considerata la situazione stagnante di mercato, al fine di agevolare le procedure e di tempi di vendita, può essere prevista una riduzione del 20% per un importo di € 282.000,00.

Verona, li 24.07.2017

In fede,
dott. ing. Luigi Cipriani



dott. ing. Luigi Cipriani

Indice della relazione

A) INCARICO	(pag. 1)
B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	(pag. 2)
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	(pag. 4)
D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	(pag. 15)
E) CONSISTENZA IMMOBILIARE	(pag. 16)
F) STIMA	(pag. 17)
G) ISPEZIONI IPOTECARIE	(pag. 19)
H) RIEPILOGO CONCLUSIVO	(pag. 21)

Allegati

- fascicolo fotografico
- visure catastali
- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- documentazione amministrativa
- Elenchi e Visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari