

TRIBUNALE DI GORIZIA

CANCELLERIA FALLIMENTI

FALLIMENTO ISCRITTO AL N° 7 DEL RUOLO FALLIMENTI ANNO 2017
della Società "Greenest S.r.l."

GIUDICE DELEGATO dottor Alessandro LONGOBARDI
CURATORE dottor Maurizio ROSSINI

PERIZIA DI STIMA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

Stimatore geometra Manfredi JACUMIN
Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia
Albo degli Esperti del Tribunale di Gorizia
Studio professionale a Monfalcone in Piazzale Salvo d'Acquisto, 11
Telefono/Fax 0481 45633 Email m.jacumin@libero.it

Giudice Delegato dottor Alessandro LONGOBARDI
Curatore dottor Maurizio ROSSINI
Stimatore geometra Manfredi JACUMIN

PREMESSA

Il sottoscritto, geometra Manfredi JACUMIN, libero professionista, iscritto al n. 172 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gorizia, con studio in Monfalcone piazzale Salvo d'Acquisto n. 11, è stato nominato tecnico stimatore nel fallimento R.F. n. 7/2017 dal curatore dott. Maurizio Rossini.

Si sono svolte le indagini e gli accertamenti del caso, in particolare presso gli uffici:

Ufficio Regionale del Libro Fondiario (Tavolare) di Gradisca d'Isonzo;

Ufficio Regionale del Libro Fondiario (Tavolare) di Monfalcone;

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gorizia, Territorio;

Comune di Mariano del Friuli – Ufficio Tecnico;

Comune di Monfalcone – Ufficio Tecnico.

Si è conferito con il curatore dott. Maurizio Rossini ed effettuato sopralluoghi presso gli immobili della procedura oggetto di stima.

Si è ritenuto opportuno, di concerto con il curatore fallimentare, suddividere il compendio immobiliare in n. 2 lotti funzionali così distinti:

Lotto n. 1 Comune di Mariano del Friuli, frazione Corona, via della Chiesa, via Trieste – fabbricato residenziale in corso di costruzione.

Lotto n. 2 Comune di Monfalcone, via Ceresina, via Tonzar - cabine di distribuzione e parcheggi di relazione.

LOTTO 1

Comune di Mariano del Friuli (GO) – frazione Corona – via della Chiesa, via Trieste - Fabbricato residenziale in corso di costruzione

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intestatario

GREENEST S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), piena proprietà per l'intero.

Ubicazione

Comune di Mariano del Friuli, Provincia di Gorizia, frazione di Corona, via della Chiesa, via Trieste.

Dati tavolari

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, Partita Tavolare n. 476 di Corona:

Foglio A (Prima parte)

c.t. 1° **p.c. 991/1** casa, cantina, corte porcile

p.c. 991/2 casa, fienile, corte e tettoia

p.c. 992/1 orto

Foglio A (Seconda parte)

Nulla

Dati catastali

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Gorizia – Territorio, Catasto Terreni.

Comune di Mariano del Friuli, Sezione A, Foglio di Mappa 6:

Particella Catastale **991/1**, qualità ente urbano, Superficie 690 mq;

Particella Catastale **991/2**, qualità ente urbano, Superficie 1340 mq;

Particella Catastale **992/1**, qualità ente urbano, Superficie 480 mq.

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Gorizia – Territorio, Catasto Fabbricati.

Comune di Mariano del Friuli, Sezione A, Foglio di Mappa 6:

Particella Catastale **991/1, Sub 1**, Cat. A/3, Casse 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 182mq, Rendita € 318,14.

Particella Catastale **991/2, Sub 1** e Particella catastale **991/1, Sub 2**, Cat. A/3, Casse 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 207mq, Rendita € 298,25.

Particella Catastale **991/2, Sub 2**, Cat. C/6, Casse 3, Consistenza 47mq, Superficie Catastale 56mq, Rendita € 53,40.

Particella Catastale **992/1**, bene comune non censibile.

Conformità catastale

Gli atti catastali depositati **non corrispondono** allo stato reale dei luoghi e pertanto dovranno essere aggiornati.

Descrizione immobile

L'immobile oggetto di valutazione è un intero fabbricato condominiale e sua corte di pertinenza, in corso di costruzione, ubicato in Comune di Mariano del Friuli (GO), frazione di Corona, con accesso pedonale e carrabile da via Trieste e solo accesso pedonale da via della Chiesa, entrambe vie pubbliche. Lo stato avanzamento lavori attuale del cantiere è da considerarsi al "rustico"; sono state realizzate tutte le strutture murarie in elevazione fino alla completa realizzazione della copertura, sono state eseguite le murature divisorie tra le diverse unità e le tramezzature di suddivisione interna delle abitazioni. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo, con strutture portanti in cemento armato e laterizio, solai interpiano in latero-cemento, solaio di copertura con struttura portante in legno con travi a vista. Il progetto edilizio prevede la costruzione di n. 11 abitazioni, parte su unico piano e parte su due piani (duplex), per uno sviluppo del fabbricato di tre livelli fuori terra ed un livello interrato (n. 12 cantine); nell'area di pertinenza il progetto prevede la costruzione di n. 12 posti auto coperti e n. 4 posti auto scoperti. L'intera area risulta delimitata dalla presenza delle recinzioni dei lotti confinanti e dal cancello (di cantiere) d'accesso all'area in esame. Il cantiere è di fatto abbandonato dall'anno 2010, come da verbale di sospensione dei lavori dd 30.09.2010.

Lo stato di conservazione dei manufatti può essere considerato buono in talune parti, pessimo in altre. In particolar modo, il solaio di copertura del piano secondo, per circa il 30% della

superficie totale dei tetti, risulta gravemente danneggiato da un incendio accaduto presumibilmente dopo la chiusura del cantiere. L'evento calamitoso ha gravemente danneggiato la struttura portante del tetto (travi in legno) e dei suoi componenti, compromettendo il manto di copertura e lasciando via libera a continue infiltrazioni d'acqua piovana; quest'ultime hanno visibilmente deteriorato altri manufatti sottostanti. Per motivi di sicurezza ed incolumità personale la parte di fabbricato danneggiata è stata esaminata solo dall'esterno. Esiste comunque il pericolo di caduta di materiali e/o manufatti pure all'esterno, in prossimità delle pareti perimetrali, sia su spazio privato (corte interna) che su spazio pubblico (via della Chiesa). Per motivi di igiene e sicurezza non è stato possibile raggiungere il piano interrato causa il notevole accumulo, lungo tutta la scala di collegamento tra piano terra e livello inferiore, di escrementi di volatili. Al momento del sopralluogo, si sono notati, in alcune parti della rimanente superficie di copertura, l'assenza di alcune tegole di laterizio (coppi) in prossimità del colmo del tetto; il fatto non sembra aver causato problemi apparenti di infiltrazione d'acqua al piano sottostante rilevabili a vista.

TITOLARITA' E ATTO DI PROVENIENZA

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, Partita Tavolare n. 476 di Corona.

Foglio B

Posta 1: Pres. 14 giugno 2006 G.N. 805

In base alla compravendita dd. 06/06/2006 Rep. 69974 Not. XXXXX, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di: **GREENEST S.R.L.**, con sede a Monfalcone.

Posta 2: Pres. 11 luglio 2017 G.N. 1145

In base all'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento n.7/2017, dd. 23.06.2017, del Tribunale di Gorizia, si **annota il fallimento** della Società Greenest s.r.l., sede Monfalcone, a peso del c.t. 1°

STATO DI POSSESSO

La proprietà è nella piena e libera disponibilità della procedura fallimentare.

ISCRIZIONI TAVOLARI

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, Partita Tavolare n. 476 di Corona.

Foglio C

Posta 1: Pres. 14 giugno 2006 G.N. 806

In base al contratto di apertura di credito di conto corrente dd. 08.06.2006 Rep. 70004 Not. XXXXX, si intavola il **diritto d'ipoteca** a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX – sede CIVIDALE DEL FRIULI – per la somma complessiva di € 2.500.000,00 –

di cui Euro 1.250.000,00 per capitale, interessi per ora convenuti nel 4,022% e quanto da atto a peso del 1° c.t.

Posta 2: Pres. 23 settembre 2016 G.N. 1660

Sulla base della sentenza del Giudice di Pace di Gorizia n. 283/16 R.G. 654/16 Rep. 320/16 Cron. 2213/16 dd. 10-17.8.2016, provvisoriamente esecutiva ex lege, si prenota il **diritto di ipoteca** giudiziale a favore del Notaio XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la somma complessiva di Euro 8.500,00, comprensiva di capitale ed interessi come da titolo, a peso del c.t. 1°.

Posta 3: Pres. 24.4.2017 G.N. 713

In base all'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia, dd. 17.3.2017 debitamente notificato, si annota il **pignoramento immobiliare** promosso dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede CIVIDALE DEL FRIULI per l'esazione del credito di Euro 1.330.787,42 – oltre alle successive occorrenze a peso del 1° c.t.

Posta 4: Pres. 26 ottobre 2017 G.N. 1760

Sulla base della sentenza del Giudice di Pace di Gorizia n. 283/16 R.G. 654/16, Rep. 320/16 Cron. 2213/16 dd. 10-17.8.2016, passata in giudicato, si annota la **giustificazione del diritto di ipoteca** giudiziale prenotata sub GN. 1660/2016.

DATI URBANISTICI

Atti autorizzativi

Concessione edilizia P.Ed 2007/021 prot. n. 2936A/5763 dd. 26/07/2007, notificata in data 25/09/2007;

Comunicazione inizio lavori il 21/07/2008 prot. n. 4761 presenta in data 17/07/2008;

D.I.A. di Variante alla Concessione edilizia Alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 5079 presentata in data 04/08/2008;

Comunicazione sospensione lavori il 29/09/2010 prot. n. 6093 presenta in data 30/09/2010.

L'esame della documentazione urbanistica depositata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Mariano del Friuli ha evidenziato l'avvenuto pagamento degli oneri concessori di cui la L. 10/77 per la somma € 22.102,40. Rimangono da corrispondere a saldo, al momento della ultimazione dei lavori € 1.438,80.

Conformità urbanistica

Il confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica depositata (D.I.A. di Variante alla Concessione edilizia Alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 5079 presentata in data 04/08/2008) evidenzia delle difformità non sostanziali, che dovranno essere riportate nella futura pratica edilizia necessaria per il completamento dell'opera.

N.B.: come precedentemente specificato, all'atto del sopralluogo, per motivi di sicurezza e personale incolumità, non è stato possibile accedere a tutti i locali che compongono il fabbricato, pertanto il giudizio sulla conformità urbanistica è rilasciato per i soli luoghi visitati.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stata effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98.

Unità abitative comprese di accessori diretti, indiretti e cantinette al piano interrato: superficie commerciale ragguagliata complessiva mq 1022.

Posti auto scoperti (n. 4): superficie commerciale complessiva mq 55.

Posti auto coperti (n. 12): superficie commerciale complessiva mq 273.

VALUTAZIONE

Criteri di stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, è quello del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. Nel caso in esame il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il valore dell'intero fabbricato e suoi accessori ad opere completate ed il costo occorrente per il completamento dei lavori di costruzione dell'edificio e suoi accessori.

Il criterio di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile finito è quello sintetico, basato sull'esame comparativo dei prezzi immobiliari locali per gli immobili di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, tenendo conto della posizione, delle destinazioni d'uso, delle proprietà dimensionali, del grado di finitura, della tipologia, dei collegamenti con la viabilità principale ed i servizi primari, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo contraddistinguono. Dalla ricerca condotta in zona presso imprese di costruzione, qualificati mediatori immobiliari, colleghi professionisti operanti nel campo delle costruzioni e delle valutazioni immobiliari, nonché dalla consultazione delle periodiche pubblicazioni del settore, si è ricavato il prezzo unitario espresso in €/mq lordo commerciale per le nuove costruzioni.

Si ritiene quindi adeguato valutare in € 1.480,00 per metro quadrato commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile completato in ogni sua parte ed accessori (1.480,00 €/mq x 1.154 mq = € 1.707.920,00)

Il costo di costruzione medio unitario per metro quadrato di superficie commerciale, parametro in uso tra gli operatori immobiliari della zona, è stato individuato, come da indagine di mercato, in 1.100,00 €/mq.

Lo stato avanzamento dei lavori è valutato complessivamente nel 40%.

La spesa per il completamento delle opere sarà pertanto pari a 1.100,00 €/mq x 0,60 x 1.154 mq = 761.640,00€.

Vanno aggiunti i costi di demolizione, smaltimento e rifacimento ex-novo delle opere di copertura danneggiate da incendio, così valutati: (mq 240 x 250,00€/mq = 60.000,00€).

Vanno aggiunti i costi di risanamento e ripristini dei manufatti danneggiati sia da incendio che da infiltrazioni d'acqua piovana, valutati a corpo in € 25.000,00.

Va aggiunto il costo per le rimanenti prestazioni tecniche necessarie al completamento dell'intervento edilizio e quantificate nella percentuale del 3% del costo delle opere da eseguire ($761.640,00 \times 0,03 = 22.849,20\text{€}$).

Va aggiunta la somma a saldo degli oneri concessori di € 1.438,80.

Si è altresì ricercato il valore di vendita forzata in quanto lo scopo della presente valutazione è l'individuazione del valore commerciale del bene per la vendita nell'ambito di una procedura fallimentare.

Definizione valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (International Valuation Standard 2007 – IVS 1, nota 3.1)

Definizione valore di vendita forzata

Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (International Valuation Standard 2007 – IVS 2, nota 6.11).

Fonti di informazione

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (GO), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gorizia, Ufficio Tecnico del Comune di Mariano del Friuli, imprese di costruzione che operano sul territorio provinciale, agenzie e mediatori immobiliari, liberi professionisti indipendenti operanti nel campo delle valutazioni immobiliari e delle costruzioni, pubblicazioni e riviste del settore immobiliare.

Calcolo del più probabile valore di mercato.

Valore immobile trasformato:

$(1480,00 \text{ €/mq} \times 1154\text{mq}) = \text{€ } 1.707.920,00$

Costo della trasformazione:

$761.640,00 + 60.000,00 + 25.000,00 + 22.849,20 + 1.438,80 = \text{€ } 870.928,00$

Valore attuale di mercato:

$1.707.920,00 - 870.928,00 = \text{€ } 836.992,00$

N.B.: valore di stima da considerarsi, seppur valutato con il parametro della superficie commerciale, quale valore "a corpo". Eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la valutazione del bene.

Adeguamenti e Correzioni della stima

Riduzione per vendita in assenza di garanzia per vizi occulti e per vendita forzata nell'ambito di procedura fallimentare: essendo la vendita proposta non attraverso i normali canali di mercato, ci si deve attendere, nell'ipotesi di vendita all'incanto, un iniziale disinteresse per le prime tornate d'asta, il più delle volte una reale strategia operata dagli acquirenti interessati che non sono motivati ad acquisire un bene a prezzo di mercato, ma piuttosto di realizzo, per cui il più probabile valore di mercato è ridotto per vendita forzata nell'ambito di procedura fallimentare e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, nella misura del 30%;

$$€ 836.992,00 \times 0,30 = € 251.097,60$$

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che comporti l'acquisizione della migliore offerta di acquisto è determinato in € 585.894,40 arrotondato in **€ 586.000,00**.

LOTTO 2 Comune di Monfalcone (GO) – via Ceresina, via Tonzar – Cabine di distribuzione e parcheggi di relazione

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intestatario

GREENEST S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), piena proprietà per l'intero.

Ubicazione

Comune di Monfalcone, Provincia di Gorizia, via Ceresina, via Don Ferdinando Tonzar.

Dati tavolari

Ufficio Tavolare di Monfalcone, Partita Tavolare n. 18758 di Monfalcone:

Foglio A (Prima parte)

c.t. 3° **p.c. 1018/8** ente urbano

p.c. 1018/9 ente urbano

c.t. 4° **p.c. 1018/14** ente urbano

p.c. 1018/15 ente urbano