

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Sezione Fallimentare
Fallimento n. 170/2005**

IMMOBILIARE MARE S.p.a. con sede in Brescia in Via Sorbanella n. 30

c.f. 00671850493

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Antonio Passantino

PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI IN ORTONOVO (La Spezia)

- **Via Fossone Basso n. 4**

Premessa e quesito

Individuazione catastale

Relazione catastale storica ventennale

Provenienza

Relazione storica ventennale sulle provenienze

Carichi pregiudizievoli – iscrizioni

Regolarità urbanistico – edilizia

Coerenze

Consistenza

Contratti di locazione finanziaria e commerciale

Descrizione degli immobili

Stima del valore di mercato

Imposta Comunale sugli Immobili ICI

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nominato perito in data 14.05.2005 dal G.D. Dott. G. Canali per la valutazione dei beni acquisiti alla massa del Fallimento in epigrafe, il giorno 06 ottobre 2005 compariva innanzi al G.D. e, prestato il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico.

Sulle generalità rispondeva: sono EUGENIO ACCHIAPPATI nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 189 dall'anno 1972 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale a seguito di revisione Albo dei Consulenti Tecnici del 03.08.1995. Il Giudice Delegato gli affidava l'incarico di:

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. fallita;*
- *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- *individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari;*
- *verificare l'esistenza delle prescritte condizioni di legge relative alle norme urbanistico – edilizie;*
- *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze);*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.*

Il G.D. Dott. G. Canali autorizzava l'esperto arch. Eugenio Acchiappati ad accedere ai Pubblici Uffici per le ricerche del caso; uffici comunali e dell'Agenzia del Territorio; in particolare autorizzava lo stesso tecnico ad effettuare visure e ad acquisire le planimetrie catastali e altri documenti riguardanti gli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico affidatogli il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale e urbanistico – edilizia, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Comunali; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

- La Società Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova risulta essere locatrice, in forza di contratto di locazione in data 15.03.2003 nei confronti del conduttore European Stone S.C.R.L., di un capannone industriale costituito da laboratorio per la lavorazione ed il deposito di marmi e graniti con area esterna pertinenziale, immobili di seguito meglio descritti; la medesima Immobiliare Mare S.p.a. è cessionaria dell'immobile in forza di Contratto di cessione di Contratto di locazione finanziaria (Leasing) e di subentro nella posizione di conduttore sottoscritto in data 28 giugno 1998 fra la stessa e la Società I.T.S. Italian Technology Stone S.r.l.; proprietaria dell'immobile nonché Concedente è la S.p.a. Professional Ducato Leasing.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Ortonovo (codice G143)

Provincia La Spezia

Sezione Urbana foglio 11

Mappale 339 sub 2 Cat. D/7 Rendita €. 4.104,54 Via Fossone n. 4 Piano T.

ex variazione del 16.12.2002 n. 828/Z.1/2002 in atti dal 06.03.2003 (protocollo n. 32098); Conferma del Classamento;

scheda planimetrica n. 5350 del 24 novembre 1993

Intestati: Professional Ducato Leasing S.p.a. con sede in Pisa.

Il civico è in realtà il n. 16.

In Catasto Terreni

L'immobile di cui trattasi sorge su porzione della particella 339 del foglio 11 in Catasto Terreni, classificata come Ente Urbano di mq. 10.324 dall'Impianto Meccanografico del 16.03.1976.

Previe due variazioni d'ufficio, la n. 577 del 1978 e la n. 9386 del 1986 che non hanno inciso sulla consistenza, con Tipo Mappale n. 2562.1/1993 del 23.09.1993 è stato inserito in mappa il fabbricato, originariamente di maggior consistenza rispetto a quello oggetto della presente relazione.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

- Dichiarazione di Nuova Costruzione in data 27.01.1966; si carica la particella al foglio 11 mappale 339;
- Denuncia di variazione in data 26.10.1975 per variazione della consistenza;

- Situazione del u.i. al 26.02.1992 foglio 11 mapp. 339 D/7 Rendita £. 4.080.000 Via Isola p.T. – 1, – Variazione nel reddito del 26.02.1992 n. 28/1992 in atti dal 17.02.1992, Decreto 20.01.90;
- Situazione del u.i. dal 24.11.1993 foglio 11 mapp. 339 Via Fossone n. 4 p. T. – 1, – Variazione del 24.11.1993 n. 5349.1/1993 in atti dal 15.03.1997 ampliamento;
- Situazione del u.i. dal 24.11.1993 foglio 11 mapp. 339 sub 2 D/7 Rendita £. 11.221.000 – Via Fossone n. 4 p.T.; Variazione del 24.11.1993 n. 5350.1/1993 in atti dal 15.03.1997 frazionamento per trasferimento di diritti; l'originario unitario immobile distinto dal mappale 339 viene frazionato in 2 subalterni, il sub 1 ed il sub 2.
- Situazione del u.i. dal 29.06.1995 foglio 11 mapp. 339 sub 2 D/7 Rendita £. 11.221.000 – Via Fossone n. 4 p.T.; atto pubblico del 29.06.1995 n. 4715.1/1995 in atti dal 15.03.1997;
- Situazione del u.i. dal 12.10.1999 foglio 11 mapp. 339 sub 2 D/7 Rendita €. 4.104,54 £. 7.947.500 – Via Fossone n. 4 p.T.; variazione d'ufficio del 12.10.1999 n. 661/Z.1/1999 in atti dal 12.10.1999 ad evasione sentenza commissione tributaria provinciale n. 614 del 01.12.1998 ricorso n. 2339/96.
- Situazione del u.i. dal 06.03.2003 come da individuazione catastale al paragrafo precedente.

Intestati

- Alla denuncia di nuova costruzione del 1966: Frediani Aristide Cristiano & C. marmi s.a.s.;
- al 09.07.1970: Trasformazione di Società da S.a.s. in S.p.a.;

- al 27.01.1980: Trasformazione di Società da S.p.a. in S.r.l.;
- dal 15.05.1990: C.IA.MAR. INTERNATIONAL S.r.l. con sede in Ortonovo;
- dal 24.11.1993 ex frazionamento per trasferimento di diritti: C.IA.MAR. INTERNATIONAL S.r.l. con sede in Ortonovo;
- dal 29.06.1995 Professional Ducato Leasing S.p.a. con sede in Pisa;

PROVENIENZA

Trascrizione a Sarzana del 30.06.1995 Reg. Generale n. 1838 e Reg. Particolare n. 1336

relativa ad atto pubblico di compravendita a rogito de notaio D. Dalle Lucche del 29 giugno 1995 rep. 44.079, in forza del quale la Soc. C.IA.MAR.INTERNATIONAL S.r.l. in liquidazione, con sede in Ortonovo Via Fossone loc. Isola, vendeva alla PROFESSIONAL DUCATO LEASING S.p.a. con sede in Pisa la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Ortonovo Località Dogana con accesso da Via Fossone 4 e precisamente:

porzione di fabbricato industriale costituita da laboratorio in muratura per la lavorazione ed il deposito di marmi e graniti, con superficie di mq. 683,25, con adiacente tettoia della superficie di mq. 91,75 e circostante piazzale della superficie di mq. 3005, il tutto per una superficie complessiva di mq. 3.780,00, compreso il coperto; immobile distinto in Catasto Urbano al foglio 11 mappale 339 sub 2 come risultante dalla denuncia di variazione registrata all'UTE di La Spezia in data 24 novembre 1993 con scheda n. 5350 di protocollo. Prezzo della compravendita convenuto fra le parti in £. 450.000.000.

L'immobile oggetto della compravendita era dichiarato libero da gravami ad

eccezione:

- dell'ipoteca di £. 1.139.600.000 iscritta il 31 agosto 1992 al n. 398 (vedi nel seguito)

- dell'ipoteca giudiziaria di £. 300.000.000 iscritta il 7 settembre 1993 al n. 354, annotata di cancellazione nel 1995 (vedi nel seguito).

RELAZIONE STORICA VENTENNALE SULLE PROVENIENZE

- **Trascrizione a Sarzana del 02.03.1962 al Vol. 1470 e n. Particolare 23**

relativa ad atto di acquisto a rogito del notaio P. Pucci del 05.02.1962 rep. 26729 racc. 2680, registrato a Sarzana il 23.02.1962 al n. 874, in forza del quale la Soc. Frediani Cristiano e C. marmi s.a.s. acquistava da certo Groppallo Tommaso, in proprio e in nome di Groppallo Enrico e altri, il terreno al foglio 11 mappale 339 di mq. 4.230 e 442 di mq. 5.710.

- **Trascrizione a Sarzana del 09.07.1970 al Vol. 2052 e n. Particolare 3941**

relativa ad atto a rogito del notaio R. Ferrara del 09.06.1970 rep. 128.767 racc. 3860 – Trasformazione della ragione sociale da s.a.s. a S.p.a; la soc. risulta essere proprietaria degli immobili distinti in Catasto Terreni di Ortonovo al foglio 11 mappale 339 di mq. 10.324, 360 di mq. 1.560, 343 di mq. 2.670, 342 di mq. 1.200 e nel Catasto Urbano di fabbricato industriale a P.T. costituito da laboratorio in muratura, un opificio per segheria del marmo, al foglio 11 mappale 339 P.T. cat. D/7 Via Isola.

- **Trascrizione a Sarzana del 27.01.1981 al Vol. 2063 e n. Particolare 150**

relativa ad atto a rogito del notaio Raimondi del 28.11.1980 rep. 57.582 racc. 8012, registrato a Sarzana il 12.12.1980 al n. 2683 vol. 178 – Trasformazione della ragione sociale da S.p.a. a S.r.l.

- **Trascrizione a Sarzana del 29.08.1990 al Vol. 2072 e n. Particolare 2088 e n. Generale 2885**

relativa ad atto a rogito del notaio Fiammetta Chiarandini del 15.05.1990 rep. 19.207, registrato a La Spezia il 21.05.1990 al n. 1629 – Modifica della denominazione sociale da Frediani Cristiano e C. S.r.l. a C.IA.MAR.INTERNATIONAL S.r.l.

La Soc. è proprietaria di fabbricati in Ortonovo distinti al N.C.E.U. al foglio 11 mappale 339 cat. D/7.

- **Trascrizione a Sarzana del 30.06.1995 n. Particolare 1335 e n. Generale 1837**

relativa ad atto pubblico di compravendita a rogito del notaio D. Delle Lucche del 29.06.1995 rep. 44078, in forza del quale la Soc. C.IA.MAR.INTERNATIONAL S.r.l. vendeva alla Professional Ducato Leasing S.p.a., con sede in Pisa, un compendio industriale in Ortonovo località Dogana Via Fossone n. 4 distinto nel Catasto Urbano di quel Comune al foglio 11 mappale 339 sub 1.

Si trattava della residua porzione dell'originario mappale 339, frazionata con protocollo 5350 del 24.11.1993, dopo la vendita della parte di cui all'individuazione catastale più sopra riportata (sub 2) e oggetto della presente relazione.

Altre Trascrizioni verificate:

10.08.1967 Vol. 1853 n. 55 – Atto Torchiana del 29.07.1967 rep. 36.472 racc. 9479 – Casani Luigi vende a Frediani Aristide e C. marmi s.a.s., in Comune di Ortonovo loc. Fossone, terreno al foglio 11 mappale 360 di mq. 1.560.

12.03.1970 Vol. 2045 n. 1544 - Atto G. Carozzi del 12.02.1970 rep. 123.211 – Rocchi Vittorio, Alda e altri vendono a Frediani Cristiano e C. marmi s.a.s. terreno in Comune di Ortonovo loc. Fossone foglio 11 mappale 342 di mq. 1200; atto registrato a Carrara il 03.03.1970 al n. 261 vol. 162.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione RP. 54 RG. 548 del 21.02.1985:**

a favore Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese della Liguria con sede in Genova

contro Frediani Cristiano e C. S.r.l.

costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma complessiva di £. 700.000.000, di cui £. 350.000.000 per capitale; per atto a rogito del notaio Fiammetta Chiarandini 20.02.1985 rep. 3350; scadenza 31.12.1992.

Grava sull'immobile in Ortonovo Via Fossone, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 11 mappale 339 Cat. D/7.

L'ipoteca è annotata di cancellazione totale ai n. 59/548 del 19.11.1992.

- **Iscrizione RP. 398 RG. 2912 del 31.08.1992:**

a favore BNL Credito Industriale S.p.a. Finanziamenti e Servizi per l'Impresa con sede in Roma

contro C.IA.MAR.INTERNATIONAL S.r.l. con sede in Ortonovo

costituzione di ipoteca volontaria in forza di atto a rogito del notaio Raimondi del 28.08.1992 rep. 110.178; somma iscritta £. 1.139.600.000 di cui £. 700.000.000 per capitale; durata di anni 5.

Grava sull'immobile in Ortonovo Località Dogana Via Fossone n. 4, distinto al

Catasto Urbano al foglio 11 mappale 339 cat. D/7.

Si tratta dell'intero compendio ante frazionamento del 1993.

Il debito dovrebbe essere ormai estinto (1992 – 1997 anni 5); non risulta annotata la cancellazione.

- **Iscrizione RP. 354 RG. 2648 del 07.09.1993:**

a favore Mazzucchelli Alfredo & Figli S.r.l. Import Export Marmi e Graniti con sede in Marina di Carrara

contro C.IA.MAR.INTERNATIONAL S.r.l. con sede in Ortonovo

in forza di Decreto Ingiuntivo del 06.09.1993 emesso dal Sig. Presidente del Tribunale di Massa, dichiarato provvisoriamente esecutivo, per il pagamento della somma di £. 200.000.000.

L'iscrizione è stata definitivamente cancellata con annotamento del 12.10.1995 n. 62/364. in dipendenza di atto di consenso autenticato dal notaio D. Dalle Lucche il 29.06.1995.

COERENZE

A Nord ed Est Via Fossone, a Sud Fosso della Foce, ad Ovest restante proprietà Professional Ducato Leasing S.p.a. al mappale 339 sub 1 del foglio 11.

CONSISTENZA

L'intero compendio immobiliare in esame copre una superficie di mq. 3.780 ca.;

di cui piazzale per manovre e deposito materiali mq. 3.005 ca.

capannone per lavorazioni mq. 683,00 ca.

tettoia esterna addossata al capannone in lato Ovest mq. 92,00 ca.

tettoie esterne addossate al capannone in lato Est mq. 40 e mq. 15

Consistenza commerciale:

l'area scoperta pertinenziale viene computata al 20% della sua effettiva superficie, in ragione della sua funzione non solo di manovra e parcheggio automezzi ma anche di magazzino all'aperto dei materiali lavorati ed in lavorazione;

le tettoie vengono computate al 50% della loro effettiva superficie

da ciò consegue: mq. $683,00 + (92,00 \times 0.50) + (55,00 \times 0.50) + 3.005 \times 20\% =$
mq. 1.375,50

CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA E DI LOCAZIONE

- **Contratto di locazione finanziaria n. 213209 del 29.06.1995**

Concedente: Professional Ducato Leasing S.p.a. con sede in Pisa

Utilizzatore: Italian Technology Stone S.r.l. con sede in Roma

Il Concedente concede in locazione finanziaria all'utilizzatore il compendio immobiliare sito in Ortonovo Via Fossone n. 4, costituito da capannone per la lavorazione marmi con circostante area scoperta oltre a tettoia, distinto al N.C.E.U. del Comune di Ortonovo al foglio 11 mappale 339 sub 2; della superficie complessiva di mq. 3.780 circa, fra coperto e scoperto.

Corrispettivo della locazione finanziaria:

£. 705.250.000 oltre imposte di legge, da corrispondersi in £. 45.000.000 + imposte alla stipula del contratto, in 95 canoni mensili (8 anni) posticipati di £. 6.950.000 + imposte cadauno da pagarsi al giorno 29 di ogni mese a decorrere dal 29.07.1995.

La locazione finanziaria ha inizio il 29.06.1995 ed il termine è fissato al 29.06.2003.

Sono a carico dell'utilizzatore le spese afferenti le obbligazioni del Comune di Ortonovo e più precisamente oneri, oblazioni e spese eventualmente dovute per il perfezionamento della pratica di condono edilizio; nel canone sono comprese le spese di utenza acqua, luce, fognature ecc. che sono a completo carico dell'utilizzatore.

Al detto contratto è allegato il Verbale di presa in consegna contratto 213209

- **Contratto integrativo n. 385468 02.06.1999 del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 213209 del 29.06.1995**

Tra il Concedente: Professional Ducato Leasing S.p.a. con sede in Pisa

e l' Utilizzatore: Italian Technology Stone S.r.l. con sede in Roma

in data 04.11.1997 l'Utilizzatore chiedeva che l'immobile, oggetto del contratto, fosse sottoposto ad intervento di ristrutturazione indicando quale impresa realizzatrice la Impredil Effegi S.r.l. con sede in Massa.

In data 23.12.1997 veniva sottoscritto Contratto d'Appalto fra la Concedente, l'Utilizzatrice e l'appaltatrice per un importo dei lavori di £. 328.000.000.

In data 23.12.1997 veniva sottoscritto, fra Utilizzatrice e Concedente, contratto preliminare di locazione finanziaria per un importo complessivo preventivato di £. 328.000.000 e realizzate a consuntivo di £. 201.389.000.

Le opere di ristrutturazione sono state eseguite in osservanza della Concessione Edilizia n. 4118 (pratica n. 1995/5828) del 08.10.1997.

In data 02.12.1998 l'Utilizzatrice chiedeva di voler prorogare, limitatamente per le opere di cui alla costruzione della cabina Enel, senza pagamento di alcuna penale da parte dell'Appaltatrice, il termine per la fine dei lavori originariamente previsto nel contratto d'appalto alla data del 31.12.1998.

Alla data del 30.04.1999 le opere relative alla costruzione della cabina Enel non

erano state eseguite.

Con verbale di ultimazione dei lavori sottoscritto il 31.12.1998 veniva di comune accordo decisa l'anticipata chiusura dei lavori, così come realizzati a quella data.

In data 11.05.1999 l'Utilizzatrice comunicava di aver concluso i lavori di ristrutturazione, almeno per quelli che potevano essere terminati e richiedeva i conteggi relativi alla rideterminazione del piano finanziario.

In data 20.05.1999 veniva sottoscritta fra le parti la "relazione di regolare esecuzione delle opere", con la quale di fatto si concludeva il contratto d'appalto a suo tempo sottoscritto; la spesa complessiva a consuntivo era determinata in £. 201.389.000.

Premesso questo:

l'originario contratto n. 213209 del 29.06.1995 veniva prorogato fino alla scadenza pattuita con la data del 29.06.1997, data prevista per l'opzione di riscatto.

L'importo del corrispettivo della locazione finanziaria di £. 816.075.000 oltre imposte da corrispondersi come segue:

£. 45.000.000 oltre imposte quale anticipo alla data di stipula del contratto di locazione finanziaria;

n. 48 canoni mensili di £. 6.950.000 oltre imposte con scadenza dal 29.07.1995 al 29.06.1999;

restanti n. 95 canoni mensili di £. 4.605.000 oltre imposte a partire dal 29.07.1999 al 29.05.2007;

il maggior importo dei lavori eseguiti, in relazione al costo sostenuto di £. 201.389.000 oltre imposte, incrementa il canone di locazione finanziaria mensile di £. 2.497.000 e per questa parte alle seguenti condizioni:

durata di mesi 96, con diritto di riscatto finale per una quota determinata nel 10%

del valore dei costi di ampliamento e ristrutturazione sostenuti e pari a £. 20.138.900 alla data del 29.06.2007.

Il canone complessivo relativo all'intero compendio immobiliare risulta, pertanto, formato da due parti: una di £. 4.605.000 da pagarsi dal 29.07.1999 e regolato alle condizioni di cui all'originario contratto del 29.06.1995 e l'altra di £. 2.497.000 come sopra determinata da pagarsi dalla data del 29.06.1999.

Al contratto integrativo è allegato il verbale in consegna delle opere di ristrutturazione in data 02.06.1999.

- **Contratto di cessione di contratto di locazione finanziaria (Leasing) e di subentro nella posizione di conduttore**

In data 28 giugno 1999 con Contratto di cessione la Soc. I.T.S. Italian Technology Stone S.r.l., con sede in Roma, cedeva al Cessionario Immobiliare Mare S.r.l., con sede in Livorno, il contratto di locazione finanziaria in data 29.06.1995 n. 213209 di £. 702.250.000, variato e prorogato con il successivo atto integrativo del 02.06.1999 n. 385468 a £. 816.075.000, unitamente alle ulteriori spese per opere di ristrutturazione di cui sempre all'atto integrativo del 02.06.1999 n. 385468 di £. 239.712.000.

Il consenso del Concedente Professional Ducato Leasing era già stato previamente ottenuto.

Il Cessionario subentrava quale conduttore nei confronti del Concedente Locatore in tutte le obbligazioni attive e passive derivanti dal soprariferito contratto di locazione finanziaria e successivo atto integrativo, da intendersi pienamente vincolanti ed efficaci in ogni loro parte, clausole e pattuizioni accessorie.

L'immobile veniva consegnato contestualmente alla firma del contratto di cessione.

- **Contratto di locazione immobile sito in Ortonovo (Sp), fraz. Dogana,**

Via Fossone Basso n. 4

Con contratto di locazione commerciale in data 15.03.2003 la Soc. Immobiliare Mare S.p.a., con sede in Milano Via Cadolini n. 26, cedeva in locazione l'immobile di cui trattasi alla European Stone Soc. Coop. a r.l. corrente in Carrara Via Roma n. 6 alle seguenti condizioni:

canone di locazione annuo di €. 55.800,00 oltre IVA di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 4.650,00, ciascuna da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese;

durata di anni sei con inizio 15.03.2003, da intendersi tacitamente rinnovata per altri sei anni;

aggiornamento del canone ex art. 32 della L. 392/78 in ragione del 75% delle variazioni Istat, ogni due anni a partire dall'inizio del secondo anno;

in caso di cessione dell'immobile locato il conduttore avrà diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile. In difetto il locatore dovrà versare al conduttore una somma pari all'ammontare di tre mensilità del canone di locazione.

L'inadempienza del conduttore alle clausole del contratto 2 (pagamento dei canoni), 4 (obblighi), 6 (conservazione dell'immobile), comporterà la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Titoli edilizi relativi agli immobili di cui trattasi:

- Licenza Edilizia n. 595 del 04.04.1974 per ampliamento della consistenza

- Istanza di sanatoria ex lege 724 del 1994 presentata dalla C.IA.MAR. INTERNATIONAL S.r.l. in data 01.03.1995 con prot. 5828 per regolarizzazione di opere eseguite abusivamente (ampliamento e tettoia);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3578 del 29.03.1995, relativa alla porzione sub 1 ora di altra proprietà (capannone adiacente un tempo facente corpo unico con quello in esame);
- Concessione edilizia n. 4118 pratica 1995/5828 del 08.10.1997 per opere di ristrutturazione; trattasi del titolo autorizzativo delle opere di cui sanatoria ex alla legge 724/94 sull'istanza 5828 del 1995; vengono autorizzate l'ampliamento, rispetto all'originaria consistenza, e la costruzione della tettoia in lato Ovest.

In sede di sopralluogo con contestuale accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Ortonovo (in data 14 settembre 2006) e dal confronto fra gli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie citate e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue:

il complesso immobiliare di cui trattasi è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati in epoche diverse ma, rispetto a quanto risultante in atti della Pubblica Amministrazione, risultano realizzate anche altre opere quali:

- due piccole tettoie in ferro in lato Est del capannone
- l'eliminazione dell'ingresso sulla testata Nord mediante tamponamento in muratura del varco
- l'apertura di una porta di accesso da cm. 180 x 230 in lato Est
- la formazione all'interno del capannone in angolo Sud – Ovest di un blocco servizi comprendente n. 2 docce + 1 bagno + 1 spogliatoio oltre ad un locale ripostiglio.

Tutte queste opere sono state eseguite, non è stato dato sapere in quale epoca, in assenza delle autorizzazioni di legge.

A fronte di tale irregolare situazione, l'attuale proprietà o l'utilizzatrice in base a loro reciproci accordi, in caso di futura vendita, dovranno preventivamente richiedere alla Pubblica Amministrazione la regolarizzazione delle opere eseguite abusivamente mediante istanza di Permesso di Costruire in sanatoria e ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con pagamento dell'oblazione e delle sanzioni amministrative nonché dei contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione.

Dovrà poi essere depositata agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di La Spezia, Uffici Catastali, la nuova planimetria dell'immobile al N.C.E.U., preceduta dal Tipo Mappale al N.C.T.R. per la mutazione nello stato dei terreni dovuta alla formazione delle due tettoie.

L'obbligo di tali adempimenti graverà invece sull'aggiudicatario, nei termini temporali fissati dal T.U. 380/2001, qualora l'immobile venga trasferito mediante asta nella procedura fallimentare.

situazione urbanistica:

l'immobile in esame è situato in zona che ai sensi del vigente strumento urbanistico è classificata 11.5 Zona Industriale, ex art. 21.1 – Sub ambiti urbani di riqualificazione – A.U.R. da 11.1 a 11.6. Si rimanda alla documentazione prodotta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il paese di Ortonovo, situato in Liguria e in provincia di La Spezia, quasi sul confine con la provincia toscana di Massa, dista pochi chilometri, percorribili in circa dieci

minuti d'auto lungo la SS1 Aurelia, dal casello di Carrara sito sull'autostrada A12 Genova Roma al Km. 110,10 da Genova; è in posizione pianeggiante ma sulle propaggini dei primi rilievi delle Alpi Apuane site a Nord Est.

E' ricompreso nel bacino idrografico del fiume Magra, del quale occupa l'estrema frangia Est del territorio. Conta poco più di 8.000 abitanti e l'economia del Comune è mista, attingendo alle risorse legate al turismo sia della costa Nord tirrenica, con indotto nell'immediato retroterra, sia come meta autonoma di soggiorno, prevalentemente con case di vacanza data la posizione pedecollinare ed il clima mite; all'agricoltura con colture prevalentemente vitivinicole e all'artigianato legato alla lavorazione del marmo, prodotto ed escavato nelle vicine Alpi Apuane nel distretto toscano di Carrara e Massa. I collegamenti stradali sono costituiti dall'asse della SS1 Aurelia e dell'autostrada Genova – Roma, che ha svincoli con direzione Sud – Est verso Firenze e Nord verso Parma, con innesto sulla Milano - Bologna.

L'area su cui insiste il capannone in esame ha forma irregolare, con profilo curvilineo lungo la pubblica strada, Via Fossone, e il fosso della Foce; a linea spezzata in confine con la residua proprietà Sud, altro capannone, della Professional Ducato Leasing.

La recinzione lungo la strada ed il fosso è costituita da un muretto in c.a. con soprastante cancellata in ferro; sulla strada al civico n. 16 si apre un varco carraio largo ml. 10, munito di cancello in ferro scorrevole su rotaia; la recinzione invece con l'area scoperta del capannone adiacente è realizzata con sola rete metallica plastificata retta e legata a piantini in ferro.

L'ampia area scoperta, adibita all'accatastamento del materiale lavorato e da lavorare, è pavimentata in terra battuta.

Il capannone è a struttura metallica con pilastri e travi in profilati di ferro; tamponato nella parte inferiore con muratura in blocchi cavi di cemento e nella parte superiore con vetrate continue in ferro e vetro, nelle quali sono montate alcune finestre a vasistas.

La copertura è a volta ribassata e anch'essa con struttura metallica, costituita da archi reticolari trasversali, correnti longitudinali, catene - tiranti; il manto di copertura è in lastre ondulate curve di fibrocemento.

All'interno del capannone, largo circa ml. 15,00 e lungo circa ml. 45,00, è montato un carro ponte alla quota + 5,00 in struttura metallica.

Sul lato Ovest si apre l'unico varco carraio, largo circa ml. 5,00, munito di portone scorrevole su rotaia; l'altra apertura sul lato Nord, raffigurata nella planimetria catastale e sui disegni in atti del Comune, è stata chiusa con un tamponamento in muratura. Una porta di ml. 1,80 x 2,30 è aperta sul fianco Est del capannone.

Sul fronte Est è montata una tettoia in semplice struttura in ferro alta ml. 5,20, sporgente in parte ml. 4,00 e ml. 6,00 circa, lunga circa ml. 20,00;

altre due più piccole tettoie con struttura sempre in ferro sono montate sul fronte Ovest; con misure di circa ml. 10,00 e ml. 6,00 di lunghezza, profondità di ml. 4,00 e 2,50, altezza di ml. 3,00 e 2,50.

Nell'angolo Sud - Ovest all'interno del capannone insiste il blocco in muratura, di altezza pari alla metà di quella del capannone, contenente i servizi, un bagno e due docce con antibagno - spogliatoio, ed un locale ripostiglio.

Addossato al fronte Ovest è presente un prefabbricato ad uso di ufficio; su entrambi i fronti sono messi in opera macchinari di vario genere per la lavorazione del marmo.

Sulla scorta di quanto visto direttamente sul posto, in occasione del recente sopralluogo del 14 settembre u.s., si può dedurre che il capannone presenta caratteristiche, sia tipologiche che costruttive, ormai superate rispetto alle modalità da anni correnti per costruzioni analoghe; oggi si privilegiano strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, le quali richiedono minori interventi manutentivi rispetto alle strutture in ferro. In particolare i tamponamenti in ferro e vetro risultano abbastanza vetusti e facilmente aggredibili dal maltempo, vento e grandine.

La consistenza invece, sia dell'area coperta che di quella scoperta, è sufficiente e idonea per il tipo di attività che vi si svolge.

Cabina elettrica:

è completamente assente.

Dall'anno 1993, data del frazionamento dell'unitario e originale capannone in due unità distinte, non è stata realizzata una cabina elettrica autonoma al servizio del capannone di cui trattasi.

Attualmente la conduttrice European Stone S.r.l. si serve, per l'alimentazione elettrica dei suoi macchinari, di un collegamento provvisorio alla cabina esistente nel capannone adiacente; questo grazie ad accordi diretti con il vicino; tale circostanza ha ultimamente innescato un contenzioso, non ancora sfociato in lite giudiziaria, fra conduttore e locatore Immobiliare Mare S.p.a.

Solo ora, a seguito di continue pressioni, l'Enel compartimento di La Spezia ha attivato le procedure, pratiche edilizie e notarili per costituzione della servitù di elettrodotto, per la costruzione sull'area scoperta del complesso della cabina elettrica.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Con il criterio del confronto in riferimento ad immobili consimili per tipologia, posizione e stato di conservazione, i cui valori sono stati attinti dalla pubblicistica di settore e da informazioni direttamente attinte in zona.

Riferimenti:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, 2° semestre 2005;

fonti dirette sul posto.

Tenuto conto di quanto illustrato più sopra relativamente alle caratteristiche intrinseche ed oggettive dell’immobile in esame si possono trarre le seguenti valutazioni.

L’Agenzia del Territorio per il Comune di Ortonovo – fascia/zona collina e frazioni – microzona catastale 1, espone valutazioni, per i laboratori in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq. 490,00 da un massimo di €/mq. 720,00; si tratta di valori da intendersi quale riferimento di massima, data la limitatezza del mercato immobiliare per il tipo di immobili di cui trattasi.

A fronte di tali importi, avvallati anche da informazioni assunte direttamente sul posto, si è portati a ritenere in via prudenziale, tenendo conto sia della particolarità della stima nell’ambito della presente procedura ma anche e soprattutto dell’epoca del fabbricato e delle sue condizioni come più sopra descritte, più facilmente praticabile un valore unitario in ragione di a €/mq. 300,00;

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale, calcolata più sopra, si ottiene: mq. 1.375,00 x €/mq. 300,00= €. 412.500,00, arrotondabili ad €. 412.000,00.

In conclusione al capannone - laboratorio oggetto di stima è attribuibile un valore di mercato pari ad €. 412.000,00

(euro quattrocentododicimila/00).

TRIBUTO I.C.I.

Riferimento:

Dati forniti direttamente dall'Ufficio Tributi del Comune di Ortonovo (Sp)

aliquota ordinaria del 7 per mille per gli anni 2005 e 2006

il calcolo conseguente del tributo è il seguente:

- Rendita catastale €. 4.104,54
- Rivalutazione del 5% = €. 205,23
- Rendita rivalutata €. 4.309.77
- moltiplicatore per immobili iscritti in Catasto nelle categorie A 7 = 50

Tributo I.C.I. = €. 4.309.77 x 50 x 7 / 1.000 = €. 1.508,42

Brescia, 18 settembre 2006

Il perito Arch. Eugenio Acchiappati

Elenco allegati per l'immobile in Ortonovo

Visura storica per immobile N.C.E.U. f. 11 mapp. 339 sub 2

Visura storica per immobile N.C.T.R. f. 11 mapp. 339

Planimetria catastale ex variazione 5350.1/1993 del 24.11.1993

Copia estratto mod. 55

Stralcio estratto di mappa N.C.T.R. foglio 11

Nota di trascrizione 1838/1336 del 30.06.1995 relativa all'atto di provenienza

Nota di trascrizione 2885/2088 del 29.08.1990 modifica di denominazione sociale

Nota di trascrizione 1837/1335 del 30.06.1995 acquisto porzione confinante

Iscrizione 548/54 del 21.02.1985 ipoteca volontaria annotata di cancellazione

Iscrizione 2912/398 del 31.08.1992 ipoteca volontaria BNL

Iscrizione 2648/354 del 07.09.1993 ipoteca giudiziale annotata di cancellazione

Contratto di locazione finanziaria n. 213209 del 26.09.1995

Contratto integrativo n. 385468 del 02.06.1999

Cessione di contratto e subentro del 28.06.1999

Contratto di locazione commerciale del 15.03.2003

Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. art. 21

Documentazione fotografica

