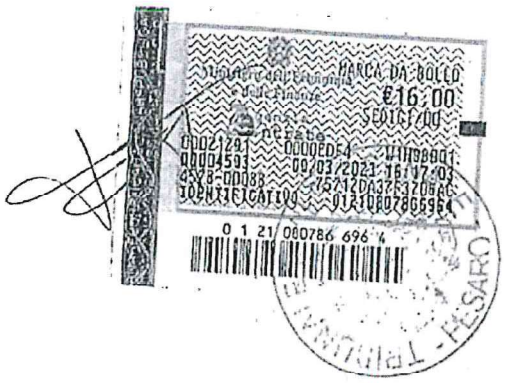
ALLEGATO N. 2

TRIBUNALE DI PESARO

sezione fallimentare



Concordato pieno in continuità aziendale : APA GROUP S.R.L.IN LIQUIDAZIONE

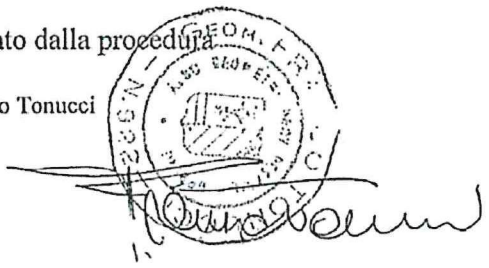
N° 3 /2022

Giudice delegato: DOTT. LORENZO PINI
Commissario giudiziale : DOTT. MAURIZIO UGOLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente nominato dalla procedura

geom. Franco Tonucci



Pesaro li, 28/02/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

STIMA BENI IMMOBILI DELLA SOC. APA GROUP S.R.L. -PROCEDURA N° 3/2022

Premessa:

Il sottoscritto geom. Franco Tonucci, con studio in Pesaro via F.Cassi n° 35 , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Pesaro e Urbino, al n° 922 , su nomina del Dott. Maurizio Ugolini , in qualità di Commissario giudiziale della soc. APA GROUP s.r.l. con sede in Pesaro via degli Abeti n° 7/A con codice fiscale n° 00176070415 procedeva alla verifica urbanistica, catastale e stima dei beni decritti nella perizia allegata alla procedura N°3/2022 .

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1)- UFFICI UBICATI IN LOC. BOTTEGA COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO UBICATI IN STRADA NAZIONALE 77/C

2)- MAGAZZINO PER RICOVERO ATTREZZI E MEZZI D'OPERA LOC. BOTTEGA – COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO UBICATO IN VIA DELLA LIBERTA'

3)- AREA PER DEPOSITO ATTREZZATURE IN LOCALITA' MORCIOLA COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO.

4)- NEGOZIO, UFFICIO E MAGAZZINO UBICATI IN COMUNE DI FERMIGNANO (PU) VIA MAZZINI N° 5

IMMOBILE 1

Unità immobiliari ubicate in Comune di Vallefoglia , loc. Bottega ex. Comune di Colbordolo , via nazionale 77/c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite in oggetto è formato da 7 unità immobiliari complessive, di cui 5 uffici oltre ad un'autorimessa e ad un magazzino entrambe poste al piano interrato, cosi censite al N.C.E.U. del Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo:

a)- autorimessa F° 6 mapp. 274 sub. 14 S1 cat. C6 cl.2, mq. 39 R.C. € 87.80

b)- magazzino F° 6 mapp. 274 sub. 15 S1 cat. C2 cl.2 mq. 39 R.C.€ 102.26

c)- ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 19 P.1 cat A10 cl.U vani 10 mq. 289 R.C. € 2.246,59

d)- ufficio F° 6 mapp. 274 sub.20 P.1 cat. A10 cl.U vani 2 mq. 54 R.C. € 449.32

e)- ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 21 P2 cat. A10 cl.U vani 2.5 mq. 60 R.C. € 561.65

f)- ufficio F°6 mapp. 274 sub.22 P.2 cat. A10 cl.U vani 3.0 mq. 75 R.C. € 673.98

g)- ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 23 P.2 cat. A10 cl U vani 2.5 mq. 69 R,C. € 561.65

La proprietà è riconducibile alla soc. APA GROUP s.r.l. ed è parte del centro commerciale direzionale di Bottega di Colbordolo, composto da un piano interrato destinato a garage e magazzini nel quale si individuano il sub. 14 e il sub 15,al primo piano si identificano i sub. 19,20 al secondo piano i sub. 21;22; 23.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Trattasi di un complesso edilizio ultimato nel 1991. Seguono le autorizzazioni edilizie relative all'intervento: Concessione edilizia n.1219 del 13/06/1988 e successive varianti n.1359/88 e n.1467/90; il Comune ha rilasciato in data 04/10/1989 il certificato di agibilità relativo alle u.i. ubicate al piano interrato, terra e primo e successivamente in data 16/01/1991 il certificato di agibilità relativo alle u.i. ubicate al piano secondo. Successivamente venivano eseguiti lavori relativi alla realizzazione di una scala interna di collegamento fra le unità al piano primo e le unità al piano

secondo oltre a modifiche interne autorizzate con Concessione edilizia n.7 del 26/04/2002..

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come si evidenzia dalla fotografia panoramica, l'edificio si mostra con una buona fattura architettonica e finiture di pregio sia interne che esterne in relazione all'epoca di costruzione. Sono anche evidenti i segni del tempo trascorsi oltre trent'anni dall'ultimazione dei lavori

Relativamente agli uffici le finiture interne sono di buona qualità con pavimentazione in gress porcellanato levigato, serramenti in alluminio con vetro camera; lo stato manutentivo, particolarmente il piano secondo, è penalizzato dal fatto che gli uffici sono inutilizzati da tempo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato per tutte le u.i.. Le divisioni interne sono state costituite da interpareti attrezzate che fanno parte della presente stima.

GIUDIZIO DI STIMA:

Prendendo in esame le quotazioni OMI pubblicate al 1/settembre 2022 si identificano valore massimi e minimi di uffici nelle zona presa in considerazione che hanno una forbice fra € 710 / € 990 per mq. Di superficie commerciale.

Inoltre si è eseguita una ricerca di mercato per quanto riguarda le proposte di vendita di unità edilizie con destinazione terziario verificando una variabilità da € 850 a € 1100 per mq. Commerciale.

Ulteriore verifica si è svolta nell'ambito del portale del Tribunale di Pesaro sezione fallimenti. Attualmente vi è in fase di asta unità immobiliare di notevole superficie per la quale il prezzo di stima risultava essere pari a € 160.000 per mq. 179, il prossimo mese di marzo, lo stesso sarà posto in asta a € 50.000, avendo un deprezzamento importante .

Premesso quanto sopra valutata anche la vetusta degli immobili si determina equo il valore per mq, degli uffici in € 850 per mq. Considerando anche il fatto speculativo inerente all'asta indicata. Di contro , non avendo indicazioni dal mercato per unità di servizio ai piani interrati, si determina equo il valore di € 450 per mq., quale costo di costruzione, pertanto avremo :

a)- sub 14, garage	mq. 39	x €	450	=	17.550
b)- sub.15 magazzino	mq. 39	x€	450	=	17.500
c)-sub.19 ufficio	mq.289	x€	850	=	245.650
d)-sub 20 ufficio	mq. 54	x€	850	=	45.900
e)- sub. 21 ufficio	mq.60	x€	850	=	51.000
f)-sub.22 ufficio	mq. 75	x€	850	=	63.750
g)- sub. 23 ufficio	mq. 69	x€	850	=	58.650

SOMMANO		€			500.050

Alla verifica urbanistica, si è evidenziato che la scala di collegamento interna fra i due piani è stata smontata , che le tre unità al secondo piano erano di fatto utilizzate come

una, che le due unità al primo piano erano utilizzate come una. Infatti catastalmente risultano 5 unità ad ufficio piuttosto che due.

Il ripristinare lo stato dei luoghi è sicuramente più oneroso che sanare la situazione allo stato di fatto, oltre all'aggiornamento catastale e la nuova certificazione APE, pertanto la pratica urbanistica e catastale , compreso oneri per la sanatoria in € 2.000 ammonteranno a € 12.500 complessivamente comprendendo anche le spese tecniche.

Per cui al valore di stima di € 500.050 andranno dedotti i costi per € 12.500 per regolarizzazione urbanistica per cui il valore finale sarà peri a **€ 487.500 arrotondato a €. 488.000 (quattrocentottantottomila)**

IMMOBILE 2

MAGAZZINO PER RICOVERO ATTREZZI , MEZZI D'OPERA E NEGOZIO LOC. BOTTEGA – COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO UBICATO IN VIA DELLA LIBERTA'

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:

Il cespite in oggetto è formato da 2 unità immobiliari urbane con destinazione magazzino una e negozio l'altra, oltre ad area di pertinenza utilizzate per sosta automezzi , cosi censite al N.C.E.U. del Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo:

a)- magazzino F° 1 mapp. 32 sub. 1 cat. C/2 cl2 mq. 306 R.C. € 1.106,25

b)- negozio F° 1 mapp. 32 sub.2 cat. C/1 cl.2 mq. 118 R.C. € 3.674,80

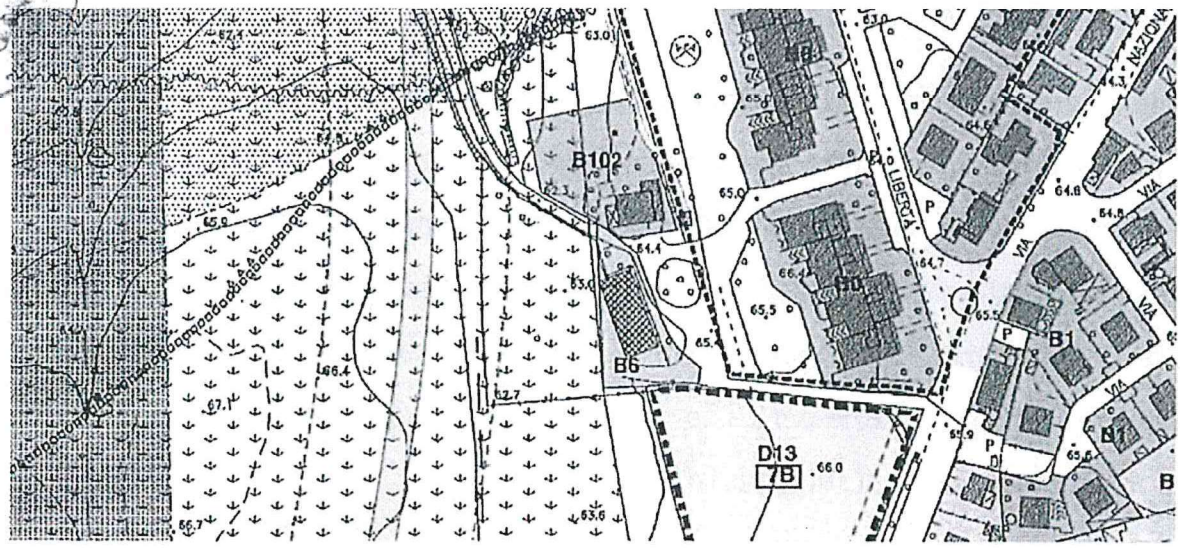
c) area urbana F° 1 mapp. 32 della superficie catastale di mq. 4.572.

INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE – CONFORMITA' URBANISTICA

Desunto dal CDU rilasciato dal Comune di Vallefoglia allegato alla perizia dal CTP di parte in data 03/06/2022 (prot. N. 11762) si riscontra che la porzione di terreno su cui insiste il fabbricato ricade in ZONE AD USO AGRICOLO "E" (art. 6.8. delle NTA) – per circa il 76,04% ed in Zone "B4.b" ad edilizia rada (art. 6.4.15. delle NTA) per circa il 23,96%; lo stesso è soggetto a *VINCOLI: -T.S. PPAR: Paesaggio agrario di interesse*

storico-ambientale per circa il 74,25% e Vincoli Speciali: Fascia di rispetto stradale per circa il 17,83%.

Segue uno stralcio da interrogazione cartografica del sito del Comune di Vallefoglia che evidenzia l'area interessata:



Il fabbricato distinto al fg.1 mapp.32 subalterni 1 e 2 risulta urbanisticamente regolare in quanto è stata rilasciata concessione in sanatoria n.673 del 31/07/2006 prot. N.5119/06 pratica n.233/C.

SI RIBADISCE LA CONFORMITÀ URBANISTICA TOTALE.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

Trattasi di edificio a forma regolare costruito in economia e materiali di scarsa qualità, infatti la costruzione è stata eretta con struttura in calcestruzzo armato, prefabbricato, la copertura è eseguita con lastre in fibrocemento e non è coibentata, le tamponature perimetrale in laterizio intonacate esternamente e grezza internamente, i portoni carrabili sono stati realizzati in lamiera zincata.

Nel complesso risulta essere un edificio di modesto valore commerciale ed esterno alla viabilità principale , e in zona periferica al centro abitato.

GIUDIZIO DI STIMA :

Dovendo definire un valore di stima, per come si ha detto essendo edificio del tutto marginale alla viabilità principale e dal centro abitato, non si ritiene indicativo confrontare l'immobile con edifici già esistenti né riferiti ai valori OMI che indicano edifici con finiture medie e ubicazioni riconosciute, pertanto la stima va ricondotta al valore medio di costo di costruzione.

Da cui avremo che la struttura prefabbricata del tipo utilizzata si stima in € 80.00 per mq., la copertura in € 15.00 per mq. Pavimento in cemento grezzo € 32.00 per mq. murature perimetrali inciderebbero € 15.00 per mq. Serramenti € 12.00 per mq. , la somma dei costi indicati corrispondono ad un valore di stima pari a € 154.00 per mq. In riferimento al magazzino, mentre per il negozio condonato si può ritenere equo un maggior valore pari al 20% del costo di costruzione per la destinazione ottenuta, comportando un valore di stima pari a € 184.00 /mq.

All'area circostante soggetta a vincoli ambientali e quindi senza interesse di tipo urbanistico può essere equo attribuirne un valore pari a € 4.00 /mq.

Definiti i costi avremo un giudizio di stima cosi formulato:

a) magazzino	mq.	315.00	x	€	154.00	=	€ 48.510
b)- negozio	mq.	110.00	x	€	184.00		€ 20.240
c) area di pertinenza	mq.	4.572	x	€	3.50		€ 16.002

				Sommano			€ 84.752

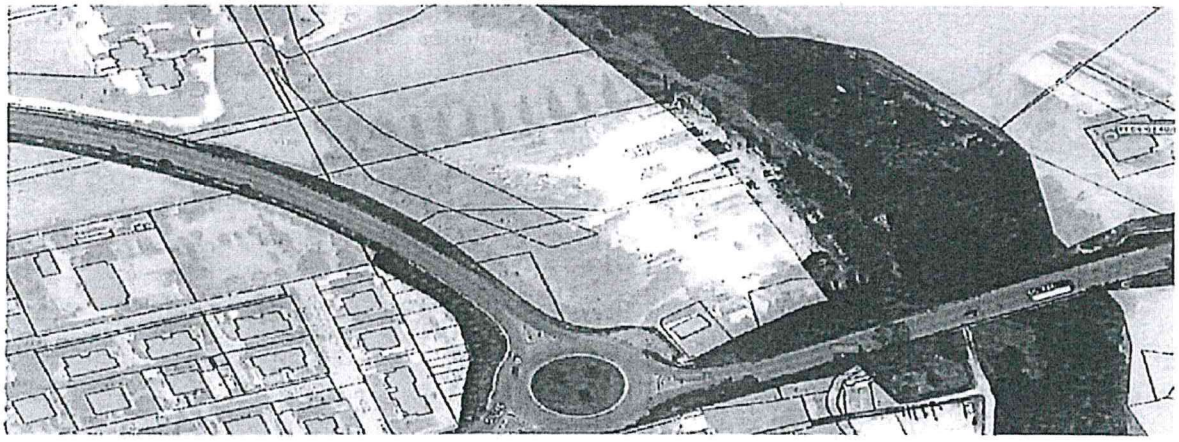
In conclusione a seguito di quanto sopra esposto si determina equo il valore arrotondato in **€ 85.000 (ottantacinquemila)** quale prezzo di possibile vendita.

IMMOBILE 3

AREA PER DEPOSITO ATTREZZATURE IN LOCALITA' MORCIOLA COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO.

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da una porzione di terreno agricolo ad uso deposito ubicato del Comune di Vallefoglia - località Morciola, ex comuna di Colbordolo il tutto meglio individuato nella planimetria allegata .



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene in oggetto è censito al C.T. del Comune di Vallefoglia, loc. Morciola Ex Comune di Colbordolo avente una superficie catastale pari a mq. 5.632 cosi identificata:

Comune	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale e agrario

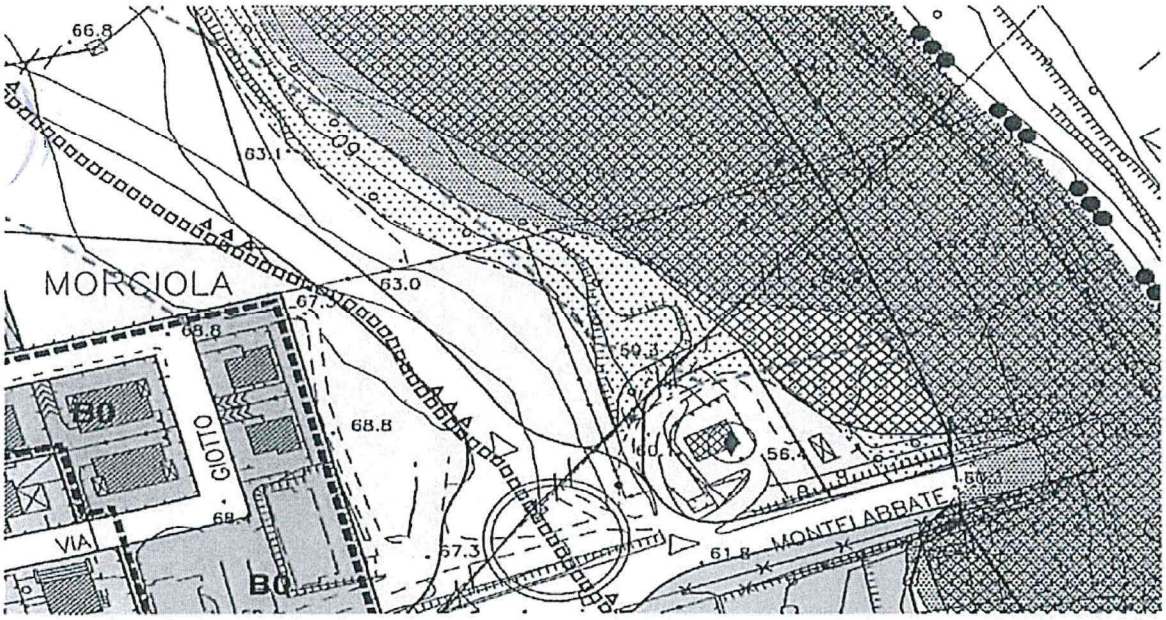
Vallefoglia (PU)	6	1101	Querceto	1	975	R.D.Euro:1,26 R.A. Euro: 0,40
Vallefoglia (PU)	6	1102	Querceto	1	225	R.D.Euro:0,29 R.A. Euro: 0,09
Vallefoglia (PU)	6	1103	Seminativo	2	3.322	R.D.Euro:16,30 R.A. Euro: 13,73
Vallefoglia (PU)	6	1104	Seminativo	2	299	R.D.Euro:1,47 R.A. Euro: 1,24
Vallefoglia (PU)	6	1110	Seminativo	2	500	R.D.Euro:2,45 R.A. Euro: 2,07
Vallefoglia (PU)	6	1128	Semin arbor	1	20	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,07
Vallefoglia (PU)	6	1150	Seminativo	2	291	R.D.Euro:1,43 R.A. Euro: 1,20

INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE – URBANISTICA – DESCRIZIONE GENERALE.

Il bene in oggetto è identificato in appezzamento di terreno agricolo utilizzato come magazzino di impresa edile in Comune di Vallefoglia - località Morciola nelle immediate vicinanze alla rotatoria che collega la superstrada Montelabbatese con la deviazione per Talacchio.di Colbordolo Il terreno risulta quale fondo dominante con accesso da altro fondo servente..

Dal CDU allegato alla perizia del CTP di parte, rilasciato dal Comune di Vallefoglia in data 03/06/20222 (prot. N. 11762) si riscontra che la porzione di terreno in oggetto ricade prevalentemente (mappali nn. 1101-1102-1103-1104-1110-1128/parte-1150) IN Zone "F1.a" per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2. delle NTA) mentre il mappale 1128/parte ricade in ZONE AD USO AGRICOLO "E" (art. 6.8. delle NTA) per circa il residuo 88,04%. Presenti una serie di vincoli che interessano parzialmente o totalmente i vari mappali, quali *'Tutela integrale di aree a rischio di dissesto idrogeologico'*, *'Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale'*, *'Tutela integrale dei corsi d'acqua'*, *'Vincoli Speciali: Aree assoggettate a tutela ambientale'*

e *'Vincoli Speciali: Fascia di rispetto stradale'*. Allegato stralcio di PRG Comune di Vallefoglia.



GIUDIZIO DI STIMA:

Essendo terreno sottoposto a vincoli urbanistici che non permetteranno la sua edificabilità, si ritiene non idonea la comparabilità con altri beni oggetto di passata compravendita poiché difficilmente reperibile un situazione analoga, per cui si attende a quelle che sono le quotazione di mercato di terreni agricoli locali.

Inoltre si fa presente che non essendo area con possibilità di trasformazione urbanistica, l'uso che se ne fa è di tipo non conforme alle norme vigenti.

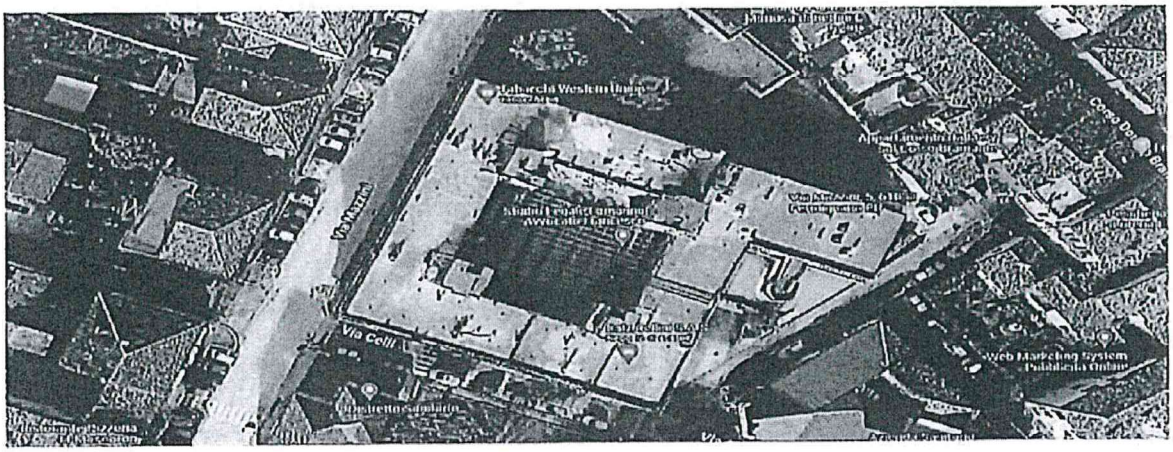
Premesso quanto sopra verificata la possibilità di valore di terreni agricoli limitrofi aventi una forbice possibile da € 3.5/mq a € 5.5/mq si ritiene equo il valore attribuibile in € 4.50 per mq avremo che mq. 5.632 x € 4.50 = € 25.344.00 arrotondati a **€ 26.000 (ventiseimila).**

IMMOBILE 4

NEGOZIO, UFFICIO E MAGAZZINO UBICATI IN COMUNE DI FERMIGNANO (PU) VIA MAZZINI N° 5

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono ricadenti nel territorio del Comune di Fermignano (PU) Via Mazzini n.5, e sono parte di centro commerciale edificato alla fine degli anni 80" il tutto meglio individuato nell' aerofotogrammetria di seguito riportata:, consistenti in due locali ad uso negozio posti al piano terreno, due magazzini al piano interrato, un ufficio posto al primo pia



Il complesso edilizio , avente una buona fattura architettonica è composto da 4 piani fuori terra oltre ad un interrato per garage e servizi. Al piano terreno è stata realizzata una piazza comune coperta di pregevole fattura , le finiture esterne sono in mattoni tipo a mano faccia a vista.

Il complesso , anche se completato oltre trent'anni orsono, è ancora in buone condizioni di manutenzione e le finiture ancora attuali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:

Le unità sono censite al N.C.E.U. del Comune di Fermignano e identificate nel seguente modo:

a)- negozio F° 16 mapp. 124 sub. 7 S1/T cat. C1 cl.3, mq. 106 R.C. € 1.521,90

b)- magazzino F° 16 mapp. 124 sub. 70 S1 cat. C2 cl.2, mq. 7 R.C. € 9.04

c)- negozio F° 16 mapp. 124 sub. 72 T cat. C1 cl.3, mq. 34 R.C. € 488.16

d)- magazzino F° 16 mapp. 124 sub. 84 T cat. C2 cl.3, mq. 78 R.C. € 84.60

d)- ufficio F° 16 mapp. 124 sub. 91 P 1 cat. A10 cl.U, VANI 5 R.C. € 968.36-

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Trattasi di un complesso edilizio ultimato nel 1987. Seguono le autorizzazioni edilizie relative all'intervento: Concessione edilizia n.18/85 del 11/05/1985 prot. N. 1090; certificato di agibilità del 23/07/1987 e successive richieste di agibilità del 04/06/1988 per il sub.72 e del 28/09/1988 per il sub.40 (attuale sub.91).

Presentata in data 12/11/2004domanda di condono per l'attuale ufficio distinto al sub.91 (ex.40).

Il perito specifica che le planimetrie catastali del negozio distinto al fg.16 part.124 sub.7 e del magazzino distinto al fg.16 part.124 sub.84 presentano entrambi gli stessi servizi igienici ubicati al piano interrato; la planimetria catastale del negozio distinto al fg.16 part.124 sub.72 non riporta una parete interna così come il collegamento funzionale con il sub.7. Nel caso di compravendita si dovrà provvedere ad un aggiornamento catastale.

Le due unità risultano locate in maniera continuativa.

SI RIBADISCE LA CONFORMITÀ URBANISTICA

GIUDIZIO DI STIMA:

Prendendo in esame le quotazioni OMI pubblicate al 1/semestre 2022 si identificano valore massimi e minimi di uffici e negozi nelle zona presa in considerazione che hanno una forbice fra €900 / € 1.200 per mq. Di superficie commerciale.

Inoltre si è eseguita una ricerca di mercato per quanto riguarda le proposte di vendita di unità edilizie con destinazione terziario verificando una variabilità da € 790 a € 1100 per mq. Commerciale.

All'analisi delle comparazioni eseguite dal CTP di parte i valori sono molto variabili e la casistica non molto numerosa per le poche offerte locali.

Pertanto mediando i valori OMI con il mercato si può definire equo il valore di € 950 per mq. Di superficie commerciale in riferimento ai negozi , e pari valore potrebbe essere equamente indicato per l'ufficio al primo piano . per quanto riguarda i locali magazzino posti al piano interrato la stima equa è pari al loro costo di costruzione di € 450/mq di superficie utile, anche in considerazione della vetustà del complesso immobiliare.

In definitiva attribuendo tali valori a mq. avremo:

a) Magazzino sub 70 mq. totali 7 x	€	450	=	€ 3.150
b) Negozio sub 72 mq. totali 34	€	950	=	€32.300
c) Magzzino sub 84 totali mq. 78	€	450	=	€ 35.100
d) Negozio sub7 totali mq. 106	€	950\	=	€100.700
e) Ufficio sub 91 totali mq. 127	€	950	=	€120.650

Sommano				€291.900

Con arrotondamento a € 292.000 (duecentonovantaduemila)

CONCLUSIONI:

In conclusione, valutato lo stato degli immobili, la loro ubicazione, la dimensione e lo stato di ,manutenzione nonché la vetusta , si definisce equo il valore di stima globale nel seguente modo:

1)- UFFICI UBICATI IN LOC. BOTTEGA COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO UBICATI IN STRADA NAZIONALE 77/C

Complessivamente € 488.000,00

2)- MAGAZZINO PER RICOVERO ATTREZZI E MEZZI D'OPERA LOC. BOTTEGA – COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO UBICATO IN VIA DELLA LIBERTA'

Complessivamente € 85.000,00

3)- AREA PER DEPOSITO ATTREZZATURE IN LOCALITA' MORCIOLA COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) EX COLBORDOLO.

Complessivamente € 26.000,00

4)- NEGOZIO, UFFICIO E MAGAZZINO UBICATI IN COMUNE DI FERMIGNANO (PU) VIA MAZZINI N° 5

Complessivamente € 292.000,00

Totale beni stimati al gennaio 2023 € 891.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia cron. 3216/2023

In data 10 MAR. 2023, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor: __Tonucci Franco __nato a_____Pesaro _____ il__22/02/1956____, residente a___Pesaro_____ in via__D.Mazza n° 72___
identificato con documento __carta identità ___ n° __AX 5083303__ rilasciato da __Comune di Pesaro_ _____ il quale dichiara di essere iscritto ___al Collegio dei Geometri _____ di Pesaro _____ al n° ____922_____.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data ____28/02/2023__, nell'interesse della procedura di concordato n° 3/2022 Commissario Giudiziale dott. Maurizio Ugolini e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE - PESARO -

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Barbara Aggiuna