

TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento gruppo di imprese noto come "Gruppo Angelini"

FALLIMENTO VERDE S.R.L. N°16/2010

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI

CURATORE: AVV. GIUSEPPINA IVONE

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto **geom. Roberto Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°597, con provvedimento del Signor Giudice Delegato in data 12 aprile 2011 sono stato incaricato di procedere alla stima degli immobili della società fallita previa verifica della situazione amministrativa e urbanistica degli stessi.

Onde assolvere all'incarico conferitomi, alle ore 9 del giorno 10 maggio 2011, mi sono recato presso l'edificio in Chieti alla Via Picena n°12 dove, [REDACTED]
[REDACTED], ho dato inizio ai necessari accertamenti e rilievi fotografici e di misure che sono stati poi completati in occasione di un ulteriore accesso del 13 maggio successivo.

Ciò premesso, prelievi verifiche, visure camerali, ricer-

Geom. Roberto Marino



che ed acquisizione di dati e documenti anche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Chieti e l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti, espongo quanto segue.

La Società "Verde S.r.l." è proprietaria di un fabbricato con annessa circostante corte di pertinenza esclusiva, evidenziato con colore giallo nello stralcio planimetrico/allegato "A", della consistenza di cinque piani (di cui tre in elevazione e due sottostrada internamente collegati da una comoda scala a doppia rampa), rappresentato in pianta nei disegni in scala 1/100 (allegato "B"), sito in Chieti alla Via Picena (da cui si accede nell'ingresso principale al numero civico 12 attraverso una passerella raccordata al marciapiede stradale), censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 37 con il numero di particella 219 (categoria D/2 - rendita €-37.013,43), già adibito a struttura psico-riabilitativa, attualmente libero, realizzato (alla fine degli anni '60) con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai intermedi di laterocemento e copertura generale a tetto e confinante nell'insieme con la Via Picena, con la Via Padre Egidio Rutolo e

con la Via Filippo Masci, salvo altri.

Al secondo piano sottostrada, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq. 330 e dell'altezza di m. 4,00 circa, sono ricavati i laboratori, gli spogliatoi con relativi w.c. ed i locali autoclave e centrale termica; al primo piano sottostrada, della superficie lorda di circa mq. 345 e dell'altezza di m. 3,10 circa, sono ricavati le camere di degenza con relativi w.c., la medicheria ed altri locali accessori; al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 345 e dell'altezza di m.3,10 circa, sono ricavati le camere di degenza con relativi w.c., la sala TV, lo studio medico, le palestre, la segreteria ed altri locali accessori; al primo piano, della superficie lorda di circa mq.345 e dell'altezza di m.3,10 circa, sono ricavati le camere di degenza con relativi w.c., la medicheria ed altri locali accessori; mentre al secondo piano (attico), della superficie lorda di circa mq.300 e dell'altezza di m.3,10 circa, sono ricavati le camere di degenza con relativi w.c., la medicheria ed altri locali accessori.

Inoltre, il primo piano sottostrada ed i piani terra e primo sono dotati ciascuno di un balconcino, collocato in fregio

alla parete di testata, delle dimensioni di circa m.2,20x1,70 (pari a complessivi mq.12 circa), il secondo piano è dotato di balconi perimetrali della superficie complessiva di circa mq.90, mentre l'intero complesso usufruisce di aree scoperte pavimentate con betonella, perimetralmente recintate con muretti sormontati da pannelli metallici ed adibite a piazzali per il parcheggio e la viabilità interna.

Dette aree hanno una superficie di circa mq. 1.110 e sono costituite sia dalla porzione residua (circa mq. 300) della particella 219 di proprietà della Società "Verde S.r.l." (Ente Urbano di mq. 645) non occupata dal fabbricato e dalla scala di emergenza che dalle particelle 653 (di mq. 280) e 654 (di mq. 530).

Al riguardo va fatto presente che le dette particelle 653 e 654, pur essendo di fatto annesse all'immobile della società fallita, adibite a piazzali e recintate, risultano ancora catastalmente in carico della Società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Ciò in quanto nel decreto del Tribunale di Chieti del 14 dicembre 2006/repertorio n°2181, con il quale alla Società

"Verde S.r.l." è stata trasferita in proprietà l'immobile di specie, **è riportata soltanto la particella 219** che fa riferimento al *"fabbricato da cielo a terra destinato ad attività turistica-ricettiva di cinque piani ed area di pertinenza"* (ossia alla particella 219 del foglio di mappa n°37 di categoria D/2), **senza alcun riferimento alle altre due particelle di terreno n°653 e n°654 che in realtà attengono ai piazzali recintati del complesso ma che non sono stati mai oggetto di vendita alla società suddetta.**

Il fabbricato in questione ha le pareti rivestite con piastrelle, usufruisce di un cancello carrabile a due ante di ferro, con meccanismo elettronico di apertura, posto in fregio alla recinzione a valle, è dotato di scala esterna di emergenza, di impianto ascensore (con relativa sala macchine in alto accessibile direttamente dal vano scala), di impianto citofonico, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuito di acqua calda e fredda, di impianto di riscaldamento a termosifoni con alimentazione a gas metano, di impianto di rilevamento fumi, di impianto antiintrusione, di impianto antincendio con porte antipanico e di impianto di distribuzione dell'ossigeno, è stato rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di

comune fattura e qualità e si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata da cui emerge un precario stato di conservazione e di manutenzione in generale dell'immobile e delle sue pertinenze.

In particolare, il rivestimento esterno delle pareti è pressoché sconnesso o distaccato, le tapparelle di plastica sono danneggiate dall'usura, diversi infissi esterni sono stati interessati da atti vandalici, le pavimentazioni interne sono di diverso tipo e dimensioni e presentano anche rattoppi in molti punti, le porte interne di legno sono alquanto danneggiate dall'uso e tutti gli impianti necessitano ovviamente di adeguate revisioni.

Inoltre, come anche documentato dalle foto, in tutti i locali sono giacenti in maniera disordinata materiali di vario genere, mobili, arredi, attrezzature e quant'altro.

Valore

- Secondo piano sottostrada
superficie lorda mq. 330
- Primo piano sottostrada
superficie lorda mq. 345
- Piano terra

Per cui

mq. 1.699 x € 700,00 = **€ 1.189.300,00**

Al riguardo si precisa che il criterio di valutazione adottato per la stima dell'immobile è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento ai più probabili parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, della non sussistenza di vincoli locativi e di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie il quale necessita, in generale, di sostanziali interventi di ripristino e di opere manutentive ordinarie e straordinarie.

Si precisa inoltre:

- che il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia di Variante prot. n°2958 del 29 novembre 1968 - verbale n°81/26.11.1968 (variante alla precedente Licenza Edilizia prot. n°6414/471 del 23 marzo 1968 - verbale n°28/ 14.12.1966) rilasciata dal Comune di Chieti al nominativo di [REDACTED] e da questo ritirata in data 08.05.1969;

- che la scala di emergenza è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia Comunale prot. n°32382/3958 del del 04.08.1997 - verbale n°220/31.07.1997 richiesta dal legale rappresentante della Società "Novafin S.p.A." [REDACTED] e rilasciata in data 01.10.1997;
- che il fabbricato è stato oggetto, ai sensi della Legge n°47/28.02.1985, di richiesta di condono edilizio (pratica n°1122) riferita ai modelli 47/85-R e 47/85-D nn°0099885702 del 27.03.1986 - prot. n°15341/3393 del 04.04.1986 (presentati dalla [REDACTED] [REDACTED]) per la sanatoria delle opere abusive, in difformità dal progetto approvato, consistenti nel cambio di destinazione d'uso e nella tamponatura del porticato al secondo piano sottostrada, nella realizzazione con una maggiore altezza di tale secondo piano sottostrada, nella realizzazione del fabbricato con un piano in meno e nella realizzazione con un minor dimensionamento dell'ultimo piano;
- che la suddetta pratica di condono, pur se già istruita a cura del professionista incaricato, arch. [REDACTED], deve essere integrata con il versamento degli oneri con-

cessori determinati, alla data del 12 ottobre 1995, nella misura di £. 2.568.595 (€ 1.326,57) ai fini del rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria;

che, oltre alla definizione della su richiamata pratica di condono, per il fabbricato necessita richiedere al Comune di Chieti il nuovo certificato di agibilità allegando alla relativa istanza anche il certificato di collaudo statico, l'attestato di avvenuta presentazione dell'accatastamento aggiornato, le certificazioni di conformità degli impianti e quant'altro previsto e prescritto dalle vigenti norme in materia;

che il fabbricato non è conforme alla planimetria di accatastamento di cui alla variazione catastale protocollata presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali di Chieti il 27.03.1986 al n°905/B per cui dovrà essere oggetto di apposita denuncia di variazione catastale per ampliamento (conseguente alla realizzazione della scala di emergenza) e diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa infine:

che l'immobile è pervenuto alla fallita società "Verde S.r.l." (a seguito di procedura esecutiva iscritta a nome della società [REDACTED]) con decreto di

trasferimento del Tribunale di Chieti emesso in data 14 dicembre 2006/repertorio n°2181;

che con atto di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata" per notaio [REDACTED] del 31 luglio 1997/repertorio n°152499 (registrato a Pescara il 04.08.1997 al n°2651) la società "[REDACTED]

[REDACTED] si è trasformata nella società "[REDACTED]" i cui soci sono la società [REDACTED];

che con atti di "cessione di diritti" e "rettifica" per notaio [REDACTED] del 24 gennaio 1997/repertorio n°68815 (registrato a Pescara il 18.02.1997 al n°371) e del 21 marzo 1997/repertorio n°69257 (registrato a Pescara il 10.04.1997 al n°765) la società [REDACTED]

che alla società [REDACTED] l'immobile era pervenuto dalla società "[REDACTED]" [REDACTED] con atto di

cessione di quote per notaio [REDACTED] del 18 ottobre 1996/repertorio n°67936, registrato a Pescara il 07.11.1996 al n°2247 e trascritto a Chieti l'11.02.1997 al n°1951 R.P.;

che con atto di ricostituzione di pluralità di soci per notaio [REDACTED] del 23 novembre 1995/repertorio n°44947 (registrato a Chieti il 30.11.1995 al n°786) nella società [REDACTED] [REDACTED] è subentrata la socia [REDACTED] in qualità di erede universale di [REDACTED];

che con atto di modifica di ragione sociale, autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] di Roma in data 3 agosto 1992/repertorio n°19173, la società "[REDACTED] S.n.c." è stata trasformata in "[REDACTED] [REDACTED]";

che il terreno di cui alla particella 219 del foglio di mappa n°37 sul quale è stato edificato il fabbricato era pervenuto alla società "[REDACTED]" con atto costitutivo di società per notaio [REDACTED] del 30.11.968/repertorio n°36056 (registrato a Chieti il 05.12.1968 al n°1188) e per compravendita con atti per notaio [REDACTED] del

13.12.1968/repertorio n°36339 e del 02.08.1971/repertorio
n°50515.

Allegati che formano parte integrante e sostanziale della pre-
sente relazione di perizia

- A) Stralcio planimetrico catastale in scala 1/2000.
- B) Piante del fabbricato in scala 1/100.
- C) Planimetria di accatastamento.
- D) Documentazione fotografica.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 27 giugno 2011



Il Consulente Tecnico

geom. Roberto Marino

Roberto Marino