

**FALLIMENTO MABESSA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE. SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO REP. N. 17/2016.**

**BENI UBICATI NEL COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR.), VIA CONTE CUNGI,
VIA ZANETTI E VIA DELLE SCALETTE.**



La sottoscritta Geom. Patrizia Galli, libera professionista, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n° 731, ed avente Studio Tecnico in Arezzo, P.zza S.Jacopo n.278, ha ricevuto l'incarico di procedere alla valutazione del complesso immobiliare, **di proprietà della Società MABESSA S.R.L.** ubicato come sopra detto.

In data 14 Giugno 2016, la sottoscritta si è recata presso l'immobile, è stato verificato lo stato dei luoghi e sono state eseguite alcune misurazioni per accertarne la consistenza.

Al momento del sopralluogo l'edificio era libero, non occupato da persone.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare, costruito in data anteriore al 1938, nel passato destinato a Monastero delle Suore Benedettine e successivamente trasformato principalmente in attività ricettiva-culturale. L'immobile è collocato all'interno delle mura del centro storico del Comune di Monte San Savino, confina con Via Conte Cungi, Via Delle Scalette e Via Zanetti. Il fabbricato si articola su più piani ed è costituito da locali aventi le seguenti destinazioni:

- MAGAZZINI (Ex scuola di musica), posti ai piani seminterrato, terra e primo (piano terra e primo *catastale*) con accesso da Piazza della Docce e da Via delle Scalette e composti da due ampi locali, uno a piano, da una soffitta e da due lastrici solari;
- RISTORANTE, posto al piano terra (piano seminterrato *catastale*) con accesso da Via delle Scalette e composto da ingresso-reception, n.2 sale da pranzo, una cucina, servizi igienici, guardaroba, cantina, magazzino e loggiati esterni;
- ALBERGO, posto ai piani primo e secondo, (piani terra e primo *catastale*) con accesso da Via Conte Cungi e composto da ingresso e disimpegni a comune, reception, sala conferenze, bar, n.12 fra camere e suite, sauna, zona soggiorno, magazzino, deposito e giardino esterno;
- SALA DELLA MUSICA (ex Chiesa), posta ai piani primo, secondo e terzo (piani terra, primo e secondo *catastale*), con accesso da Via Conte Cungi e composta da locali per manifestazioni e conferenze e da due piccoli servizi igienici;

- ABITAZIONE, posta al piano primo (piano terra *catastale*) con accesso a comune da Via Conte Cungi e composto da ingresso, angolo cottura-pranzo-soggiorno, tre vani utili, un servizio igienico ed un ripostiglio;
- ABITAZIONE, posta al piano secondo (piano primo *catastale*) con accesso da scala interna e composto da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, camera con bagno, piccolo servizio igienico, disimpegno e terrazza esterna.

Una parte del complesso immobiliare è stata restaurata e destinata ad attività ricettiva-culturale negli anni novanta in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 380/91 con N.O. Soprintendenza n. 7956/90;
- Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 128/94 previo rilascio N.O. Soprintendenza n. 5617/94;
- Autorizzazione Edilizia n. 640/95;
- Concessione Edilizia n. 3520/96;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 9534/97) con N.O. Soprintendenza n. 6492/97;
- Variante in corso d'opera n. 3520/96 del 1999 con N.O. Soprintendenza n. 10119/99;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 01/15899/8) del 2002 con parere Soprintendenza n. 13616/01.
- Certificato di Abitabilità parziale n./9/08514/0 del 11/05/1999
- Certificazione di abitabilità parziale n.7952 del 10/05/2002

Nell' anno 2008 volendo, la Società MABESSA s.r.l., trasformare la destinazione ricettiva in un centro benessere, fu richiesto e rilasciato Nulla Osta dalla Soprintendenza di Arezzo n.2702 del 19/03/2008 ed Autorizzazione paesaggistica n.08//06371/I del 30/06/2008. L'iter della pratica urbanistica non ha avuto seguito per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda invece la parte destinata a magazzini (Ex scuola di musica), è stata oggetto di lavori di consolidamento in conformità alle delibere della Giunta Municipale di Monte San Savino in data 28/07/1995 n.361 e in data 14 marzo 1997 n.134 .

Tutto il complesso si trova in stato di abbandono, necessita di opere di manutenzione straordinaria, gli impianti sono completamente da revisionare e la parte di immobile destinata a magazzini (ex scuola di musica) è in parte inagibile avendo i solai crollati.

La struttura portante dell'immobile è in pietra e laterizio, in parte faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata, solai su volte e con orditura in legno e laterizi, copertura con struttura portante lignea e manto in tegole e coppi.

I pavimenti interni sono realizzati con diversi materiali quali cotto, lastre di pietra, legno e ceramica, porte interne in legno, finestre in legno con scuretti interni. I servizi igienici sono muniti di lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è in parte a pavimento, in parte con radiatori, in alluminio e ghisa, ed in parte con fancoil; alimentato da rete gas metano.

Impianto elettrico ed idrico, completamente sotto traccia.

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino nel Foglio 57 particelle:

- 91 sub.12, cat. A/3, classe 4, vani 6, sup.cat. mq.164, rendita €418,33;
- 90 sub.5, graffata alla particella 91, sub.11 e alla particella 227, cat.D/2, rendita €41.320,00;
- B sub.3, cat.B/7, classe U, m.cubi1.637, sup.cat. mq.572;
- 90 sub.6, cat.A/3, classe 4, vani 7, sup.cat.163 mq., rendita €488,05;
- 92 sub.4, cat.C/2, classe 2, mq.189, sup.cat. 247, rendita €536,86;
- 92 sub.5, cat.C/2, classe 2, mq.332, sup.cat.294, rendita €943,05;
- 92 sub.6, area urbana di mq.27.

Il tutto intestato a MABESSA S.R.L.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "**A - centro storico**" l'intervento massimo previsto è il "restauro conservativo". Edificio vincolato, vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 21, ex Legge 1089/39 (autorizzazione della Soprintendenza per ogni intervento, anche interno), oltre al vincolo paesaggistico.

ATTI DI PROVENIENZA

I locali ad uso Magazzino (ex Scuola di Musica), rappresentati catastalmente nel Foglio 57, particella 92 sub.ni 4, 5 e 6 sono pervenuti alla Società MABESSA S.R.L. a mezzo di atto di compravendita del Notaio Francesco Cirianni in data 17/12/2007, repertorio n.6,653, registrato ad Arezzo il 20/12/2007 al n.10713.

La rimanente parte del complesso immobiliare è pervenuta alla Società MABESSA S.R.L. a mezzo di atto di compravendita del Notaio Francesco Cirianni in data 19/12/2005, repertorio n.2.868 registrato ad Arezzo il 30/12/2005 al n.7669.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2006 - Registro Particolare 103 Registro Generale 139
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2868/1448 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1161 del 27/03/2006 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2006 - Registro Particolare 1255 Registro Generale 6497

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 3449/1723 del 14/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2007 - Registro Particolare 17391 Registro Generale 27908

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6653/4011 del 17/12/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 964 del 18/03/2008 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2011 - Registro Particolare 1767 Registro Generale 10930

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2330 del 29/06/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2016 - Registro Particolare 2663 Registro Generale 3802

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 17 del 27/02/2016

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR)

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monte San Savino sono a riferire che la Costruzione del fabbricato risale a data anteriore al 1938 e comunque è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi realizzati in conformità dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 380/91 con N.O. Soprintendenza n. 7956/90;
- Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 128/94 previo rilascio N.O. Soprintendenza n. 5617/94;
- Autorizzazione Edilizia n. 640/95;
- Concessione Edilizia n. 3520/96;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 9534/97) con N.O. Soprintendenza n. 6492/97;
- Variante in corso d'opera n. 3520/96 del 1999 con N.O. Soprintendenza n. 10119/99;
- Variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 01/15899/8) del 2002 con parere Soprintendenza n. 13616/01.
- Certificato di Abitabilità parziale n./9/08514/0 del 11/05/1999
- Certificazione di abitabilità parziale n.7952 del 10/05/2002

Nell' anno 2008 volendo, la Società MABESSA s.r.l., trasformare la destinazione ricettiva in un centro benessere, fu richiesto e rilasciato Nulla Osta dalla Soprintendenza di Arezzo n.2702 del 19/03/2008 ed Autorizzazione paesaggistica n.08//06371/I del 30/06/2008. L'iter della pratica urbanistica non ha avuto seguito per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Lo stato attuale è conforme a quello autorizzato.

STIMA

Data la peculiarità del bene in oggetto non è stato possibile acquisire comparabili idonei a permettere la stima per confronto ritengo quindi più appropriato stimare il bene in oggetto con il criterio del valore a costo di ricostruzione deprezzato.

Per la valutazione la determinazione della superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'intera superficie lorda considerando le murature con spessore massimo di cm.50.

Il valore a mq. comprende, oltre al costo di costruzione, l'incidenza del suolo e degli oneri di urbanizzazione.

PIANO	DESTINAZIONE	MQ.lordi	Valore €/MQ.	coefficienti	Totale parziale
SEMINTERRATO	MAGAZZINO	219,27	1.500,00	0,25	82.226,25
	CANTINA	59,96	1.500,00	0,25	22.485,00
	LOCALE TECNICO	19,26	1.500,00	0,25	7.222,50
TERRA	MAGAZZINO	233,41	1.500,00	0,30	105.034,50
	RISTORANTE	352,14	1.500,00	1,00	528.210,00
	LOCALI ESTERNI	513,14	1.500,00	0,40	307.884,00
PRIMO	SALA CONFERENZE (EX CHIESA)	256,19	1.500,00	0,30	115.285,50
	ALBERGO (PARTI COMUNI)	223,68	1.500,00	0,50	167.760,00
	ALBERGO (CAMERE-BAR ECC.)	315,58	1.500,00	1,00	473.370,00
	APP.TO DEL PERSONALE	158,73	1.500,00	1,00	238.095,00
	GIARDINO	633,00	1.500,00	0,10	94.950,00
SECONDO	SALA CONFERENZE (EX CHIESA)	100,66	1.500,00	0,30	45.297,00
	APPARTAMENTO	165,22	1.500,00	1,00	247.830,00
	TERRAZZO APP.TO	26,00	1.500,00	0,25	9.750,00
	INGRESSO APP.TO	12,00	1.500,00	1,00	18.000,00
	ALBERGO	703,90	1.500,00	1,00	1.055.850,00
TERZO	SALE MULTIUSO (EX CHIESA)	232,94	1.500,00	0,50	174.705,00
SOTTOTETTO	ALBERGO (LOCALI ACCESSORI)	215,00	1.500,00	0,25	80.625,00
	TOTALE MQ.	3.781,08		TOTALE €.	3.774.579,75

Costo di ricostruzione a nuovo (prodotto finito) €3.774.579,75

Deprezzamento: -Costi di adeguamento, vetustà fisica, funzionale e tecnologica

€3.774.579,75 - (€250,00 x mq.3.781,08) = €2.829.579,750

Utile del Promotore

€. 2.829.579,750 - (€. 2.829.579,750 x 20%) = €263.663,80

Obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne dell'immobile, quali difficoltà di accesso e di disimpegno sia delle parti comuni che esclusive, assenza di parcheggi ecc..

Essendo una condizione ineliminabile, viene stimata una perdita di reddito in funzione della limitata funzionalità della struttura:

€18.000,00/0,04 = €450.000,00

Valore di mercato = €2.263.663,80 - €450.000,00 = €1.813.663,80

Abbattimento 15% per vendita coattiva = €1.813.663,80 x 15% = €272.049,570

€1.813.663,80 - €272.049,570 = €1.541.614,230

VALORE DI VENDITA COATTIVA arrotondato € 1.500.000,00 (Euro Unmilione cinquecentomila)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto perito in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Arezzo, lì 19/07/2016

Il Tecnico
Geom. Patrizia Galli