georilievi
Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca

ASTE GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Stima delle proprietà immobiliari della società [redacted] *con sede in Fabriano, Via Fabio Filzi, 40-42*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Fabriano lì 10/09/2007

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Fabio Filzi, 40 - 60044 FABRIANO (AN) Tel. e Fax 0732/629188 Partita IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto geometra Gianluca Zuccaro, libero professionista, con studio in Fabriano, via Fabio Filzi n. 75, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Ancona al n. 1423, ha ricevuto incarico dal Giudice Delegato del Tribunale di Ancona, Dottoressa Edi Ragaglia, di svolgere i seguenti incarichi relativi alla richiesta di concordato preventivo della società [redacted], con sede in Fabriano via Fabio Filzi n. 40/42, P. I.V.A. 01339320424.

Più precisamente lo scrivente è stato nominato

1) per provvedere

a) alle visure ipocatastali e alla trascrizione sugli immobili del decreto di apertura della procedura di concordato preventivo;

b) alla valutazione degli immobili e dei diritti immobiliari nonché dei costi di ultimazione delle opere non ultimate;

c) alla conformità degli immobili alle leggi (ai fini della vendibilità) e, in caso negativo, ad indicare costi e modalità per il relativo adeguamento.

2) per la stima dei beni della società diversi dagli immobili.

Relativamente al punto 1/a) tutte le visure catastali attuali delle proprietà della suddetta società sono allegate alla stima, mentre per le trascrizioni nelle competenti conservatorie, sono state consegnate al Commissario Giudiziale le ricevute di avvenuta presentazione.

Per quanto riportato nel punto:

- 1/b) relativamente alla quantificazione dei costi di ultimazione delle opere non completate;

- 1/c) relativamente alla indicazione dei costi e modalità per l'adeguamento degli immobili alle leggi ai fini della vendibilità;

2) relativamente alla stima dei beni della società diversi dagli immobili,

lo scrivente, dato il ridotto tempo avuto a disposizione per l'espletamento di un incarico avente per oggetto numerosi beni immobili ubicati in quattro diverse province, si riserva di fornire gli elementi richiesti insufficienti con successiva integrazione, ove necessaria.

Peraltro parte dei beni mobili, quali gli arredi presenti in alcuni degli immobili visitati, è già stata valutata e conglobata nelle cifre di seguito espresse.

CRITERIO DI STIMA

La società [redacted] è proprietaria di beni immobili ubicati nelle province di Ancona, Pesaro-Urbino, Macerata e Siena.

Effettuati i necessari sopralluoghi e sulla base di elementi desunti dalla documentazione catastale, ipotecaria, notarile, urbanistica e progettuale, il sottoscritto riferisce quanto segue.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato di ciascun compendio immobiliare, lo scrivente ha ritenuto congruo addivenire attraverso il metodo sintetico comparativo, attribuendo alle superfici lorde commerciali, di seguito specificate, i più probabili valori per metro quadro di immobili aventi caratteristiche similari, tenuto conto delle condizioni favorevoli o sfavorevoli che possono su di essi influire.

Il reperimento di tali elementi ha riservato in alcuni casi, particolari difficoltà a causa della modesta presenza sul mercato di valori di riferimento, vista la peculiarità del bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono state analizzate le caratteristiche proprie degli immobili e rilevati gli elementi oggettivi di caratterizzazione.

➢ Relativamente ai terreni è stata valutata:

- L'analisi della valenza agricola del suolo;

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) Tel. e Fax 0732/62188 Partita IVA 01339320424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La fruibilità e comodità nella conduzione agricola;
- L'orientamento;
- La distanza dalle arterie viarie più importanti;
  - Relativamente ai fabbricati si è considerato:
- La destinazione, la consistenza e le finiture;
- La suscettibilità urbanistica di trasformazione ad altri usi;
- Lo stato di manutenzione generale;
- La distanza dalle arterie viarie più importanti;
- L'orientamento, l'ubicazione e la fruibilità rispetto alla via pubblica e la dotazione di servizi primari (acqua, luce, gas, fognature ecc...).

Tutto ciò considerato si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta considerando integralmente i muri interni e quelli esterni perimetrali (fino a larghezza max. di ml. 0.50) e metà dei muri in comune con unità confinanti; la superficie dei garages, magazzini, cantine, soffitte, balconi, portici ed aree scoperte di pertinenza esclusiva sono state, nella fase di valutazione, moltiplicate per coefficienti riduttivi variabili in base alle specifiche condizioni del bene e la superficie derivante è stata sommata a quella del bene principale.
Per brevità di esposizione la determinazione finale del valore in ogni singola stima è stato quantificato omettendo il valore unitario applicato per singolo metro quadrato.

Si segnala inoltre che:
- per alcuni immobili, di seguito singolarmente identificati, non si è potuto procedere all'accesso interno in quanto non sono state messe a disposizione dello scrivente le chiavi di ingresso o persona preposta all'apertura dei locali; in questi casi per addivenire al più probabile valore di mercato ci si è attenuti sia ad informazioni reperite in loco sia, relativamente alla descrizione delle sole opere di finitura interna, a quanto riportato nelle stime effettuate dai tecnici incaricati dalla [redacted]
- in presenza di immobili in cui sono state riscontrate rilevanti anomalie di carattere urbanistico, per le quali sarà necessario ai fini della regolare vendibilità, procedere a pratiche di sanatoria, ove ammissibili, o di ripristino dei luoghi, ove la sanatoria non fosse ammissibile, il valore stimato ha sommariamente tenuto conto dell'incidenza economica di tali interventi, in quanto il calcolo preciso delle oblazioni e degli oneri tecnici necessari alla richiesta delle sanatorie, esige una maggiore quantità di tempo rispetto a quello concessoci per la redazione di questa stima.
- alcuni immobili, così come risulta da un elenco fornitoci dal Commissario Giudiziale e dallo stesso reperito all'interno della contabilità della società [redacted] risultano locati; l'elenco riporta i nominativi degli affittuari e gli importi da essi corrisposti a carattere mensile o annuale.

L'elenco comprende proprietà site in Frontone, Senigallia, Fabriano, Apiro e Montalcino; di queste ultime si è venuti in possesso di contratti di locazione forniti dagli affittuari e degli stessi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Per avere ulteriore conferma dei valori di stima espressi sugli altri edifici locati, è indispensabile che lo scrivente venga in possesso di tutti i contratti in essere, alfine di poterne estrapolare quei dati che, nel rispetto della prassi estimativa, portino alla individuazione di un più sicuro valore di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

georilievi
Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca

ELENCO DEGLI IMMOBILI

➢ Provincia di Siena

-Comune di Montalcino	(stima n. 1)	

➢ Provincia di Pesaro-Urbino

-Comune di Serra Sant'Abbondio	(stima n. 2)	
-Comune di Pergola	(stima n. 3)	*non visitato internamente* *
-Comune di Acqualagna	(stima n. 4)	
-Comune di Fermignano	(stima n. 5)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 6)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 7)	
-Comune di Frontone	(stima n. 8)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 9)	
-Comune di Frontone	(stima n. 10)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 11)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 12)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 13)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 14)	*non visitato internamente*
-Comune di Frontone	(stima n. 15)	*non visitato internamente*

➢ Provincia di Macerata

-Comune di Potenza Picena	(stima n. 16)	*non visitato internamente*
-Comune di Apiro	(stima n. 17)	

➢ Provincia di Ancona

-Comune di Senigallia XX Sett	(stima n. 18)	*non visitato internamente*
-Comune di Senigallia VIA COSTA	(stima n. 19)	*non visitato internamente*
-Comune di Senigallia VIA [illegible]	(stima n. 20)	*non visitato internamente*
-Comune di Fabriano CANCELLI	(stima n. 21)	
-Comune di Fabriano XIII luglio	(stima n. 22)	
-Comune di Fabriano VIA MILLANI	(stima n. 23)	*non visitato internamente*
-Comune di Fabriano COLLEGIGLIONI	(stima n. 24)	*non visitato internamente*
-Comune di Fabriano VIA FILZI	(stima n. 25)	
-Comune di Fabriano VIA FILZI	(stima n. 26)	
-Comune di Genga	(stima n. 27)	*non visitato internamente*
-Comune di Genga	(stima n. 28)	*non visitato internamente*
-Comune di Sassoferrato	(stima n. 29)	
-Comune di Sassoferrato	(stima n. 30)	
-Comune di Sassoferrato	(stima n. 31)	

Di seguito sarà fornita una descrizione per ogni singolo immobile, in cui saranno individuati i riferimenti catastali, le caratteristiche costruttive, la tipologia, l'ubicazione, l'analisi urbanistica, la consistenza ed il valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) Tel. e Fax 0732/... Partita IVA 01154260424

georilievi
Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca

RELAZIONE DI STIMA N. 2

Oggetto: Edificio sito in Comune di Serra Sant'Abbondio Corso Dante Alighieri-Via degli Orti

Descrizione generale

Trattasi di una porzione di fabbricato cielo-terra sita lungo la via principale del centro storico di Serra Sant'Abbondio.

Ha destinazione albergo e si sviluppa su 4 piani fuori terra.

Tutto l'edificio è nelle fasi iniziali di una radicale ristrutturazione tale che allo stato attuale si deve ancora procedere alla ricostruzione di un corpo dello stesso.

Il piano terra, nello stato in cui si trova, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 177,00 circa con altezza utile di ml. 2,95; il piano primo sviluppa una superficie di mq. 177,00 per un'altezza pari a ml. 3,10; il piano secondo sviluppa mq. 177,00 per un'altezza di ml.3,00; il piano quarto ha superficie di mq. 150,00 per altezza variabile da ml. 1,25 a 3,60, essendo questo piano con copertura a tetto.

Non sono presenti opere di finitura e di impiantistica mentre risultano realizzate le opere strutturali del corpo principale ivi comprese alcune tramezzature ai piani superiori; resta da realizzare ancora il corpo retrostante adibito, secondo il progetto, a vano scala, ascensore e che sviluppa una superficie complessiva di mq. 115, 00 di cui 46,00 al PT., 23,00 al P.1° e 23,00 al P2°.

Descrizione e conformità catastale

E' censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Pesaro Urbino, Comune di Serra Sant'Abbondio con i seguenti identificativi:

-Foglio 15 nr. 24 sub. 1 categoria C/1 classe 2 mq. 31 rendita € 371,44 ;
-Foglio 15 nr. 24 sub. 2 categoria C/1 classe 1 mq. 16 rendita € 164,44 ;
-Foglio 15 nr. 24 sub. 3 categoria A/4 classe 2 vani 2,5 rendita € 60,68 ;
-Foglio 15 nr. 25 sub. 1 categoria D/2 rendita € 159,07 ;
-Foglio 15 nr. 25 sub. 2 categoria D/2 rendita € 272,69 ;
-Foglio 15 nr. 25 sub. 3 categoria C/1 classe 3 mq. 14 rendita € 195,22 ;

Essendo in corso di ristrutturazione non è possibile verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto queste ultime sono relative alla situazione preesistente.

Descrizione urbanistica

L'immobile aveva già la destinazione d'uso "Albergo e ristorante", con un piccolo spazio all'aperto lungo via degli Orti.

E' attualmente in corso di ristrutturazione in forza di:

- Permesso di costruire rilasciato alla [redacted] dal Comune di Serra Sant'Abbondio in data 21/11/2005 n. 3 portante lavori di ristrutturazione ed ampliamento "Albergo Luca";

- inizio dei lavori in data 20/03/2006 comunicato con lettera protocollo n. 1871 del 17/03/2006;

- con lettera protocollo n. 2453 del 22/04/2006 il tecnico incaricato dalla Violini Immobiliare S.r.l. ha chiesto un parere preventivo per modifiche del prospetto principale, alla quale il Comune ha risposto in data 27/06/2006 protocollo 3666; detta modifica non ha avuto corso;

- in data 08/02/2007 con lettera protocollata al n. 557 il direttore dei lavori strutturale ha comunicato le dimissioni dall'incarico professionale.

Si segnala che, relativamente al fabbricato oggetto di stima, esiste un piano

Via Fabio Filzi 11 60044 FABRIANO (AN) Tel. e Fax 0732/629188 ... 01154820424
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
ASTE GIUDIZIARIE.it
MINISTERO DELLE FINANZE

particolareggiato con indicate norme specifiche.

Conformità urbanistica

L'immobile pur essendo ancora nelle fasi iniziali della ristrutturazione presenta però alcuni particolari costruttivi già ultimati quali la quasi totalità della facciata su Via Alighieri e la struttura di copertura.

Dal confronto tra il progetto approvato, le norme del piano particolareggiato e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità:

- sul prospetto lungo via Alighieri è diverso il numero e la posizione delle aperture; inoltre l'altezza da terra di una parte della copertura risulta essere maggiore alla massima consentita nelle norme del piano particolareggiato.

Va verificata la conformità di questo innalzamento rispetto alle vigenti norme edilizie attraverso la richiesta di un parere preventivo ai competenti uffici Comunali.

Ove l'opera fosse sanabile si dovrà procedere al pagamento di una oblazione, nel caso in cui non fosse sanabile potrebbe , ove strutturalmente compatibile, essere ordinato il ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione.

Restano in ogni caso, connessi al permesso di costruire, ancora da pagare euro 3062.78 per oneri di urbanizzazione(rata scaduta il 21/06/2007) e euro 4032.72 per costo di costruzione alla scadenza del permesso di costruire il 20/03/2009.

Provenienza

Il mappale 24 sub. 1, 2 e 3 è pervenuto agli attuali proprietari per decreto di trasferimento immobili n. 687 dell'11/06/2003 del Tribunale di Pesaro, registrato a Pesaro in data 30/12/2004.

Il mappale 25 sub. 1, 2 e 3 è pervenuto agli attuali proprietari per decreto di trasferimento immobili n. 1077 del 09/08/2001 del Tribunale di Pesaro, registrato a Pesaro il 04/09/2001.

Verifica ipotecaria

L'intera proprietà della [redacted] è gravata da ipoteche giudiziali derivanti da decreti ingiuntivi nonché da decreto di ammissione a concordato preventivo.

Valutazione

La valutazione di questo immobile riserva difficoltà di reperimento di valori in considerazione della particolare destinazione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, oltre a quanto sin qui descritto, si è comunque tenuto conto della ubicazione lungo la via principale del centro storico, in una cittadina sita a circa 10 km dal monastero di Fonte Avellana e la breve distanza dal parco del monte Catria.

Per tutto quanto descritto nella presente relazione il valore commerciale totale degli immobili oggetti di stima, a parere dello scrivente, è da considerarsi congruo nella cifra di ***euro 325.000,00 (diconsi euro trecentoventicinquemila/00.***

MINISTERO DELLE FINANZE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Fabio Filzi, 75 60044 FABRIANO (AN) Tel. e Fax 0732/629188 Partita IVA 01154250424

georilievi
Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca

RELAZIONE DI STIMA N. 14

Oggetto: ***Edificio sito in Comune di Frontone***
Via Strada della Contea (immobile non visitato internamente)

Descrizione generale

Oggetto di stima è un fabbricato avente destinazione catastale abitativa con accessorio ed area di pertinenza, sito in zona agricola a circa 3 km. da Frontone, in una zona con buona esposizione è pregevole panoramicità.

L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra; il piano terra, avente destinazione catastale in parte abitativa con locali accessori, ha superficie lorda commerciale di mq. 300,00 oltre a mq. 32,50 di loggia per un'altezza, (desunta dalla planimetria catastale) variabile da 2.45 a 2.90, il piano primo, catastalmente destinato ad abitazione con soffitte, ha superficie lorda commerciale di mq. 260,00 di cui 164 abitativi ed i restanti a soffitta.

L'altezza della parte abitabile varia da ml. 2,00 a ml. 4,00 mentre la soffitta varia da 0,00 a ml. 1,90.

Esternamente ha pareti in parte con pietra a faccia vista ed in parte con mattoni, il manto di copertura è in coppi.

Non sono presenti infissi.

Non si è proceduto alla visita delle parti interne dell'edificio e per tale motivo non è possibile riferire sullo stato dei luoghi.

Si evidenzia la complessiva buona conservazione delle parti esterne, verosimilmente oggetto di recupero a seguito dei lavori di restauro e risanamento ai sensi della legge 61/98; in corrispondenza del prospetto est è stata evidenziata una lesione la cui natura e consistenza va verificata attraverso un accesso completo all'edificio.

In adiacenza è presente un accessorio adibito a ripostiglio e forno; si sviluppa su unico piano della superficie lorda pari a mq. 41,00; ha pareti esterne in mattoni a faccia vista anche esse oggetto di recupero; il tetto è in legno con manto in coppi.

Le sue condizioni generali risultano essere buone.

Descrizione e conformità catastale

L' immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Pesaro Urbino, Comune di Frontone con il seguente identificativo:
-Foglio 9 nr. 202 categoria A/4 classe 3 vani 10 rendita € 263,39.

Dalla verifica dell'esterno del fabbricato con la planimetria sono emerse difformità nelle aperture nonché l'assenza in loco di un corpo di fabbrica aderente al prospetto sud.

Non è stato possibile verifica la rispondenza interna delle planimetrie allo stato di fatto in quanto non si è potuto accedere all'interno dell'edificio.

Risulta erroneamente intestato alla ditta [redacted]

Descrizione e conformità urbanistica

L'immobile è stato oggetto di una *prima concessione edilizia relativa ai lavori inerenti il terremoto di seguito riportata*
- concessione edilizia nr. 4527/2001 rilasciata dal Comune di Frontone ai sensi della legge 61/98 in data 23/11/2001 per recupero e miglioramento sismico;
- relativo inizio dei lavori in data 30/11/2001, ultimazione in data 14/03/2003;
- Attestato di deposito strutturale del 13/11/2001 protocollo n. 28355;
- redazione del certificato di conformità in data 26/03/2003;

e di una secondo permesso di costruire
-rilasciato dal Comune di Frontone in data 02/02/2006 con Pratica SUAP n. 05/333

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Pratica Edilizia n. 13/2005) con il quale si autorizzavano i lavori di ristrutturazione interna ed esterna con la realizzazione di un portico nel retro e nel fianco sinistro e il cambio di destinazione d'uso ad attività agrituristica [redacted].

Ad oggi i lavori non risultano iniziati.

Provenienza

E' pervenuto agli attuali proprietari per Atto di compravendita stipulato dal Notaio Roberto Rizzi, repertorio nr. 12327 in data 21/12/1996, registrato a Urbino in data 31/12/1996.

Verifica ipotecaria

L'intera proprietà della [redacted] è gravata da ipoteche giudiziali derivanti da decreti ingiuntivi nonché da decreto di ammissione a concordato preventivo.

Valutazione

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, si ricorrerà al metodo sintetico basato sulla comparazione con compravendite di immobili che hanno caratteristiche simili.

Per tutto quanto descritto nella presente relazione il valore commerciale dell' immobile oggetto di stima, a parere dello scrivente, è da considerarsi congruo nella cifra di ***€.225.000,00 (diconsi euro duecentoventicinquemila/00).***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009