"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Egr. Dott. Massimo BORIA
Curatore Fallimentare della società
"Violini Immobiliare S.r.l."
Via Mercantini, 5
60044 Fabriano (AN)

Facendo seguito alla Sua richiesta pervenutami in data 28/10/2008, allego alla presente un aggiornamento alla stima del 10/09/2007 contenente ulteriori informazioni circa:

- la eventuale conferma o modifica del più probabile valore di mercato previo sopralluogo e conseguente verifica della conformità catastale e urbanistica, dei ***soli beni non visionati*** nella stima originaria per mancanza delle chiavi di accesso;
- l'indicazione per singola unità immobiliare del più probabile valore di mercato degli immobili di cui alle stime n. 12, 18, 20, 25, 26 e 27.
- l'ulteriore approfondimento delle incongruenze urbanistiche riscontrate in alcuni beni (stima n. 2, 4, 8, 9, 18 e 30) eventualmente incidenti sul valore di stima;
- l'aggiornamento di valori di stima, basato su indicazioni da Lei fornitemi, relativi agli immobili in cui sono presenti contratti di affitto diversi dal residenziale (stima n. 1 e n. 17).

Distinti saluti.
Fabriano 24/11/2008

Geom. Gianluca ZUCCARO

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/629188 - C.F. e 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

Comune di Serra Sant'Abbondio – Corso Dante Alighieri
Stima n. 2

Conformità urbanistica

Al fine di avere risposta ufficiale relativamente alla sanabilità dell'abuso come descritto nella stima del 10/09/2007, si intende procedere alla formulazione di un quesito al Comune di Serra Sant'Abbondio.

Conformità catastale

La verifica delle planimetrie catastali ha evidenziato una situazione non conforme allo stato attuale, verosimilmente riferito alla situazione precedente la ristrutturazione.

Si è inoltre riscontrata l'assenza in loco di una scala di collegamento tra il piano terra e primo riportata nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte al foglio 15 n. 24/1 e 24/3, verosimilmente conglobata nella contigua abitazione d'altra proprietà.

Valutazione

Non si esprime alcuna valutazione non conoscendo i costi della eventuale sanatoria.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/629188 - C.F. e 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

Immobile valutabile e vendibile solo dopo aver definito la pratica urbanistica.

Comune di Pergola – Via Graziani
Stima n. 3

Rispetto a quanto descritto nella stima del 10/09/2007 si è proceduto all'effettuazione di un sopraluogo all'interno dell'immobile, attraverso il quale si è potuta accertare la vetustà delle opere di finitura dell'immobile e le scadenti condizioni di conservazione, peraltro analoghe a quelle delle facciate esterne.

Si precisa che entrambe le usufruttuarie presenti nella visura catastale, ovvero [redacted] sono entrambe decedute, quindi il valore di stima è riferito alla piena proprietà.

Conformità catastale
Lo stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale.

Conformità urbanistica
Si conferma quanto riportato nella stima del 10/09/2007.

Valutazione
Si conferma la valutazione pari ad euro ***40.000,00 (quarantamila/00)***.

L'immobile è vendibile.

ZUCCARO GIANLUCA - N. 142 - FABRIANO

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

Comune di Frontone – Strada della Contea
Stima n. 14

Si è proceduto all'effettuazione di un sopraluogo all'interno dell'edificio riscontrando la totale assenza d'opere di finitura.

Conformità catastale e urbanistica

Non risultano variazioni di sorta rispetto a quanto descritto nella stima originaria.

Valutazione

Si conferma la valutazione espressa nella stima originaria pari ad euro ***225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)***.

L'immobile è vendibile.

Geom ZUCCARO GIANLUCA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 1823
FABRIANO

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