

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento n°1876 della ditta -----
con sede in ----- e della ditta individuale

Oggetto : stima compendio immobiliare assegnato al fallito e costituito da due unità immobiliari al piano terra del Condominio Pineta via Salvo d'Acquisto 6 62017 Porto Recanati (MC) – amm.re condominiale p.i. Mauro Del Bianco con studio in via Giovan Battista Contini 60 Macerata (0733-34944)

Incarico

Su istanza del sig. Curatore rag. Giuseppe Marcantoni di Fermo il Giudice Delegato in data 31.07.2010 nominava lo scrivente ingegnere esperto per la stima immobiliare di unità immobiliari in Comune di Porto Recanati.

Lo scrivente eseguiva rilievi e sopralluoghi in Porto Recanati presso il condominio Pineta alla stregua delle planimetrie catastali acquisite presso l'UTE di Macerata e delle di trascrizione ed iscrizioni acquisite presso la CRRII di Macerata, compreso annotamenti.

Individuate le due unità immobiliari assegnate giudizialmente per intero al fallito -----ed oggetto di stima, lo scrivente, d'accordo col Curatore, faceva aprire da un fabbro, alla presenza dell'amministratore condominiale e del portiere, tutti gli accessi delle unità immobiliari da staggire verificandone il contenuto e facendole richiudere con applicazione di occhielli e lucchetti, vista la non convenienza della sostituzione delle serrature su infissi in pessimo stato e da sostituire integralmente.

Provenienza proprietà

- Trascrizione CRRII di Macerata n° 8094 / 17.10.74 - con atto notaio Mario Fanti del 14.10.74 rep. 6077/1825 registrato a Recanati il 25.10.74 al n°1061, ----- vende al prezzo dichiarato in atto di £. 75.000.000 a -----**per ½** e a ----- per ½ le seguenti unità immobiliari site al piano terra del Condominio Pineta via Salvo d'Acquisto 6 62017 Porto Recanati (MC) (compreso la particella n° 185 sub 4, C/1 di 53 mq scala C, poi venduta con atto trascritto al n° 3459/07.05.82 a tale ----- e successivamente venduta a -----, poi fallito):

foglio	p.lla	sub	piano	scala	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
16	185	1	T	A	C / 1	3	181 mq	4.243,93
16	185	2	T	A	A / 1	2	2,5 vani	503,55
16	185	3	T	A	C / 1	2	26 mq	523,69
16	185	5	T	C	C / 1	3	181 mq	4.243,93
16	185	6	T	B	C / 1	3	53 mq	1.242,70
16	185	7	T	B	C / 1	3	181 mq	4.243,93

- Trascrizione CRRII di Macerata n° 3161 / 23.03.92 - con atto notaio Alfonso Rossi del 23.03.92 rep 34458/3047 registrato a Fermo il 10.04.92 al n°941 -----vende alla moglie -----in regime di separazione di beni, al prezzo dichiarato in atto di £. 200.000.000, l'intera quota immobiliare (pari a ½ dell'intero) da lui acquistata con atto notaio Mario Fanti del 14.10.74, ad eccezione della particella 185 sub 4 già venduta nel 1982.
 - Annotazione 1346/13.11.92 trascrizione domanda giudiziale
 - Annotazione 1156/10.09.01 nullità
 - Annotazione 794/14.06.02 nullità

- Trascrizione CRRII di Macerata n° 3402 / 03.04.92 - con atto notaio Piergiorgio Moschetta del 03.04.92 rep. 13760 ----- proprietaria per ½ pari a 100/200 vende parte della sua quota immobiliare pari a 58/200 a ----- 9/200, a ----- 9/200 e a ----- - 40/200
 - Annotazione 793/14.06.2002 revocazione
- Trascrizione ex CRRII ora Agenzia del Territorio di Macerata n° 3343 / 15.04.10 - con **atto giudiziario** di approvazione del progetto divisionale a -----n. a Fermo il ----- fu assegnata per 6/6 ossia **per l'intero** l'unità negoziale n°2 composta dalle particelle **foglio 16 nn° 185 sub 5 e 185 sub 7** entrambe categoria C/1 - della consistenza di 181 mq ognuna.

Ubicazione delle varie unità immobiliari

Al piano terra del Condominio Pineta ex Hotel House Pineta sito in via Salvo d'Acquisto 6 62017 Porto Recanati (MC) – amm.re condominiale p.i. Mauro Del Bianco con studio in via Giovan Battista Contini 60 Macerata (0733-34944), rispettivamente scala B e scala C.

Dati catastali delle unità immobiliari da staggire

Le unità immobiliari sono iscritte nel NCEU di Porto Recanati alla partita intestata a -----, per 6/6:

foglio	p.lla	sub	piano	scala	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
16	185	5	T	C	C / 1	3	181 mq	4.243,93
16	185	7	T	B	C / 1	3	181 mq	4.243,93

Consistenza e caratteristiche

Le unità immobiliari de quibus sono site al piano terra del Condominio Pineta ex Condominio Hotel House Pineta. L'intero immobile condominiale consiste in tre torri di 16 piani fuori terra oltre le mansarde, collegate al piano terra da atrio comune, e disposte regolarmente a 120° tra di loro. Il fabbricato fu edificato su lotto di 8.555 mq e possiede ampia e ben tenuta corte scoperta a giardino e parcheggio, portierato presente nell'atrio comune da dove si distribuiscono le tre scale e i tre ascensori.

L'intero fabbricato fu edificato conformemente alla licenza di costruzione n°859/68 del 31.08.68 e successive varianti. Il certificato di autorizzazione di **abitabilità** è stato rilasciato in data 29.12.73, con copia allegata alla presente perizia.

Gli edifici sono realizzati con strutture portanti in telai di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. Nel 2000 tutti gli edifici sono stati restaurati con eliminazione di ammaloramenti del calcestruzzo, ripristino tinteggiatura esterna ed adeguamento degli impianti tecnologici alle norme vigenti.

Sinteticamente le due unità immobiliari consistono in:

unità immobiliare piano terra scala B
--

Locale di 181 mq, vuoto ex palestra e privo di tramezzature.

Presenta 8 accessi da corte condominiale di cui il primo, dall'atrio comune, è chiuso con pannello fisso alle pareti, il secondo presenta porta ed inferriata e gli altri accessi presentano solo una porta con telaio in lega e vetro float da 5 mm.

Il locale abbisogna di una ristrutturazione globale interna sia nelle rifiniture edili quali pavimenti rivestimenti e tinteggiature che nell'impiantistica obsoleta. Tutti gli infissi esterni sono da sostituire.

Sono stati aperti tutti i 7 accessi, ad eccezione di quello chiuso con pannellatura, ed installati n° 8 lucchetti nuovi (doppio per il secondo accesso).

Al momento del sopralluogo è stata accertata la rottura in atto di una tubazione idrica con copiosa fuoriuscita d'acqua e per tale motivo la chiave di un lucchetto è stata lasciata al portiere per l'intervento di riparazione della tubazione rottasi.

Confini: con corte condominiale per 3 lati, vano scala B e relativo corridoio condominiale

unità immobiliari piano terra scala C
--

Locale di 181 mq, suddiviso tramite tramezzature in cartongesso o muratura in 6 vani tutti con ingombro di materiali di risulta o senza valore da depositare a rifiuto, qualche vecchia bici con attrezzature da spiaggia, di proprietà di condomini, ed un locale ad uso deposito attrezzatura condominiale da giardinaggio.

Presenta 8 accessi da corte condominiale protetti da una porta con telaio in lega e vetro float da 5 mm.

I locali abbisognano, previa facile demolizione delle tramezzature poste in opera e deposito a rifiuto dei materiali di risulta presenti, di una ristrutturazione globale interna sia nelle rifiniture edili quali pavimenti rivestimenti e tinteggiature che nell'impiantistica obsoleta. Tutti gli infissi esterni sono da sostituire.

Sono state aperti tutti i 7 accessi, ad eccezione di quello chiuso con lucchetto del portiere e contenente attrezzature di uso condominiale, ed installati n° 7 lucchetti nuovi .

Confini: con corte condominiale per 3 lati, vano scala C e relativo corridoio condominiale

Criterio di stima e stima

Lo scrivente esegue una stima venale a prezzo per mq di superficie dei vari negozi.

Nella determinazione del prezzo unitario per mq lo scrivente terrà conto della flessibilità delle varie unità immobiliari ad essere utilizzate anche ad uffici in quanto la destinazione prevista a negozi, stante l'ubicazione all'interno di un'area recintata con cancello elettrocomandato, è sicuramente svalutante.

L'appetibilità delle varie unità immobiliari è buona anche in considerazione del carattere signorile del condominio e dell'ottima manutenzione generale degli spazi esterni costantemente vigilati. In considerazione delle buone caratteristiche estrinseche e delle mediocri caratteristiche intrinseche, tipiche di negozi dismessi o attività con cessata locazione, nonché dei prezzi medi del mercato immobiliare di Porto Recanati lo scrivente reputa congruo il prezzo unitario di 1.600,00 €/mq per l'unità immobiliare scala C e di 1.800,00 €/mq per l'unità immobiliare scala B meglio esposta rispetto alla precedente.

Il più probabile prezzo da staggire è:

p.lla	sub	Scala	Cat.	S netta mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo da staggire €	In cifra tonda
185	5	C	C / 1	181	1.600,00	289.600,00	290.000,00
185	7	B	C / 1	181	1.800,00	325.800,00	326.000,00
Totale							616.000,00

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare

A carico del fallito -----e gravanti su ambedue le unità immobiliari oggetto di stima sono iscritte e trascritte presso la **CRRII di Macerata** le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per lire	note
1.139 ip. Volontaria (rinnovazione dell'ip. Vol. 679/71)	05.08.91	I.C.F.U.M.A.M. Ancona	720.000.000	A carico del fallito + 11 altri soggetti
453 Ip.Giud.	23.03.92	B.N.A. – Roma	160.000.000 (86.715.700)	parigrado
454 Ip.Giud.	23.03.92	B.N.A. – Roma	100.000.000 (49.067.322)	
455 Ip.Giud.	23.03.92	B.N.A. – Roma	400.000.000 (190.410.945)	
606 Ip.Giud.	13.04.92	B.N.A. – Roma	90.000.000 (50.000.000)	
844 Ip.Giud.	14.05.92	B.N.A. – Roma	90.000.000 (45.000.000)	

TRASCRIZIONI				
trascrizione n°	data	a favore	natura	note
8812	10.11.92	BNA – Revoca atto trascritto 3161/23.03.92		

Manifesto d'asta n°1 Unico lotto

Fallimento n°1876 della ditta ----- di -----& C. s.a.s.
con sede in ----- e della ditta individuale -----
-----n. a Fermo il -----

Curatore rag. **Giuseppe Marcantoni** da Fermo

n° 2 locali ufficio di 181 mq

ca. ognuno siti al piano terra del Condominio Pineta via Salvo
d'Acquisto 6 62017 Porto Recanati (MC), scala B e scala C.

dati catastali

foglio	p.lla	sub	piano	scala	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
16	185	5	T	C	C / 1	3	181 mq	4.243,93
16	185	7	T	B	C / 1	3	181 mq	4.243,93

Confini

Particella 185 sub 7 : corte condominiale per 3 lati, vano scala B e
relativo corridoio condominiale

Particella 185 sub 5 : corte condominiale per 3 lati, vano scala C e
relativo corridoio condominiale

Prezzo a base d'asta

616.000,00 € - seicentosedicimila/00

Manifesto d'asta n°2 due lotti

Fallimento n°1876 della ditta ----- di -----& C. s.a.s.
con sede in S. Elpidio a Mare AP via Lussu 350 e della ditta
individuale -----n. a Fermo il -----

Curatore rag. **Giuseppe Marcantoni** da Fermo

LOTTO n°1

locale ufficio di 181 mq

ca. sito al piano terra del Condominio Pineta via Salvo d'Acquisto 6
62017 Porto Recanati (MC) scala C.

dati catastali

foglio	p.lla	sub	piano	scala	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
16	185	5	T	C	C / 1	3	181 mq	4.243,93

Confini

corte condominiale per 3 lati, vano scala C e relativo corridoio
condominiale

Prezzo a base d'asta

290.000,00 € - duecentonovantamila/00

LOTTO n°2

locale ufficio di 181 mq

ca. sito al piano terra del Condominio Pineta via Salvo d'Acquisto 6
62017 Porto Recanati (MC) scala B.

dati catastali

foglio	p.lla	sub	piano	scala	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
16	185	7	T	B	C / 1	3	181 mq	4.243,93

Confini

corte condominiale per 3 lati, vano scala B e relativo corridoio
condominiale

Prezzo a base d'asta

326.000,00 € - trecentoventiseimila/00

Fermo 25.01.2011

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing.
Alberico Achille
A025
PROVINCIA DI FERMO



Allegati:

- Certificati catastali con planimetrie catastali e NCT
- Certificati iscrizioni e trascrizioni, compreso annotamenti
- Certificato di autorizzazione di abitabilità e licenza di costruzione
- Servizio fotografico
- In busta a parte : 14 chiavi di altrettanti lucchetti di chiusura porte dei due locali ufficio