

Geom. Ferruccio Farini

CONCORDATO PREVENTIVO : [REDACTED] (n. 4/2014)

GIUDICE DELEGATO : Dott. [REDACTED]

COMMISSARIO GIUD.LE : Dott. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI DELLA SOCIETA'

BENE 1 – Opificio sede del caseificio in Comune di Tavoleto (PU)

BENE 2 –

IL TECNICO
Geom. Ferruccio Farini

24 novembre 2014

Il sottoscritto Ferruccio Farini, geometra iscritto presso il [REDACTED] di [REDACTED] al n. [REDACTED] con studio a [REDACTED] a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] per la redazione di perizia di stima del più probabile valore di mercato dei beni inseriti nella proposta concordataria (Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED]), redige la presente relazione tecnica estimativa mediante descrizione analitica dei beni di pertinenza della procedura, previa esatta identificazione degli stessi, accertando inoltre :
la regolarità del censimento catastale; la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali e l'esistenza di vincoli di diritti pubblico implicanti eventuali cause di prelazione opponibili alla procedura; la conformità urbanistica delle opere realizzate; la determinazione del valore commerciale dei beni con indicazione dei presumibili tempi per la realizzazione sul mercato di tale valore indicando analiticamente anche la sussistenza o meno di eventuali rapporti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento dell' immobile ed allegando in tal caso all'elaborato i relativi contratti.

Espletate tutte le operazioni e verifiche, svolte sul posto e nei vari uffici, è in grado di relazionare quanto segue:

BENE 1 – OPIFICIO sede del caseificio in Comune di Tavoleto

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di opificio industriale con annesso piazzale esclusivo e porzione di terreno, ubicato in Comune di Tavoleto (PU), località Casinella , Via Dell'Industria n. 18.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e caratteristiche generali della località :

L'immobile è situato in zona per insediamenti produttivi, nell'immediata periferia nord del capoluogo Tavoleto.

La località risulta ben collegata dalla rete viaria con il centro del Comune e con i paesi vicini; meno agevole è il collegamento con l'autostrada in quanto il casello autostradale più vicino è quello di Cattolica (RN) a 22 Km di distanza.

Dati catastali per la volturazione del bene:

Comune Catastale – Tavoleto (PU)

Foglio 6 - Particella 307 - Categoria D7 - Rendita € 4.307,25

Foglio 6 – Particella 315

Descrizione della costruzione :

Trattasi di un capannone prefabbricato a forma rettangolare avente dimensioni ml. 54,00x29,00 per una superficie coperta al piano terra di mq.1.566,00; mentre al piano primo sono presenti locali accessori per una superficie pari a mq. 144,00.

Il piano terra è costituito da locali uffici, spogliatoi e servizi, locale centrale termica e da numerosi locali di diverse metrature finalizzati al ciclo produttivo della lavorazione del latte; il piano primo comprende tre locali ad uso ripostiglio ed un bagno non previsto nello stato autorizzato del progetto.

Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo è garantito da una scala prefabbricata con pedate in legno e anima in ferro.

La struttura portante del manufatto è prefabbricata, i pilastri, le travi ed i tamponamenti sono in cls assemblati sul posto, la copertura è realizzata con copponi del tipo pesante; i pannelli prefabbricati esternamente sono in parte tinteggiati di bianco e verde ed in parte rivestiti con mattonelle di colore giallo (fronte cornice); le pareti divisorie interne sono del tipo sandwich isolate ed impermeabili ideali per lo svolgimento dell'attività del caseificio, le porte ed i portoni interni in alluminio, coibentate, in parte a due ante ed in parte scorrevoli; i pavimenti sono realizzati con mattonelle di gres, con pendenze e varie pilette per la raccolta dei liquidi di lavorazione.

L'altezza interna di ml 6,00 è suddivisa da un pannello sandwich che determina ml. 4,00 nella zona lavorazione e ml. 1,90 nel vano sottotetto che ospita gli impianti tecnologici.

Tutti gli impianti presenti nell'opificio (elettrico, termico, refrigerazione, di smaltimento) sono specifici per l'esercizio dell'attività e rispondenti alle normative di riferimento.

Complessivamente le condizioni manutentive generali dell'immobile sono buone.

Caratteristiche degli spazi esterni :

lo scoperto di pertinenza (di mq. 7.571, compreso l'area di sedime) è in parte asfaltato, in parte con breccino ed in parte sistemato a prato, lungo il perimetro dell'opificio è presente un marciapiede pavimentato con mattonelle; in corrispondenza del lato fronte dell'opificio è stato predisposto un allargamento del marciapiede che funge da piattaforma di ancoraggio dei silos in acciaio per lo stoccaggio del materiale di lavorazione; la recinzione è realizzata con muretto in cemento armato e ringhiera sul fronte e con paletti e rete sul retro; all'ingresso della proprietà è presente un cancello automatizzato in metallo zincato.

Il terreno di pertinenza posto sul fianco (di mq. 4.180) costituisce una scarpata di raccordo completamente piantumata con cespugli ed arbusti di piccolo e medio fusto.

Consistenza :

Sulla scorta dei progetti reperiti e a seguito delle verifiche eseguite sul posto le metrature riscontrate, intese al lordo delle murature sia esterne che interne, sono le seguenti :

Opificio, uffici e accessori vari a piano terra

superficie lorda mq. 1.566,00

Locali accessori al piano primo

superficie lorda mq. 144,00

INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta intestato a:

██████████ ██████████
P.Iva ██████████ il terreno oggetto di edificazione dell'opificio è pervenuto con atto del 18-05-1999, rep. 158772, del Notaio ██████████ trascritto a Urbino in data 09-06-1999 al n. 2118 Reg. Part.

Dagli accertamenti svolti è emerso che la società proprietaria dell'immobile, dei macchinari e delle attrezzature, non li detiene in possesso in quanto ha stipulato in data 08-08-2014 un "contratto di affitto di azienda", notaio ██████████ di Rimini in favore della soc. ██████████ per quanto concerne le attrezzature presenti nel negozio di San Clemente, non sono in possesso della ██████████ in quanto anch'esse cedute con "contratto di affitto di ramo di azienda" alla stessa ██████████

REGOLARITA' URBANISTICA

Per la realizzazione dell'opificio sono stati rilasciati dal comune di Tavoleto i seguenti atti autorizzativi :

- Concessione Edilizia n.1110 del 05-07-1999
- Concessione Edilizia Variante n. 2405 del 22-06-2000
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n.3211/00 del 13-09-2000.

Allo stato attuale le opere realizzate sono conformi ai progetti autorizzati ad eccezione di un bagno ricavato al piano primo per il quale non risulta alcun atto autorizzativo.

L'immobile è regolarmente accatastato; è stata verificata la rispondenza delle piantine catastali allo stato di fatto ad eccezione del locale bagno sopra menzionato .

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla

media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona.

Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Inoltre in considerazione del fatto che le suddivisioni interne, gli impianti ed i materiali presenti sono stati realizzati in modo specifico per l'esercizio dell'attività produttiva svolta (caseificio), l'utilizzo del bene per attività diversa, comporterà costi di adeguamento notevoli, incidendo quindi sull'attuale valutazione.

Infine nel formulare la valutazione si tenuto in considerazione la forte crisi che sta interessando il mercato immobiliare a livello nazionale ed il territorio della provincia di Pesaro Urbino in modo particolare.

In riferimento a quanto esposto sono stati fissati i seguenti valori a mq. di superficie lorda :

Opificio, uffici e accessori vari a piano terra

€/mq. 370,00

Locali accessori al piano primo

€/mq. 370,00

Di conseguenza in base alle consistenze il valore dell'immobile è il seguente :

mq. 1566.00 x € 370,00 = € 579.420,00

mq. 144.00 x € 370,00 = € 53.280,00

€ 632.700,00

Che si arrotonda a € 632.000,00

VALORE BENE 1 – OPIFICIO sede del caseificio di Tavoleto

BENE 2 –

1. VISURE EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

TRASCRIZIONI CONTRO

- ATTO D'OBBLIGO AL MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, trascritto in data 20/11/2001 al n. 5001 Reg. Part. a favore della Regione Marche C.F. [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. del comune di Tavoleto al foglio 6 con il mappale 307
- DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO (in fase di trascrizione)

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di £ 4.750.000.000 a garanzia del debito originario di £ 1.900.000.000 a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ancona P.I. [REDACTED] iscritta il 13-08-1999 al n.

- 1196 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. del comune di Tavoleto al foglio 6 mappale 307 (ex 304);
- IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di € 700.000,00 a garanzia del debito originario di € 350.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Ancona P.I. [REDACTED] iscritta il 10-07-2006 al n. 1664 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. del comune di Tavoleto al foglio 6 mappale 307;
 - IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di € 1.100.000,00 a garanzia del debito originario di € 550.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Ancona P.I. [REDACTED] iscritta il 08-07-2008 al n. 1156 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. del comune di Tavoleto al foglio 6 mappale 307;
 - IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di € 100.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Ancona C.F. [REDACTED] iscritta il 20-12-2013 al n. 816 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. del comune di Tavoleto al foglio 6 mappale 307;

ANNOTAZIONI

- Annotazione eseguita in data 18-08-2008 al n. 952 Reg. Part. per modifica durata contratto di mutuo iscritto in data 10-07-2006 al n. 1664 Reg. Part.;
- Annotazione eseguita in data 19-04-2011 al n. 274 Reg. Part. per modifica durata contratto di mutuo iscritto in data 13-08-1999 al n. 1196 Reg. Part.;

Fermignano, li 24-11-2014

IL PERITO-ESTIMATORE

geom. Ferruccio Farini

Allegati:

- Mappa catastale
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Regolarità urbanistica
- Visure RR.II.
- Documentazione fotografica

