

PERIZIA ESTIMATIVA

La sottoscritta Geom. Lorenza Alessandroni iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1754, con studio in Urbania Vicolo del Teatro n. 1, Tel 0722 319114

DICHIARA

Che in data 11/03/2010 veniva nominata dal Sig. Giudice delegato del Tribunale di Urbino sezione fallimentare a seguito di istanza inoltrata dall'Avv. Emanuele Aluigi, Commissario Giudiziale, quale CTU nella domanda di concordato tra le Attività per la ditta con sede in Piobbico (PU) e le venivano posti i seguenti punti:

- Valutazione degli immobili e ne siano descritte le caratteristiche, i dati catastali
- Trascrizioni ed iscrizioni

IMMOBILI N. 1

Descrizione sommaria degli immobili

Trattasi di n. 2 porzioni a destinazione residenziale di fabbricato comprendente n.17 unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale, posto nella prima periferia del Comune di Piobbico a ridosso del centro in Via Manzoni n. 29; entrambe costituite da un'abitazione al piano primo e fondo esclusivo al piano seminterrato. Le unità usufruiscono di spazi condominiali quali: ingresso e scala di accesso PT-P1, locale contatori al PT, autorimessa e fondi comuni al piano seminterrato.

L'immobile fu costruito alla fine degli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai in latero- cemento, facciate esterne tinteggiate con particolari a faccia vista in cotto e pietra al piano terra. Risulta in un discreto stato conservativo tanto da non aver subito particolari interventi di ristrutturazione negli anni avvenire ad oggi.

Piano Primo

Le due abitazioni sono adiacenti tra loro e di caratteristiche pressoché simili e rispecchiano totalmente il modo di costruire dell'epoca, sia nella distribuzione delle tramezzature che nelle rifiniture interne, mai modificate nel corso degli anni. Ovvero le pavimentazioni sono in marmette, rivestimenti dei bagni in bicottura. Le porte interne sono in legno tamburato laccato di poco pregio, gli infissi esterni in legno (a vetro semplice) con avvolgibili in PVC. Usufruiscono di due ampi balconi in cattivo stato conservativo che si estendono lungo i rispettivi lati delle abitazioni.

Provviste di tutti gli impianti tecnologici, quali idrico, fognario, elettrico e termico centralizzato a gasolio, perfettamente funzionanti ma che necessitano probabilmente di revisione per adeguarli alle normative vigenti.

Piano seminterrato

Il piano è utilizzato principalmente ad autorimessa ad uso comune da parte dei condomini. La proprietà esclusiva è circoscritta ad un fondo di limitate dimensioni dal quale si accede comunque da un disimpegno anch'esso comune. Tutto il piano risulta non rifinito, le pareti e soffitto sono parzialmente intonacati. La pavimentazione di tutto il piano è in battuto di cemento. Gli infissi esterni in metallo risultano in un discreto stato conservativo come la basculante di accesso. Le porte interne sono in legno tamburato di poco pregio. Il piano è servito da impianto elettrico che, probabilmente, necessita di revisione per l'adeguamento alle vigenti normative in materia.

Uso e possesso

L'uso e il possesso sono esclusivi della sig.ra _____ e famiglia.

Catasto

Le due abitazioni risultano censite al Catasto Fabbricato del Comune di Piobbico al Foglio 25 particella 673 sub. 6 cat. A/2 cl. 3 cons. 6 vani R.C. € 418,33 intestato a:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà per ½;
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____
proprietà per ½;

e Foglio 25 particella 673 sub. 7 cat. A/2 cl.3 cons. 5,5 vani R.C. € 383,47 intestato a:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

Requisiti urbanistici

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Nulla Osta prot. n. 179 pratica n. 3 rilasciato dal Comune di Piobbico il 03/02/1967. Sullo stesso in data 17/04/1968 ne è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Consistenza del bene

- Superficie utile lorda appartamento sub. 6
Abitazione al piano primo mq 97
Balcone mq 23
Fondo al piano seminterrato mq 10
- Superficie utile lorda appartamento sub. 7
Abitazione al piano primo mq 104
Balcone mq 20
Fondo al piano seminterrato mq 9.37

Accertamenti ipotecari

Foglio 25 particella 673 sub. 6

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1992 Registro Particolare 4567 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 43049 del 01/12/1992 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/1992 Registro Particolare 854 Registro Generale 6050 IPOTECA Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Capitale L.60.000.000 Totale L. 120.000.000

Foglio 25 particella 673 sub. 7

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE 1948 del 09/06/1981 compravendita Reg. a Fano il 02/06/81 n. 1264 vol. 155
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/1996 Registro Particolare 1535 Registro Generale 2053 Pubblico ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 59361/5080 del 30/04/1996 ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca n. 504 del 06/08/81 pregressa
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/1996 Registro Particolare 329 Registro Generale 2054 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale L. 80.000.000 totale L. 200.000.000

Foglio 25 particella 673 sub. 6-7

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2009 Registro Particolare 2410 Registro Generale 4181 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 562 del 28/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2000 Registro Particolare 415 Registro Generale 2258 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 75979 del 28/03/2000 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale L. 200.000.000 Totale L. 400.000.000

Comunicazione di cancellazione totale n. 462 del 14/11/2007, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 04/10/2007. Cancellazione eseguita in data 14/11/2007

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2007 Registro Particolare 1749 Registro Generale 7148 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 108870/18018 del 30/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2008 Registro Particolare 1214 Registro Generale 5339 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA- SEZIONE DISTACCATA DI JESI Rep. 619 del 15/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 29.767,00 totale € 45.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2008 Registro Particolare 1565 Registro generale 7195 Pubblico Ufficiale tribunale Civile Rep. 14968/2008 del 01/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo Capitale € 49.697,37 totale € 100.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2009 Registro Particolare 218 Registro Generale 1107 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 172/2009 del 12/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto Ingiuntivo Capitale € 78.476,78 totale € 90.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2009 Registro Particolare 219 Registro Generale 1108 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 174/2009 del 12/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo Capitale € 29.746,19 Totale € 40.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2009 registro Particolare 2010 Registro generale 8193 Pubblico Ufficiale Equitalia Marche spa Rep. 1883/2009 del 06/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 Capitale € 845,62 Totale € 1.691,24
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2009 registro Particolare 2010 Registro generale 8189 Pubblico Ufficiale Equitalia Marche spa Rep. 1879/2009 del 06/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 Capitale € 4.889,68 Totale € 9.779,36

IMMOBILI N. 2

Descrizione sommaria degli immobili

Trattasi di porzione a destinazione commerciale di fabbricato comprendente n. 33 unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale, terziaria, posto nella prima periferia del comune di Piobbico, in via d'Urbania n. 1, costituita da locale destinato a negozio al piano terra con relativo magazzino ai piani terra e seminterrato.

L'immobile risulta edificato negli anni '90 e terminato nei primi anni 2000 con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, in discreto stato conservativo.

Piano terra e seminterrato

Al piano terra è ubicato il locale destinato all'attività commerciale comprendente una zona ad uso ufficio e a magazzino di scorta per l'attività stessa, comunicanti a mezzo scala in ferro autoportante con il piano seminterrato, anch'esso adibito a magazzino. Il locale risulta provvisto di servizio igienico, gli impianti idrico, elettrico, termico a metano risultano indipendenti e, considerata la recente edificazione, si presumono adeguati alle normative vigenti. Tutte le pavimentazioni interne sono in monocottura, compreso il rivestimento del bagno. Le porte interne sono in legno di medio pregio, gli infissi esterni sono in alluminio (vetro doppio a camera), tutti in discreto stato di manutenzione.

Si segnala che il magazzino al piano seminterrato ha la facoltà di utilizzare un disimpegno interno di accesso comune ad altre unità dello stabile, attualmente non usufruito per tamponatura dell'apertura di collegamento.

Uso e possesso

L'uso e il possesso delle unità sono esclusivi della società _____ che ivi esercita l'attività di vendita di cancelleria e materiale vario per l'ufficio.

Catasto

I locali risultano censiti in n. 2 unità immobiliari entrambe censite al CF del Comune di Piobbico al Foglio 25 particella 1491

- sub. 67 cat. C/2 cl.1 cons. 270 mq sup. cat. 291 mq R.C. € 334,67

- sub. 68 cat. C/1 cl.3 cons. 76 mq sup. cat. 85 mq R.C. € 859,59

Entrambe intestate a: _____

_____ con sede in Piobbico
proprietà 1000/1000

Requisiti urbanistici

L'immobile è stato edificato a seguito di C.E. n. 138 rilasciata dal Comune di Piobbico il 28/01/1994 con successiva variante n. 63 del 21/10/1998. Successivamente per le unità

oggetto di stima è stata rilasciata ulteriore Autorizzazione edilizia n. 74-2001 del 14/11/2001 con conseguente Autorizzazione di Agibilità n. 5 rilasciata il 16/12/2002.

Consistenza del bene

Superficie utile lorda

- Negozio mq 74
- Magazzino mq 300

Accertamenti ipotecari

Foglio 25 particella 1491 sub. 67 e 68

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/1998 Registro Particolare 4150 Registro Generale 5862 Pubblico ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 69769 del 16/11/1998 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2001 Registro Particolare 527 Registro Generale 729 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 80143 del 31/01/2001 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/09/2001 Registro Particolare 4046 Registro Generale 5733 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 82926 del 31/08/2001 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2009 Registro Particolare 2410 Registro Generale 4181 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 562 del 28/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2001 Registro Particolare 132 Registro Generale 730 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Per. 80144 del 31/01/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale L. 70.000.000 Totale L. 140.000.000
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 Registro Particolare 1714 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale Mancini Giuseppe Rep. 102496/14746 del 15/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2006 Registro Particolare 1282 Registro Generale 4584 Pubblico ufficiale Marcheriscossioni spa Rep. 2291/2006 del 24/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73 Capitale € 1.131,35 Totale € 3.343,12

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2008 Registro Particolare 1214 Registro Generale 5339 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA- SEZIONE DISTACCATA DI JESI Rep. 619 del 15/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2008 Registro Particolare 1565 Registro generale 7195 Pubblico Ufficiale tribunale Civile Rep. 14968/2008 del 01/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo Capitale € 29.767,00 Totale € 45.000,00
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2009 Registro Particolare 219 Registro Generale 1108 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 174/2009 del 12/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo Capitale € 29.746,19 Totale € 40.000,00

Criteri di valutazione

Da informazioni assunte e per esperienza diretta della sottoscritta per beni simili per conformazione ed omogeneità d'uso, tenuto conto della ubicazione, della destinazione, dello stato di manutenzione e conservazione, i valori attuali di mercato sono i seguenti:

Immobili n.1

Abitazioni al piano primo €/mq 1.120

Fondo al piano seminterrato €/mq 190

Immobili n. 2

Negozi € /mq 1.600

Magazzino €/mq 270

Stima del bene

In base a quanto precedentemente esposto il valore attuale di mercato delle unità immobiliari viene computato nel modo che segue:

Immobili n. 1

Sub. 6

$97 + (23:3) = 105 \text{ mq} \times 1.120 \text{ €/mq} = \text{€ } 117.600$

$10 \text{ mq} \times 190 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.900$

€ 119.500

Sub. 7

$104 + (20:3) = 111 \text{ mq} \times 1.120 \text{ €/mq} = \text{€ } 124.320$

$9.37 \text{ mq} \times 190 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.780$

€ 126.100

Complessivamente immobili 1 € 245.600 (duecentoquarantacinquemilaseicento)

Immobili n. 2

Sub 67-68

$74 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 118.400$

$300 \text{ mq} \times 390 \text{ €/mq} = \text{€ } 117.000$

€ 235.400

Complessivamente immobili 2 € 235.400 (duecentotrentacinquemilaquattrocento)

VALORE STIMATO COMPLESSIVO € 481.000 (quattrocentottantunomila)

Il Tecnico

Geom. Lorenza Alessandroni

