

TRIBUNALE DI URBINO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIE DELLA SOCIETA' [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- 1) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 2) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 3) Autocarro Nissan Cabstar targato [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Fermignano, li 04/01/2024

Il perito estimatore

(Dott. Arch. [REDACTED] Giannetto Clini)

GIANNETTO CLINI
ARCHITETTO

1- INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE SOMMARIA

1.1 LOTTO 1

OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO (PU)

VIA NANNI VALENTINI N. 5

L'opificio industriale è composto da un capannone distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) al F. 41 particella 297 sub. 3 cat. D/1 rendita 2.640,00 (vedi doc. catastale all. 1.1). ;

Trattasi di un opificio industriale costruito in aderenza ad altra unità immobiliare anch'essa destinata a opificio industriale che si compone di un locale laboratorio e un blocco uffici a sua volta composto da due locali destinati a ufficio disimpegnati da un corridoio e da due wc con antibagno.

L'immobile si presenta in buono stato, le finiture sono di tipo corrente con pavimento industriale, porte esterne tipo industriale con pannelli "sandwich", porta e finestra uffici in alluminio e vetro, nastri finestrati in vetro (Uglass), dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento.

Gli uffici sono stati realizzati con muri divisorii in laterizio intonacato, porte in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

(vedi doc. fotografica all. 2.1).

Confini: Via Nanni Valentini, sub. 4, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Laboratorio e uffici mq. 440,46 x 100% = mq. 440,46

Superficie commerciale arrotondata mq. 440,00

1.2 LOTTO 2

OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA NANNI VALENTINI N. 5

L'opificio industriale è composto da un capannone distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) al F. 41 particella 297 sub. 4 cat. D/1 rendita 2.634,00 (vedi doc. catastale **all. 1.2**);

Trattasi di un opificio industriale costruito in aderenza ad altre due unità immobiliari anch'esse destinate a opificio industriale che si compone di un locale laboratorio e un blocco servizi a sua volta composto da un locale destinato a ripostiglio disimpegnato da un ingresso e da due wc con antibagno-spogliatoio.

L'immobile si presenta in buono stato, le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento industriale, porte esterne tipo industriale con pannelli "sandwich", porta e finestra uffici in alluminio e vetro, nastri finestrati in vetro (Uglass), dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento.

Il blocco servizi (w.c. e ripostigli) sono stati realizzati con muri divisorii in laterizio intonacato, porte in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

(vedi doc. fotografica **all. 2.2**).

Confini: Via Nanni Valentini, sub. 3, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Laboratorio e servizi mq. $438,52 \times 100\% =$ mq. 438,52

Superficie commerciale arrotondata mq. 439,00

1.3 LOTTO 3

AUTOCARRO MARCA NISSAN CABSTAR TARGATO [REDACTED]

Trattasi di autocarro marca Nissan Modello Cabstar targato [REDACTED] anno di immatricolazione 28/12/1999, Telaio [REDACTED] Km riportati nel contachilometri 71.592.

Ultima revisione in data 23/01/2021 a Km. 58.641 scaduta il 31/01/2023.

L'autocarro del tipo cassonato si trova in discrete condizioni considerando l'anno di immatricolazione, con un kilometraggio non eccessivo.
(vedi doc. fotografica all. 2.3).

2- STATO DI POSSESSO DEI BENI

2.1 – LOTTO 1 - 2.2 LOTTO 2

Gli immobili che compongono i lotti 1 e 2, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) al F. 41 particella 297 sub. 3 e sub. 4 risultano essere intestati alla società [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Attualmente entrambi gli immobili **risultano occupati dall'affittuario Società** [REDACTED] con unico contratto di locazione commerciale del 01/12/2017 della durata di anni sei + sei salvo disdetta (vedi all.3 e all.4).

Il canone di locazione per entrambi gli immobili (Lotto 1 e Lotto 2) stabilito nel contratto è pari a €. 18.000,00 (diciottomila/00) annui più IVA da corrispondere in rate anticipate di €. 1.500,00 (millecinque-cento/00).

Con comunicazione di recesso dal contratto di locazione ex art. 185 CCII in data 19/12/2023, il Curatore fallimentare Dott. [REDACTED] ha provveduto a comunicare la volontà di recedere dal contratto di locazione stipulato in data

01/12/2017 con effetto decorsi 4 anni dall'apertura della procedura ovvero entro il giorno 09/08/2027.

In data 15-11-2023 il curatore ha comunicato al locatore che il canone di locazione è stato aggiornato all'indice ISTAT pertanto partire dal 01/12/2023 il nuovo canone mensile passa a euro 1715,84 (oltre Iva di Legge) e il nuovo canone annuale ai fini dell'imposta di registro è pari a euro 20.590,11 (oltre Iva di Legge).

2.3 – LOTTO 3

L'autocarro autocarro marca Nissan Modello Cabstar targato BF737TN risulta di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1 ed al momento del sopralluogo si trovava in [REDACTED] nel piazzale della [REDACTED] (vedi carta di circolazione all. 5).

3 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

Sui beni esistono le seguenti formalità, vincoli e oneri:

3.1 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per i lotti 1 e 2 non esiste regolamento di condominio, non è presente un amministratore e non ci sono spese condominiali annuali ne spese condominiali arretrate;

3.2 SERVITU' DI PASSAGGIO

A favore dei lotti 1 e 2 (ex mappale 297 sub 2) in data 30/12/2003 è stata costituita servitù di passaggio contro il mappale 297 sub 1 (fondo servente) trascritto a Urbino in data 13/01/2004 al n. 140.

Tale servitù di passaggio è da esercitarsi attraverso il cancello insistente sullo scoperto di pertinenza del mappale 297 sub. 1 per poter accedere all'unità immobiliare ex 297 sub. 2.

3.3 MATERIALI EDILIZI PRESENTI NEL PIAZZALE COMUNE

Nell'area di pertinenza comune che costituisce il piazzale di manovra comune dei due immobili è stata rilevata la presenza di lastre di copertura in cemento provenienti dalla sostituzione del manto di copertura.

Dalla relazione di progetto depositato in Comune risulta che tali lastre non contengono amianto per cui andranno smaltite presso discarica autorizzata a cura e spese dei futuri proprietari dei due immobili.

4 - FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI,

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data del 08/11/2023 è risultato che sui beni oggetto di stima, non risultano formalità contro i beni oggetto di stima come risulta da visura ipocatastale nel ventennio (vedi all. 6).

5 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che gli immobili in questione sono stati edificati con concessione edilizia n. 846 del 13/05/1995 e collaudo in data 19/09/1995 che riguardava l'ampliamento dell'opificio originario esistente che non è oggetto di stima.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 17/2003 del 25/11/2003 per realizzazione di divisioni interne e recinzione;
- Titolo Unico n. 31 del 11/06/2007 per straordinaria manutenzione e frazionamento in due unità immobiliari;
- Agibilità prot. 4351 del 25/11/2003 riguardante le due unità immobiliari subalterni 3 e 4 del mappale 297 del Foglio 41 di Sant'Angelo in Vado;
- Cila prot. 4074 del 30/09/2011 per manutenzione straordinaria alla copertura;

A seguito di sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, dal confronto tra la documentazione (atti autorizzativi) depositata presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato degli immobili, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:

- Apertura di una porta tra il Sub. 3 (Lotto 1) e il Sub 4 (Lotto 2).
Tale difformità risulta sanabile mediante ripristino della muratura di separazione tra i sub 3 e 4 che dovrà essere realizzata a cura e spese dei futuri proprietari dei due immobili;
- Realizzazione di divisioni interne senza autorizzazione nella zona servizi del sub. 4 (Lotto 2) realizzati con pareti in cartongesso, privi di illuminazione ed areazione naturali che dovranno essere demoliti a cura e spese del futuro acquirente oppure sanati con destinazione ripostiglio sempre a cura e spese del futuro acquirente mediante pratica di accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 3.000,00);
- Tettoia di copertura in legno a carattere precario realizzata sul retro dell'edificio sull'area di pertinenza in comune tra le due unità immobiliari.
Tale tettoia non è sanabile pertanto dovrà essere demolita a cura e spese dei futuri proprietari degli immobili.
- Presenza di un manufatto in ferro con tamponamento e copertura in teli di plastica, realizzato senza autorizzazione Comunale, che dovrà essere smontato a cura e spese dei futuri proprietari degli immobili.

6 - STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene utile per la procedura procedere alla vendita dei beni mediante la suddivisione in **tre lotti** così composti:

- **LOTTO N. 1** Opificio industriale sito in Comune di Sant'Angelo in Vado, Via Nanni Valentini n. 5, identificato catastalmente al foglio 41 mapp. 297 sub. 3;
- **LOTTO N. 2** Opificio industriale sito in Comune di Sant'Angelo in Vado, Via Nanni Valentini n. 5, identificato catastalmente al foglio 41 mapp. 297 sub. 4;
- **LOTTO N. 3** Autocarro marca Nissan Cabstar targato XXXXXXXXXX.

Fatti gli opportuni accertamenti, valutazioni e verifiche, considerato lo stato di manutenzione degli immobili descritto in precedenza, dalle indagini svolte sulle vendite di immobili finiti con caratteristiche simili avvenute nella stessa zona, visti i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate OMI, considerato che il bene sarà oggetto di vendita giudiziaria, è stato possibile stimare un valore al mq. pari a €/mq. 440,00.

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni facenti parte della presente perizia sia il seguente:

LOTTO 1:

Opificio industriale sito in Comune di Sant'Angelo in Vado,
Via Nanni Valentini n. 5 (sub. 3)

mq. commerciali 440,00 x €/mq. 440,00 = €. 193.600,00

all'importo stimato viene detratta la quota parte degli oneri per la demolizione e lo smaltimento delle opere abusive e dei materiali provenienti dalle demolizioni comprese le lastre di fibrocemento poste sull'area comune nel retro del fabbricato

-€. 2.000,00

Valore di stima Lotto 1 €. 191.600,00

Importo in arrotondamento €. 192.000,00

LOTTO 2:

Opificio industriale sito in Comune di Sant'Angelo in Vado,

Via Nanni Valentini n. 5 (sub. 4)

mq. commerciali 439,00 x €/mq. 440,00 = €. 193.160,00

all'importo stimato viene detratta la quota parte degli oneri per la

demolizione e lo smaltimento delle opere abusive e dei materiali

provenienti dalle demolizioni comprese le lastre di fibrocemento

poste sull'area comune nel retro del fabbricato -€. 2.000,00

Valore di stima Lotto 1 €. 191.160,00

Importo in arrotondamento €. 191.000,00

LOTTO N. 3:

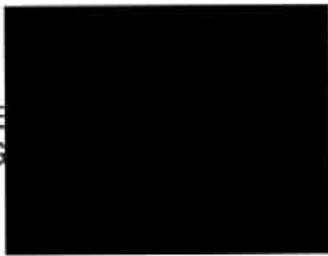
Autocarro marca Nissan Cabstar targato 

Valore di mercato €. 3.000,00

Sommano complessivamente €. 386.000,00

Addì 04/01/2024

Il Perito E
(Dott. Arch. G

**ALLEGATI:**

Allegato 1: Documentazione Catastale (visura catastale, estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico, piantine catastali)

1.1 – Lotto 1 – foglio 41 mappale 297 sub. 3;

1.2 – Lotto 2 – foglio 41 mappale 297 sub. 4;

Allegato 2: Documentazione Fotografica

2.1– Lotto 1 – foglio 41 mappale 297 sub. 3;

2.2– Lotto 2 – foglio 41 mappale 297 sub. 4;

2.3– Lotto 3 – Autocarro;

Allegato 3: Contratti di locazione

3.1– Lotto 1 – foglio 41 mappale 297 sub. 3;

3.2– Lotto 2 – foglio 41 mappale 297 sub. 4;

Allegato 4: APE

4.1– Lotto 1 – foglio 41 mappale 297 sub. 3;

4.2– Lotto 2 – foglio 41 mappale 297 sub. 4;

Allegato 5: Documentazione autocarro

Allegato 6: Visura ipocatastale

TRIBUNALE DI URBINO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIE DELLA SOCIETA' [REDACTED]
[REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- 1) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 2) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 3) Autocarro Nissan Cabstar targato [REDACTED]

ALLEGATO 2 – DOC. FOTOGRAFICA

Fermignano, li 04/01/2024

[REDACTED]

GIANNETTO CLINI
ARCHITETTO

[REDACTED]

ALLEGATO 2.1

LOTTO 1

OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO (PU)

VIA NANNI VALENTINI N.5

FOGLIO 41 PARTICELLA 297 SUB.3



Foto 01 – Prospetto fronte



Foto 02 – Prospetto fronte



Foto 03 – Prospetto fronte con individuazione manufatto da smontare



Foto 04 – Prospetto fianco sinistro



Foto 05 – Prospetto retro



Foto 06 – Prospetto retro



Foto 07 – Materiali da smaltire posti sull'area comune



Foto 08 – Tettoia sul retro da smontare



Foto 09 – Materiali da smaltire posti sull'area comune



Foto 10 – Opificio



Foto 11 – Opificio



Foto 12 – Apertura tra le unità da ripristinare



Foto 13 – Opificio



Foto 14 – Ufficio



Foto 15 – Antibagno



Foto 16 – W.c.



Foto 17 – Ufficio

ALLEGATO 2.2

LOTTO 2

OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO (PU)

VIA NANNI VALENTINI N.5

FOGLIO 41 PARTICELLA 297 SUB.4



Foto 01 – Prospetto fronte



Foto 02 – Prospetto fronte



Foto 03 – Prospetto fronte con individuazione manufatto da smontare



Foto 04 – Prospetto fianco sinistro



Foto 05 – Prospetto retro



Foto 06 – Prospetto retro



Foto 07 – Materiali da smaltire posti sull'area comune



Foto 08 – Tettoia sul retro da smontare



Foto 09 – Materiali da smaltire posti sull'area comune



Foto 10 – Opificio



Foto 11 – Opificio



Foto 12 – Opificio e locale interno realizzato senza autorizzazioni



Foto 12 – Opificio



Foto 13 – Apertura tra le unità da ripristinare



Foto 14 – Dis. / spogliatoio



Foto 15 – W.c.



Foto 16 – Ingresso



Foto 17 – Ripostiglio