

Fall. n. 185/13

Ditta: IMAC s.r.l.

Curatore: Avv. Francesca Pentericci

PERIZIA DI STIMA (Lotto A1)

Relazione Tecnica

Il sottoscritto Dott. Arch. Lorenzo Rossi, con studio in Fabriano (AN) in via Berti 39, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 851, essendo stato nominato dal Tribunale di Ancona – Sezione Fallimenti per la stima degli immobili sopra citati, ha effettuato le seguenti operazioni:

- 1) sopralluogo e rilievo delle unità immobiliari;
- 2) accertamenti presso il Comune di Montecarotto degli specifici elementi urbanistici;
- 3) accertamenti presso il Catasto dei fabbricati del Comune di Montecarotto;
- 4) accertamenti presso ufficio Provinciale di Ancona dell'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Sulla scorta delle sopra citate operazioni può esporre quanto segue:

1 DESCRIZIONE dei beni immobili

1.1 Consistenza

Trattasi di un fabbricato industriale distribuito in parte su un piano fuori terra e in parte su due piani. L'edificio è adibito in parte ad uso industriale e in parte a ufficio. L'immobile è dotato di una corte privata per i parcheggi e per la manovra degli automezzi di trasporto .

1.2 Ubicazione

I beni immobili sono ubicati nel Comune di Montecarotto all'indirizzo Via Primo Maggio 2, 60036 Montecarotto (AN)

Lorenzo Rossi Architetto
via Berti 39
60044 Fabriano (AN)
tel. 3333886562
email: info@lorenzorossi.it

1.3 Estremi catastali

I beni immobili in questione oggetto di stima, sono identificati al catasto come di seguito:

- opificio distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Montecarotto in Provincia di Ancona al foglio n. 23, particella n. 181, categoria D/1, rendita € 6.804,84

Nell'allegata visura catastale sono riportati i dati concernenti sia la ditta proprietaria che la toponomastica.

1.4 Caratteristiche proprie dell'edificio

Il fabbricato è costituito da una struttura in elementi portanti prefabbricati in calcestruzzo armato, copertura e tamponamenti anch'essi in calcestruzzo armato. Nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

1.5 Caratteristiche della zona e ambientali

L'edificio si trova a poche centinaia di metri verso est dal centro di Montecarotto, in una piccola zona industriale servita dalla Strada Provinciale n.11.

1.6 Descrizione dell'unità immobiliare

- Configurazione e dimensioni

L'accesso agli uffici avviene tramite una scala esterna direttamente al secondo piano. Dall'atrio di ingresso, dotato di un bancone reception, si accede alle sale adibite a uffici. L'altezza dei locali è di metri 3,10 mentre la superficie totale lorda è di 312 m². Tramite una scala in calcestruzzo armato raggiungibile dal corridoio è possibile raggiungere il piano inferiore in cui sono organizzati i locali spogliatoi, mensa e deposito. Da questi locali si raggiungono le zone adibite a laboratorio e produzione, oltre che alla zona magazzino. I locali laboratorio sono, due rispettivamente di 285,2m² e 558 m² entrambi di altezza 5,80 m. Il magazzino, con accesso dai due laboratori ha una superficie di 564 m² con altezza 5,80 m. Il laboratorio più grande e il magazzino sono dotati di due portoni verso il piazzale esterno per il carico e scarico. L'edificio nel suo complesso ha una forma regolare di dimensioni 70,5m per 24,5m con tetto piano. Sul lato ovest è presente un piccolo accessorio di 45 m² adibito a deposito collegato all'edificio principale da una tettoia.

- Caratteristiche interne

I locali adibiti a ufficio sono in buone condizioni con pavimento in piastrelle di ceramica e infissi in alluminio. La luminosità è buona e la distribuzione degli spazi interni è funzionale, l'impianto di riscaldamento è costituito da convettori e l'impianto elettrico è apparentemente in buone condizioni.

Per quanto riguarda i laboratori le condizioni di manutenzione sono abbastanza buone, i locali sono ben illuminati e la distribuzione è funzionale, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia in discrete condizioni. Gli infissi in alluminio sono in buone condizioni, mentre quelli in ferro nel locale magazzino sono in parte ossidate. Anche i lucernari dei laboratori necessitano di manutenzione.

- Corte privata

Il piazzale antistante il lato est dell'edificio, su cui insistono gli accessi per il carico e scarico dei laboratori e del magazzino, è di larghezza adeguata e di buona accessibilità. Si presenta asfaltato e in discrete condizioni, salvo un danneggiamento dell'asfalto in prossimità del cancello di ingresso.

2 Vincoli ed oneri giuridici

A seguito di una ispezione ipotecaria all'ufficio Provinciale di Ancona dell'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultati i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- 1) Ipoteca volontaria del 14 01 1992 derivante da concessione a garanzia di finanziamento, di lire 1.005.000.000, durata 6 anni a favore di mediocredito delle Marche in Ancona.
- 2) Nota di trascrizione – atto giudiziario, sentenza dichiarativa fallimento del 01 02 94 del Tribunale di Ancona n 2996, contro Lora Calzature S.R.L. a favore di: massa creditori fallimento Lora Calzature SRL.
Annotazione n 2476 del 14 09 00 restrizione dei beni
- 3) Atto giudiziario, decreto di trasferimento di immobili del 13 08 1999 del Giudice Delegato del Tribunale di Ancona a favore di Esaleasing S.p.A. contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA – SEZIONE FALLIMENTI

- 4) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2470 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 5) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2471 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 6) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2472 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 7) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2473 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 8) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2474 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 9) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2475 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di Mediocredito Marche con sede in Ancona contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 10) Atto giudiziario, domanda di annotazione n. 2476 del 13 08 1999, restrizione di beni per il valore di £780.000.000 a favore di massa creditori fallimento Lora Calzature SRL contro Lora Calzature S.r.l con sede in Montecarotto.
- 11) Nota di trascrizione, atto notarile pubblico, compravendita del 21 10 2002 a favore di NO END S.R.L con sede a Montecarotto contro EASALEASING S.P.A. con sede in Ancona.

Annotazione del 04 05 2007 restrizione di beni

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA – SEZIONE FALLIMENTI

12) Nota di trascrizione, atto notarile pubblico del 25 10 2002, ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €620.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.P.A. con sede a Fabriano, contro No END S.R.L. con sede a Montecarotto

Annotazione del 04 05 2007 restrizione di beni

13) Nota di iscrizione, atto notarile pubblico del 24 10 2002, ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 465.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. con sede in Ancona contro NO END S.R.L. con sede in Montecarotto.

Annotazione del 04 05 2007, restrizione dei beni

14) Nota di trascrizione, atto giudiziario del 22 01 2004, del Tribunale di Ancona, sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento NO END S.R.L. in liquidazione contro NO END S.R.L. in liquidazione con sede in Montecarotto

Annotazione del 04 05 2007 restrizione dei beni

15) Nota di trascrizione, atto giudiziario del 27 06 2006 del Tribunale di Ancona, decreto di trasferimento di immobili, a favore di Donna Futura S.C.P.A. con sede in Montecarotto, contro NO END S.R.L. con sede a Montecarotto.

16) Nota di trascrizione, atto notarile pubblico del 24 04 2007, compravendita a favore di IMAC S.R.L. con sede a Jesi, contro Donna Futura Società Cooperativa per Azioni con sede a Montecarotto.

17) Nota di trascrizione, atto notarile pubblico del 24 04 2007, ipoteca volontaria da concessione a garanzia mutuo per €2.400.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. con sede a Jesi, contro IMAC S.R.L. con sede a Jesi.

18) Annotazione, atto giudiziario del Tribunale di Ancona del 24 06 2006 restrizione dei beni a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. con sede a Fabriano, contro NO END S.r.l. con sede a Montecarotto

19) Annotazione, atto giudiziario del Tribunale di Ancona del 24 06 2006 restrizione dei beni a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede in Ancona, contro NO END S.r.l. con sede a Montecarotto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA – SEZIONE FALLIMENTI

20) Annotazione, atto giudiziario del Tribunale di Ancona del 24 06 2006 restrizione dei beni a favore di massa dei creditori del fallimento NO END S.r.l. in liquidazione, contro NO END S.r.l. con sede a Montecarotto

21) Nota di iscrizione, atto giudiziario del Tribunale di Macerata del 18 02 2012, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per €210.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona contro IMAC S.r.l. con sede a Jesi

22) Nota di iscrizione, atto giudiziario del Tribunale di Ancona (sede di Jesi) del 23 01 2013, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per €103.200,00 a favore di Banca Popolare di ancona S.p.A. con sede in Jesi contro IMAC S.r.l. con sede a Montecarotto

23) Nota di iscrizione, atto giudiziario del Tribunale di Ancona (sede di Jesi) del 23 01 2013, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per €100.000,00 a favore di massa dei creditori fallimento IMAC S.r.l. contro IMAC S.r.l. con sede a Montecarotto

24) Nota di trascrizione, atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Ancona del 16 04 2013, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona contro IMAC S.r.l. con sede a Montecarotto

25) Atto giudiziario del Tribunale di Ancona del 23 12 2013, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a. contro IMAC S.r.l. con sede a Montecarotto

3 Difformità catastali

Attualmente la zona adibita ad uffici dell'edificio non corrisponde del tutto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

4 Misurazione della superficie commerciale

4.1 Criteri di misurazione La misurazione della superficie commerciale dell'immobile è stato eseguito secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il caso corrisponde ad una unità immobiliare parte di un edificio.

4.2 Misurazione

A) Superfici uffici:

312,00 m²

B) Superfici laboratori

1719,20 m²

5 STIMA

5.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando i seguenti prezzi unitari riferiti alla superficie lorda, determinati in base ai valori normali delle quotazioni immobiliari della zona (usando il metodo sintetico comparativo) e tenendo conto di tutti i dati raccolti sull'immobile:

uffici € 750,00/mq

laboratori, magazzini, locali di servizio € 400,00/mq

5.2 Valutazione degli immobili al netto dell'IVA

Ufficio 312 x € 750,00 /mq = € 234.000,00

laboratori, magazzini, locali di servizio 1719,20 X €400,00/m² = € 687.680,00

aree esterne a corpo = € 20.000,00

e così risulta un valore di stima totale:

€ 941.680,00 (novecentoquarantunomilaseicentoottanta euro)

Fabriano, lì 18 04 2014

Il tecnico



Allegati:

- estratto di mappa catastale
- visura catastale
- planimetria catastale



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/03/2014 - Ora: 17.05.29
Visura n.: T248070 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Dati della richiesta	Comune di MONTECAROTTO (Codice: F453)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA	
Unità immobiliare	Foglio: 23 Particella: 181	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		23	181				D/1			Euro 6.804,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2014 n. 46637 .I/2014 in atti dal 10/03/2014 (protocollo n. AN0064694) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: CONTRADA PIANDOLE piano: T-1;											

INTESTATO

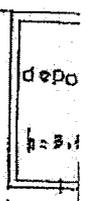
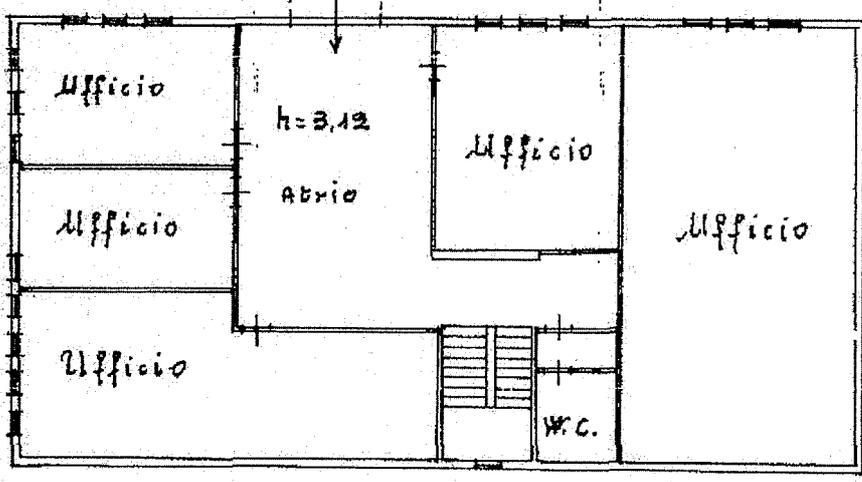
N.	I.M.A.C. S.R.L. con sede in JESI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 6634 .I/2007 in atti dal 02/05/2007 Repertorio n. : 72261 Rogante: BIONDI FEDERICO			02319400426*		(1) Proprieta' per I/I
Unità immobiliari n. 1			Sede: SENIGALLIA Registrazione: Sede: COMPRAYENDITA			Tributi erariali: Euro 0,90		

Visura telematica

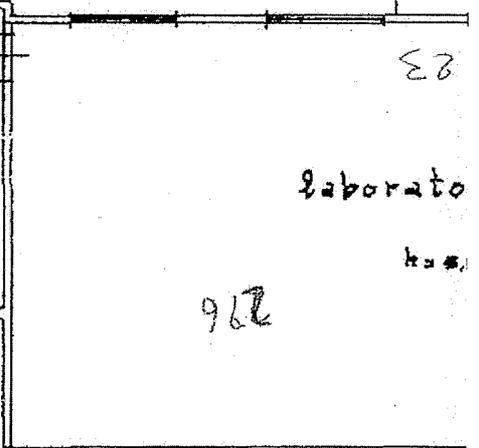
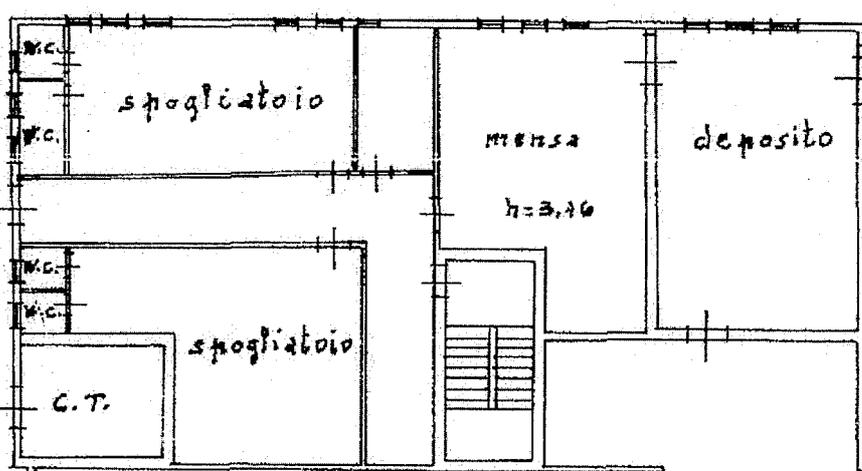
Data presentazione: 22/05/1989 - Data: 20/03/2014 - n. AN0073878 - Richiedente ROSSI LORENZO
 Tot scheda: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti

Contrada PIANDOLE piano: T-11 - Comune di MONTECAROTTO(F453) - < Foglio: 23 Particella: 181 > - Sub:

piano primo



5'22



2'937

laboratorio

5'385

h=5,80

97

70,5