

PERIZIA ESTIMATIVA

OGGETTO: Unità Immobiliare destinata ad uso industriale

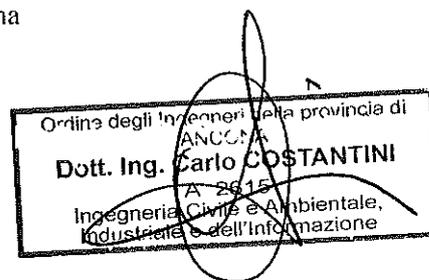
DATI CATASTALI: Foglio n. 20 – Particella n. 21 - subalterni n. 19-22-23-24
Foglio n. 20 – Particella n. 138 - subalterni n. 4
Foglio n. 20 – Particella n. 146
Foglio n. 20 – Particella n. 143
Foglio n. 20 – Particella n. 145
Foglio n. 20 – Particella n. 959
Foglio n. 20 – Particella n. 960
Foglio n. 20 – Particella n. 476

LOCALITA': Via Genova, 14 – Ponti dell'olio (PC)

COMMITTENTE: Tribunale Civile e Penale di Ancona

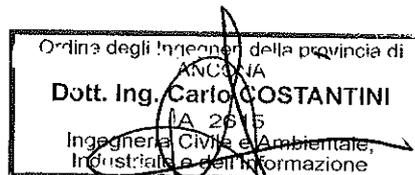
DATA: Marzo 2012

C.T.U.: Ing. Carlo Costantini



INDICE

1	Premessa	2
2	Dati Catastali	2
3	Descrizione dell'immobile	3
3.1	Passaggi di proprietà	4
3.2	Elenco delle ipoteche	5
3.3	Diritti di prelazione immobiliare iscritti	5
3.4	Verifica regolarità catastale	5
3.5	Certificato di agibilità	5
4	Superficie di stima	5
5	Valutazione dell'immobile	5
6	Conclusioni	6
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 138, sub. 4) ✓	7
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 960)	8
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 21, sub. 23)	9
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 21, sub. 19)	10
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 21, Sub. 24)	11
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 145)	12
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 959)	13
	Allegato – Visura catastale (Foglio 20, Particella 21, Sub. 22)	14
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 138, Sub. 4)	15
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 21, Sub. 24)	17
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 959)	19
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 21, Sub. 22)	22
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 21, sub. 19)	24
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 21, sub. 23)	26
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 145)	28
	Allegato – Visura storica (Foglio 20, Particella 960)	30
	Allegato – Estratto di planimetria catastale	33
	Allegato – Elaborato planimetrico	34
	Allegato – Piante catastali	35
	Allegato – Documentazione fotografica	39
	Allegato – Visura Ipotecaria	42



1 Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Costantini, residente a Fabriano, in Via Engles Profili n. 38, con studio professionale a Perugia in Via del Rame 14, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al N° A2615, su incarico del Tribunale Civile e Penale di Ancona, nello svolgimento del suo ruolo di Consulente Tecnico di Ufficio per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo della società " " con sede in serra De' Conti (AN), via , redige la presente perizia dell'immobile di cui appresso sito in Ponti dell'olio in Via Genova 14, al fine di determinare il più probabile valore di mercato corrente.

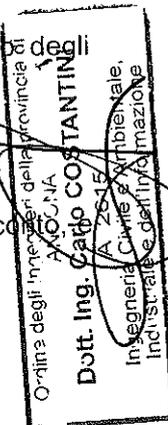
Il giorno 08/03/2012, il sottoscritto accompagnato dall'Amministratore Flavio Diomedi, munito degli elaborati catastali, si recava sul luogo oggetto di valutazione, rilevando i dati necessari alla stima

2 Dati Catastali

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del comune di Ponti dell'olio (PC), in giusto conto più precisamente:

Unità per civile abitazione:

- Foglio n. 20, Particella n. 138, Subalterno n. 4 Categoria D/7, Rendita € 914,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 24 Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 143, Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 476, Subalterno n. 3, Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 145, Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2007 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 22 Categoria C/7, consistenza 57 mq, Rendita € 91,26.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 146, Subalterno n. 3 Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 476, Subalterno n. 4 Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 23 Categoria area urbana, consistenza 143 mq.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento e fusione del 24/08/2006 n. 11171.1/2006 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0070006)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 19, Categoria area urbana, consistenza 69 mq.



La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA da (altre) del 24/08/2006 n. 11171.1/2006 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0070006) COSTITUZIONE DI AREA URBANA

- Foglio n. 20, Particella n. 960, Categoria Seminativo arboreo, classe 2.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento del 28/11/2005 n. 100205.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (protocollo n. PC0100205)
- Foglio n. 20, Particella n. 959, Categoria Seminativo arboreo, classe U.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento del 28/11/2005 n. 100205.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (protocollo n. PC0098608)

3 Descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di perizia derivano da un frazionamento dell'unità produttiva "Stabilimento Tevi" ora dismesso. L'area in oggetto è costituita da un blocco (circa 1/3 zona sud) di uno stabilimento ove si producevano viti. Rispetto al Piano regolatore, l'area in questione risulta nella ZONA D/2 – Artigianale ed industriale di Saturazione, riferimento norma N.T.A. art.43.

L'attuale destinazione d'uso dei locali è varia:

- locali ad uso deposito dismesso;
- locali mensa e spogliatoi;
- cabina enel;
- reparto lavaggi;
- tetti;
- aree scoperte.

Gli immobili risultano mediamente in pessime condizioni di manutenzione e necessitano di interventi di ristrutturazione e vanno messi a norma.

Gli edifici possono essere distinti in tre gruppi rispetto al loro grado di conservazione:

- blocco mensa/spogliatoi e cabina enel;
- blocco reparto lavaggio;
- blocco deposito dismesso.

Gli edifici della mensa e spogliatoi e cabina enel presentano un migliore stato di conservazione generale migliori, probabilmente perché realizzati in periodi successivi. La struttura portante è in cemento armato con tamponatura e con una copertura, per la zona mensa e spogliatoi, a due falde con coppi.

Il blocco del reparto lavaggio fa parte della parte storica del complesso e presenta una struttura in muratura portante con copertura in coppi e uno stato medio di conservazione mediocre.

Il blocco dove sono concentrati i depositi dismessi, invece, presenta situazioni generali pessime.

I tetti, hanno le coperture in amianto, dunque necessitano di uno smaltimento assistito da una società competente (che risulterà obbligatoria tra 1-3 anni a seconda delle prescrizioni che farà l'USL competente che sta provvedendo alla valutazione dell'amianto per le coperture degli immobili in oggetto). Sotto tale blocco il terreno è fortemente inquinato dalla presenza di infiltrazioni di oli di anni di attività pregressa, che necessita di attenta bonifica.

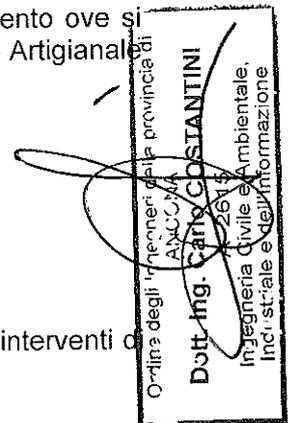
Gli impianti sono per la maggior parte non funzionanti e comunque fuori norma.

Sono, inoltre presenti due tettoie, una, in condizioni mediocri, che collega due fabbricati di distinta proprietà e l'altra in aggetto al fabbricato esistente che presenta solo la struttura portante.

Su tale area insiste il vincolo della sovrintendenza che ad oggi ne ha ridotto fortemente l'appetibilità commerciale.

Infatti, a titolo di cronaca, in data 22 giugno 2005 la precedente proprietà aveva sottoscritto con il comune un accordo (ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000) per il riassetto dell'area, ma il comune in seguito al vincolo della soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici a reso vano tale accordo, che prevedeva la cessione di un'area di 1900 mq da utilizzarsi per la rettifica della strada comunale, la quale venne ugualmente realizzata mediante variante del P.R.G, mentre l'area in oggetto sarebbe dovuta trasformarsi in un comparto edificatorio a destinazione residenziale per una superficie di circa 5300 mq.

Attualmente il Comune di Ponte dell'Olio, attraverso PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE – PSC (delibera del comune di Ponte dell'olio di G.C. n. 89 del 14-07-2010), sta cercando di rimettere in sesto tutta la zona, nella quale sono presenti diversi fabbricati abbandonati e in rovina, tramite un cambio di destinazione delle diverse aree.



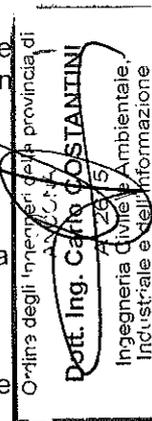
Amianto

All'interno del comparto sono presenti due canali: il primo intubato scorre nei pressi del fabbricato mensa/spogliatoi, mentre il secondo ha l'invaso a vista ed è confinante con la particella n. 960 a nel lato Ovest dei capannoni, con un tratto intubato sotto al locale compressori.
 Inoltre è da precisare che sussiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 21 e 22 e 137 sub 3 a favore delle porzioni confinanti. Esiste, anche una servitù urbanistica con atto stipulato in data 27/04/2005 notaio Massimo Baldassari rep. 13041/3089 per cessione cubatura.
 Infine la cabina elettrica è soggetta ad una servitù di elettrodotto.

3.1 Passaggi di proprietà

All'unità immobiliare in questione risultano i seguenti passaggi (situazione degli intestati da 27/07/2005):

- Foglio n. 20, Particella n. 138, Subalterno n. 4 Categoria D/7, Rendita € 914,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 24 Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 143, Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 476, Subalterno n. 3, Categoria D/7, Rendita € 1.528,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 145, Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2007 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 22 Categoria C/7, consistenza 57 mq, Rendita € 91,26.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 16/07/2007 n. 10512.1/2007 in atti dal 16/07/2007 (protocollo n. PC0178140)
- Foglio n. 20, Particella n. 146, Subalterno n. 3 Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 476, Subalterno n. 4 Categoria D/7, Rendita € 4.716,00.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione del classamento del 24/08/2006 n. 11691.1/2007 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0192924)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 23 Categoria area urbana, consistenza 143 mq.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento e fusione del 24/08/2006 n. 11171.1/2006 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0070006)
- Foglio n. 20, Particella n. 21, Subalterno n. 19, Categoria area urbana, consistenza 69 mq.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA da (altre) del 24/08/2006 n. 11171.1/2006 in atti dal 24/08/2007 (protocollo n. PC0070006) COSTITUZIONE DI AREA URBANA
- Foglio n. 20, Particella n. 959, Categoria Seminativo arboreo, classe U.
 La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento del 28/11/2005 n. 100205.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (protocollo n. PC0098608)



- Foglio n. 20, Particella n. 960, Categoria Seminativo arboreo, classe 2.
La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per frazionamento del 28/11/2005 n. 100205.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (protocollo n. PC0100205)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/08/2006 n. 1171.1/2006 in atti dal 24/08/2006 (protocollo n. PC0070006), a favore della società (1) proprietà fino al 16/07/2007.
2. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7748.1/2007 in atti dal 26/07/2007 repertorio n. 18131 rogante: BALDASSARRI MASSIMO, sede in MAIOLATI SPONTINI COMPRAVENDITA, a favore della società, proprietà per 1/1 fino al 21/12/2009.
3. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 nota presentata con Modello Unico n. 57.1/2010 in atti dal 05/01/2010 repertorio n. 18447 rogante: SANANGELANTONI, sede in CIVITANOVA MARCHE COMPRAVENDITA, a favore della società, proprietà per 1/1.

3.2 Elenco delle ipoteche

In base alle visure censuarie effettuate risulta che insistono le seguenti ipoteche:

- Iscrizione del 30/05/2008 PP:1536 RG:9525 – Ipoteca volontaria derivante da Costituzione di ipoteca a garanzia di debito a favore di

3.3 Diritti di prelazione immobiliare iscritti

Non esistono prelazioni in merito all'unità immobiliare in oggetto.

3.4 Verifica regolarità catastale

Le piante catastali dell'unità immobiliare, ottenute tramite visura in data 21/02/2012 e depositate dall'Geom. Rossi Marco presso il catasto il 25/08/2006 con protocollo n. PC0070006, risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrati in sede di sopralluogo.

3.5 Certificato di agibilità

Per il carattere "urgente" con cui è stata redatta la presente perizia non è stato possibile dati i tempi delle Amministrazioni ottenere copia del certificato di Agibilità.

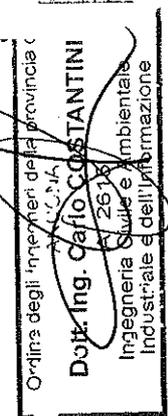
4 Superficie di stima

Di norma (UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/1998) è stabilito che il valore di un immobile venga individuato attraverso la "superficie commerciale" che rappresenta un valore virtuale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali ottenuti dal rilievo diretto delle superfici dei vani e dei vari elementi che compongono l'unità immobiliare. Tali superfici reali (coperte e scoperte), attraverso il coefficiente di incidenza entreranno in modo diverso a costituire la consistenza commerciale dell'unità immobiliare. Le superfici sono state determinate da rilievo diretto e successivamente confrontate con quelle desunte dalle piante catastali.

In totale sono stati individuati mq. 1901 relativi agli immobili e mq. 2951 di aree esterne, per un'area commerciale ragguagliata (10% aree esterne) pari a: 2196 mq.

5 Valutazione dell'immobile

Nella situazione attuale non è facile determinare il più corretto valore di mercato dell'area in oggetto. Stiamo parlando di un area che qualora non avesse vincoli in essere sarebbe commercialmente molto interessante perché potrebbe essere oggetto di ristrutturazione con possibilità di cambio di destinazione d'uso sfruttando la cubatura esistente. Ma ad oggi, i vincoli e le condizioni ne limitano fortemente l'appetibilità e pertanto potremmo valutarla nell'attuale condizione come edificio a carattere industriale.



I prezzi di riferimento indicati dall'OMI per il Comune di Ponte dell'Olio zona produttiva nei pressi del centro abitato per capannoni con stato di conservazione normale si ha un prezzo minimo di 250 €/mq. La condizione di manutenzione degli edifici in oggetto e gli interventi di bonifica necessari ne abbassano il valore a 150 €/mq.

Si avrà pertanto euro 150 €/mq (valore unitario) x 2196 mq (sup. commerciale) = 329.400,00 €.

6 Conclusioni

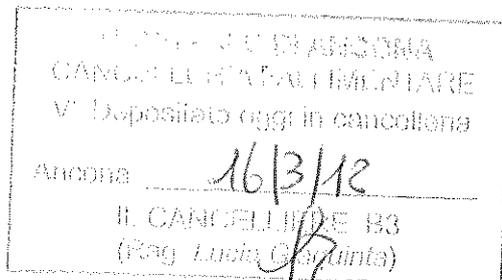
A seguito di quanto riportato dalla presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare, considerate le condizioni generali delle unità immobiliari e valutate anche le caratteristiche intrinseche del bene, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può essere fissato in euro 329.400,00 che si fissa con gli arrotondamenti del caso in:

euro 330.000 (trecentotrentamila euro/00) .

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto.

- Allegato – Visura catastale
- Allegato – Visura storica catastale
- Allegato – Estratto di planimetria catastale
- Allegato – Pianta catastale
- Allegato – Elaborato planimetrico
- Allegato – Documentazione fotografica
- Allegato – Certificato ipotecario

Perugia, li 14/03/2012



In fede
Ing. Carlo Costantini

