

PERIZIA DI STIMA

A CURA DEL DOTT.ING. ALICE ROSA LAPI

ISCRIZ.ALBO ING. PROV. ANCONA N.A2868

ISCRIZIONE REGISTRO CTU TRIBUNALE PROV ANCONA N.2208

CF RSLCA78R55A271F

PIVA 02373710421

CON STUDIO IN P.ZZA DEL PLEBISCITO, 2

60121 ANCONA

alicerosalapi@gmail.com

alice.rosalapi@ingpec.eu

CELL: 3395636970

IMMOBILI 1-18

UBICAZIONE : MONTEMARCIANO (AN)

PROPRIETA':

TIPOLOGIA IMMOBILE: TERRENI EDIFICABILI



FOTO 1: VISTA AREA IMMOBILI

SOMMARIO

1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITA'	2
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
5. VALUTAZIONE	5
6. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE E CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	7
7. CONCLUSIONI	7
8. ALLEGATI	8

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Alice Rosa Lapi, con studio ad Ancona, in P.zza del Plebiscito, 2 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.A2868 in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Andrea Muzzonigro in qualità di Curatore del Fallimento della società ha effettuato il sopralluogo il 02/02/2018 presso gli immobili oggetto di stima;

- con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione raccolta presso gli Enti preposti ha provveduto alla redazione della presente relazione di Stima in adempimento all'incarico.

SCOPO DELLA STIMA

Prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione, ovvero del bene strumentale, in relazione al valore di mercato odierno del bene prodotto.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili sono in Comune di Montemarciano (AN) situati tra viale Italia e via Montespirello, in una zona prevalentemente residenziale in lieve declivio, a ridosso del centro del paese.

Gli immobili oggetto di perizia sono censiti al Catasto Terreni e rientrano in una zona edificabile prevista dal PRG del Comune di Montemarciano (AN) all'ART. 15/1 delle NTA come C1- AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.

La zona è già stata urbanizzata (urbanizzazione primaria) e sono state cedute le aree al Comune per l'urbanizzazione secondaria ma restano da pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITA'

IMMOBILI 1-18

- Terreni siti a Montemarciano (AN), tra viale Italia e via Montespirello, al piano terra, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Montemarciano (AN), al **Fg.16, Part.738, 739, 740, 741, 742, 743, 749, 754, 763, 750, 755, 752, 753, 757, 758, 759, 760, 762.** (ALL 1/2);

PROPRIETÀ:

-

PROVENIENZA :

- a IL VERZIERE SRL da MAROTTI GINEVRA per atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio ANTONELLA PICCINETTI di ROMA del 23/05/1996 rep.7885/1780 trascritto in data 17/06/1996 r.p. 06579;

FRAZIONAMENTI CATASTO TERRENI da cui sono state generati gli IMMOBILI 1-18 :

- FRAZIONAMENTO del 03/03/2003 prot.50298 in atti dal 03/03/2003 al n.588.1/2003 al Catasto Terreni della Provincia di Ancona;
- FRAZIONAMENTO del 10/03/2001 prot.53824 in atti dal 10/03/2001 al n.760.1/2001 al Catasto Terreni della Provincia di Ancona;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

ISCRIZIONI :

- IPOTECA VOLONTARIA di 4.500.000,00€ iscritta in data 06/12/2001 al n.4834 r.p. a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA contro _____ in forza di concessione a garanzia di apertura di credito di 3.000.000,00 € a rogito Notaio Scoccianti Sandro di Ancona (AN) in data 05/12/2001, rep.n.280656 (ALL 5);
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE di 367.513,04 € iscritta in data 05/05/2016 al n.1327 r.p. a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro _____ in forza di ATTO di EQUITALIA CENTRO SPA del 03/05/2016, rep.n.957/316 (ALL 6);

CONVENZIONI :

- CONVENZIONE DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ' _____ a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 19/02/2002 rep.282093, trascritto ad Ancona il 28/02/2002 al n. 2883 (ALL 3);

SERVITU':

- SERVITU' DI ELETTRODOTTO IN CONDUTTORI AEREI ED IN CAVO SOTTERRANEO sulla particella 755 (ALL 4) costituita con atto Notaio Sandro Scoccianti del 06/09/2004 rep.297895 e del 28/10/2004 rep.298839, trascritto ad Ancona il 11/11/2004 al n. 15602.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

15/1 - C1 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Tipi di intervento previsti: nuova edificazione e sistemazione del suolo.

Destinazioni d'uso: residenze; commercio al dettaglio, pubblici esercizi, studi professionali, servizi collettivi, possibilmente ai piani terra e/o con edifici polivalenti.

- a) Indice di utilizzazione territoriale: $UT = 0,25 \text{ mq/mq}$;
- b) Indice di utilizzazione fondiaria: $UF = 0,45 \text{ mq/mq}$;
- c) Altezza massima : ml. 6,50;
- d) Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- e) Distanza minima tra edifici : ml. 10,00;
- f) Distanza dalla strada di comparto : art. 9 D.M. 2.04.68;
- g) Aree di urbanizzazione secondaria : 22.00 ogni 100.00 mc di volume di nuova costruzione o ampliamento;
- h) Parcheggi ed autorimesse: 1,00 mq ogni 10.00 mc di costruzione;
- i) In aggiunta a quanto espresso al comma h) deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

L'area C1 in prossimità di "Fontebella", Capoluogo, deve essere assoggettata ad intervento preventivo unitario con l'area F5 a confine ed a ridosso del manufatto Fontebella e come indicato nella planimetria Tav. D1.

Nell'area posta tra l'abitato di Gabella ed il Capoluogo delimitata dal comparto "C" ed assoggettata ad intervento preventivo unitario con l'area F1 dello stesso comparto (Piano Particolareggiato Attuativo) non si potrà superare il limite di 8.000 mq. di S.U.L.[G6].

L'area posta lungo via San Pietro delimitata dal comparto "D" (Tav. D1 ter e D4 ter) è assoggettata ad un intervento preventivo unitario con l'area F1 dello stesso comparto (Piano 27 Particolareggiato Attuativo soggetto a convenzione). La convenzione dovrà prevedere adeguate forme di valorizzazione

dell'adiacente bosco della "Castagnola" per quanto riguarda l'accesso, la fruibilità e l'ampliamento. Le aree destinate alle A.U.S. con destinazione "Verde Pubblico" a corredo della macchia esistente devono essere localizzate immediatamente a ridosso della stessa.

In ogni lotto dovranno essere messa a dimora alberature di alto fusto ed autoctone nella quantità di 1 pianta ogni 50 mq di area edificabile.

Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno delle unità di azionamento non debbono essere conteggiate al fine del soddisfacimento degli standard e debbono essere destinate esclusivamente a verde di urbanizzazione primaria con piantumazione di essenze d'alto fusto scelte tra quelle di cui all'allegato elenco "TIPI DI ESSENZE".



5. VALUTAZIONE

Attribuire un valore di mercato a un bene economico significa prevederne il prezzo. Il valore è quindi un dato ipotetico che si prevede *ex ante* come probabile conseguenza di fenomeni più o meno evidenti ed accertabili. Il prezzo rappresenta invece un dato storico che si constata a posteriori.

La previsione estimativa è basata sul principio della permanenza delle condizioni per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima.

Lo scopo della stima è fondamentale per la scelta del criterio di stima e in questo caso l'obiettivo è di **stimare un'area edificabile.**

Per la stima di un'area edificabile si è possibile identificare:

- Un procedimento diretto o sintetico in cui il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione;
- Un procedimento indiretto o analitico in cui si usa il valore di trasformazione.

Si è scelto di usare il PROCEDIMENTO SINTETICO la cui formula di calcolo è la seguente:

$$VA = VMP * IA$$

VMP= Valore di mercato post trasformazione (si è per determinarlo utilizzato il metodo comparativo utilizzando i valori delle tabelle OMI (ALL 7) -Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

VMP= VALORE OMI MEDIO*COEFFICIENTE DI MERITO*SUL

- Il COEFFICIENTE DI MERITO recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima e in particolare lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

PARAMETRI	IMMOBILE 1 -10/12-18	IMMOBILE 11
VETUSTA' E STATO MANUTENTIVO	1,3	1,3
ACCESSIBILITA'	1	1
POSIZIONE RISPETTO ZONA OMI	0,7	0,7
FORMALITA' PER LIBERARE DA IPOTECA	0,9	0,9
SERVITU'	1	0,9
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO	0,82	0,74

- $SUL = S * If$
La SUL è la SUPERFICIE UTILE LORDA ottenuta dalla moltiplicazione della Superficie del Lotto (S) e dell'Indice di Edificabilità o di Territorialità (If) indicato dalle NTA del PRG.

IA =Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente dal 10 al 30% in aumento con il pregio della zona).

6. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE E CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI												
COMUNE DI MONTEMARCIANO (AN)												
IMMN.	FG	PART	SUP	LOTTO	DESTINAZIONE	SUL MAX	VALORE OMI MEDIO	COEF.MERITO	VALORE DI MERCATO	IA	VALORE AREA	VALORE AREA
			MQ			MQ	€/MQ		€/MQ	%	€/MQ SUL	VPM €
1	16	738	943		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
2	16	739	1906		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
3	16	740	1256		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
4	16	741	703		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
5	16	742	689		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
6	16	743	1049		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
7	16	749	965		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
8	16	754	921		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
9	16	763	801		Fascia di rispetto	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
10	16	750	2104	6	Residenziale	756	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 150.640,56
11	16	755	2341	7	Residenziale con serv.eletr.	842	€ 1.350,00	0,74	€ 999,00	18	€ 179,82	€ 151.408,44
12	16	752	2264	13/a	residenziale	1488	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 296.498,88
13	16	753	1869	13/b	att.re sport tempo libero	0	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ -
14	16	757	1761	8	residenziale	634	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 126.330,84
15	16	758	1536	9	residenziale	552	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 109.991,52
16	16	759	2055	10	residenziale	739	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 147.253,14
17	16	760	1379	11	residenziale	497	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 99.032,22
18	16	762	2073	12	residenziale	744	€ 1.350,00	0,82	€ 1.107,00	18	€ 199,26	€ 74.124,72
TOTALE						6252						€ 1.155.280,32
TOTALE VALORE AREE ARROTONDATO						€						1.155.000,00

7. CONCLUSIONI

Il valore stimato di realizzo per la compravendita ad oggi , nello stato in cui si trovano, degli immobili oggetto di stima è :

1.155.000,00€

Tale stima è da intendersi riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le indagini ed è stata redatta in fede ai dati rilevati attraverso la documentazione reperita presso gli Uffici competenti, la loro eventuale incompletezza potrebbe falsarne il risultato finale .

8. ALLEGATI

1. Visura catastale per soggetto;
2. Vax;
3. Convenzione disciplinare per l'attuazione del piano di lottizzazione;
4. Schema di servitù di elettrodotto;
5. Nota iscrizione rp.4834 del 16/12/2001 a favore di Banca Popolare di Ancona spa;
6. Nota iscrizione rp.1327 del 05/05/2016 a favore di Equitalia Centro spa;
7. Valori Omi.

Ancona li 14/06/2018

Il tecnico

