

Fallimento

N.R.G. 5/2011

Tribunale di Fermo
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ORIGINALE

C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Botticelli



RELAZIONE

Beni nel Comune di CUPRA MARITTIMA (AP)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nel Comune di CUPRA MARITTIMA (AP) C.da S. Egidio, snc

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

I beni oggetto del fallimento della ditta individuale _____ con sede in Cupra Marittima Via _____ quale titolare dell'omonima impresa denominata "Dimensione Parallela", sono collocati a ovest del Comune di Cupra Marittima a circa due chilometri dal centro abitato e dai principali servizi. Collegati dalla locale strada comunale S. Egidio alle principali strutture, tra le quali la Strada Statale n°16, la stazione ferroviaria, le attività commerciali e la relativa sede comunale, sono inseriti in un contesto di tipo agricolo.

1.2 DATI ZONA

Tipologia : PERIFERICA

Caratteristiche : NORMALE

Area Urbanistica : AGRICOLA

Traffico : LOCALE

Parcheggi : LIBERO

1.3 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : AGRICOLA

Importanti centri nelle vicinanze: San Benedetto del Tronto.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria.

1.4 SERVIZI

Nella zona non sono presenti attività o servizi specifici. Possono comunque essere individuati, le seguenti forme e tipologie, a meno di due chilometri di distanza:

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	BUONO
BANCHE	BUONO
CINEMA	BUONO
FARMACIA	BUONO
SCUOLA ELEMENTARE	BUONO
SCUOLA MEDIA INFERIORE	BUONO

1.5 TRASPORTI

Nella zona non sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOBUS	1.8 KM
FERROVIA	2 KM
STRADA STATALE	1.7 KM

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima, individuati da alcuni terreni e un capannone agricolo per lavorazione prodotti agricoli ad un unico piano fuori terra con relativa corte, sono dislocati ad ovest del centro abitato di Cupra Marittima in C.da S. Egidio s.n.c. lungo la valle del Fosso S. Egidio a circa 1,8 Km dalla foce.

Distinti al N.C.T. al Foglio n.10, particelle n°238-239-240-241-350-351, gli immobili sono nello specifico sono così articolati:

- Part. 238** - Terreno agricolo seminativo arboreo classe 5
- Part. 239** - Terreno agricolo seminativo classe 5
- Part. 240** - Terreno agricolo seminativo arboreo classe 5
- Part. 241** - Terreno agricolo seminativo classe 5
- Part. 350** - Terreno agricolo seminativo irriguo arboreo classe 3
- Part. 351** - Fabbricato rurale

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Descrizione generale

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da alcuni terreni ed un fabbricato rurale. Per quanto riguarda i terreni, questi sono di tipo agricolo. In parte pianeggianti e in parte posti sul fianco nord del Colle Bruno sono solo parzialmente coltivati (v. foto allegate). Per quanto concerne invece il fabbricato rurale su di essi edificato, questo si eleva per un piano fuori terra e ha sagoma ascrivibile in un rettangolo. Realizzato a cavallo fra la fine anni ottanta e i primi anni novanta, ha struttura portante di tipo a telaio realizzata in calcestruzzo armato, ha solai in latero-cemento, copertura piana, tamponature verticali, ove presenti, in laterizio. Pensato per la lavorazione dei prodotti agricoli, allo stato attuale si presenta nella sua natura grezza, privo di partizioni verticali, intonaci, pavimentazioni, infissi, tinteggiature ecc.. Dotato di corte esterna su tutti i fronti, è collegato alla vicina strada comunale da un viottolo privato lungo appena qualche decina di metri.

Infine, dal punto di vista urbanistico, per quanto risulta dalla lettura del P.R.G. del Comune di Cupra Marittima, tutte le unità immobiliari costituenti l'intera proprietà ricadono in "Zona Omogenea E - ZONE AGRICOLA (art. 36 delle NTA del PRG)".

2.2 NOTE SUL COMPLESSO

Dell'intero asse patrimoniale la sola particella n°351 è definita edificio rurale e la sagoma riportata sul relativo mappale. L'edificio, di tipo isolato realizzato negli anni 1986-'90 è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie.

- Concessione Edilizia n°6 del 27/03/1986 intestata a _____ con oggetto:
"RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RURALE E COSTRUZIONE CAPANNONE AGRICOLO IN C.DA S. SILVESTRO";
- Concessione Edilizia n°47 del 21/06/1989 intestata a _____ con oggetto:
"LAVORI DI COMPLETAMENTO AL FABBRICATO RURALE E VARIANTE AL CAPANNONE AGRICOLO IN C.DA S. SILVESTRO";

2.3 STATO DI POSSESSO

L'intero complesso immobiliare risulta attualmente essere in uso e possesso dei proprietari stessi.

2.4 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

2.4.1 ACCERTAMENTI IPOTECARI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo a tutto il 22/03/2011 gli immobili eseguiti distinti al N.C.T. al foglio n°10 particelle 350 (ex 236 ex 139) - 241 (ex 140) - 240 (ex 57) - 239 (ex 50) - 238 (ex 189) - 351 (ex 236 ex 139), risultano intestati ai rispettivi titolari di diritto secondo quanto di seguito esposto:

-
-
-

STORIA

In data anteriore il ventennio detti immobili tra maggior consistenza erano intestati a:

-
-

Pervenuto come segue:

a _____ in forza di successione in morte di _____
apertasi in data 04/05/1984 (den. 18/71 Fermo 03/11/1984) e trascritta in data 06/02/1985 n. 495; al decuius era a sua volta pervenuto anteriormente al 01/01/1963 per acquisto a rogito Notaio Marchetti in data 27/09/1961 rep. 5116 e trascritto in data 14/10/1961 n. 2990.

Successivamente rettificato per errati dati anagrafici con atto a rogito Notaio Marchetti in data 07/12/1978 rep. 41717 e trascritto in data 14/10/1961 n. 2990 a _____ con acquisto a rogito Notaio Marchetti in data 11/04/1985 rep. 62931 e trascritto in data 23/04/1985 n. 1503 da _____

NB: _____ acquistava in regime di separazione dei beni.

Con compravendita a rogito Notaio Marchetti in data 30/06/1995 rep. 877 e trascritta in data 19/07/1995 n. 3231 detto immobile passa a:

-
-
-
-

NB: _____ coniugati in regime di comunione legale si riservano l'usufrutto senza diritto di reciproco accrescimento mentre

Con la morte di _____ l'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà per cui detto immobile passa a:

-

TRASCRIZIONI

n. 2932 del 10/07/1998 pignoramento immobiliare Ufficiale giudiziario Pretura di Ripatransone del 19/05/1998 rep. 0/1 a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa contro _____ per 2/3 e _____ per 1/3; grava su immobili in Cupra Marittima al foglio 10 particelle 53-56-57-139-140-176-189

n. 523 del 08/02/2011 sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Fermo del 22/01/2011 rep. 5/2011 a favore dei Creditori del Fallimento _____ titolare dell'impresa individuale _____ ' con sede in Cupra Marittima contro _____ per diritti di 1/4 np e 1/4 pp; grava su immobili in Cupra Marittima al foglio 10 particelle 238-239-240-241-358-351

ISCRIZIONI

n. 754 del 29/08/1997 ipoteca giudiziale di £. 65.000.000 (sorte capitale £. 30.000.000) Pretore di San Benedetto del Tronto del 28/08/1997 a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa contro _____ ; grava su immobili in Cupra Marittima al foglio 10 particelle 53-56-57-139-140-176-189

n. 819 del 16/07/1998 ipoteca giudiziale di £. 40.000.000 (sorte capitale £. 19.482.923) Pretore di San Benedetto del Tronto del 14/07/1998 a favore della Comit Banca Commerciale Italiana spa contro _____ ; grava su immobili in Cupra Marittima al foglio 10 particelle 53-56-57-139-140-176-189

Per maggiori dettagli e chiarimenti si rimanda all'allegata documentazione ipotecaria integralmente fornita all'interno dell'allegato 12.

2.4.2 CONFORMITA'

Dalle effettuate ricerche condotte presso Il Comune di Cupra Marittima non sono state rilevate irregolarità fra quanto presente come documentazione edilizia autorizzata ivi archiviata con quanto presente in situ, se non per il fatto che l'opera non è stata completata e ad oggi è costituita dalla sola struttura al grezzo. Si rileva inoltre che dalle effettuate ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo e la competente Agenzia del Territorio, i dati catastali riportati nelle visure sono aggiornati.

2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite informazioni dal catasto di Ascoli Piceno, dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso le Agenzie del Territorio di Ascoli Piceno, dalla conservatoria dei registri immobiliari.

2.5.2 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI

F.I.A.I.P. , Camera di Commercio, agenzie Immobiliari, siti e riviste specializzate.

2.6 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati, esterni alla presente, relativi all'intero asse patrimoniale:

ALLEGATO - 1 - VISURA CATASTALE PER SOGGETTO e relativo ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO - 2 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 238

- ALLEGATO - 3 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 239
 ALLEGATO - 4 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 240
 ALLEGATO - 5 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 241
 ALLEGATO - 6 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 350
 ALLEGATO - 7 - VISURA STORICA CATASTALE - Foglio 10, Part. 351 (Fabbricato rurale)
 ALLEGATO - 8 - CONCESSIONE EDILIZIA N°6 del 27/03/1986
 ALLEGATO - 9 - CONCESSIONE EDILIZIA N°47 del 21/06/1989
 ALLEGATO - 10 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALLEGATO - 11 - CENSIMENTO FABBRICATI ZONA AGRICOLA - SCHEDA N°116
 ALLEGATO - 12 - ISPEZIONI IPOTECARIE

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima, costituiti da terreno agricolo e fabbricato rurale ad oggi distinti al N.C.T. al Foglio n°10 Part. 238-239-240-241-350-351 sono ubicati nel Comune di Cupra Marittima (AP) C.da S. Egidio, snc.

3.1 NOTE SUL BENI IMMOBILI

Terreno agricolo con annesso fabbricato rurale per la lavorazione dei prodotti agricoli.

3.2 DATI CATASTALI

3.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE 1

Descrizione terreno: Il terreno, quasi esclusivamente pianeggiante, si estende dal fabbricato rurale al piede del locale Colle Bruno (v. All.1 e foto 5, 6 e7), ha forma regolare compatta e presenta orografia pianeggiante.

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI								
Comune				Cod Catasto	Prov	Catasto		
CUPRA MARITTIMA				D210	AP	TERRENI		
Indirizzo			Civ	Centralità	R.D.	R.A.		
C.da S. Egidio			snc	100	1,50 €	1,50€		
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	238			SEMAR	5	00.08.30

3.2.2 DESCRIZIONE IMMOBILE 2

Descrizione terreno: Terreno posto sul versante nord del rilievo denominato Colle Bruno ad ovest del centro abitato (v. All.1) ha forma rettangolare allungata e presenta orografia collinare.

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI			
Comune		Cod Catasto	Prov Catasto
CUPRA MARITTIMA		D210	AP TERRENI

Indirizzo	Civ	Centralità	R.D.	R.A.
C.da S. Egidio	snc	100	4,88 €	4,88 €

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	239			SEMIR	5	00.21.00

3.2.3 DESCRIZIONE IMMOBILE 3

Descrizione terreno: Terreno posto sul versante nord del rilievo denominato Colle Bruno ad ovest del centro abitato (v. All.1), ha forma rettangolare allungata e presenta orografia collinare.

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
CUPRA MARITTIMA	D210	AP	TERRENI

Indirizzo	Civ	Centralità	R.D.	R.A.
C.da S. Egidio	snc	100	3,78 €	3,78 €

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	240			SEMAR	5	00.20.90

3.2.4 DESCRIZIONE IMMOBILE 4

Descrizione terreno: Terreno posto sul versante nord del rilievo denominato Colle Bruno ad ovest del centro abitato (v. All.1), ha forma rettangolare allungata e presenta orografia collinare.

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
CUPRA MARITTIMA	D210	AP	TERRENI

Indirizzo	Civ	Centralità	R.D.	R.A.
C.da S. Egidio	snc	100	6,27 €	6,27 €

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	241			SEMIR	5	00.27.00

3.2.5 DESCRIZIONE IMMOBILE 5

Descrizione terreno: Terreno confinante a nord con la locale strada comunale S. Egidio, ha forma compatta pressoché trapezia e presenta orografia pianeggiante (v. All.1 e foto 1-2-11-12).

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
CUPRA MARITTIMA	D210	AP	TERRENI

Indirizzo	Civ	Centralità	R.D.	R.A.
-----------	-----	------------	------	------

C.da S. Egidio				snc	100	12,02 €	10,52 €	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	350			SEMAR	3	00.19.40

3.2.6 DESCRIZIONE IMMOBILE 6

Descrizione: Fabbricato rurale non ancora ultimato con superficie di 232mq ed altezza pari a 4,5m, costituito da un unico piano di forma semplice e regolare e corte pressoché rettangolare (v. All. 1-8-9-11 e foto 3-4-7-8-9-10).

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI								
Comune				Cod Catasto	Prov	Catasto		
CUPRA MARITTIMA				D210	AP	TERRENI		
Indirizzo			Civ	Centralità	R.D.	R.A.		
C.da S. Egidio			snc	100	-	-		
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		10	351			TERNO		00.07.00

3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : n° 28/2010 del 22/07/2010 relativamente alla Zona: E

3.4 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

in forza della delibera 28/2010 del 22/07/2010 relativamente alla Zona: E.

3.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Part. 238 - Terreno agricolo pianeggiante	830.00	1.00	830.00
Part. 239 - Terreno agricolo collinare	2'100.00	1.00	2'100.00
Part. 240 - Terreno agricolo collinare	2'090.00	1.00	2'090.00
Part. 241 - Terreno agricolo collinare	2'700.00	1.00	2'700.00
Part. 350 - Terreno agricolo pianeggiante	1'940.00	1.00	1'940.00
Part. 351 - Fabbricato rurale con corte	700.00	1.00	700.00
TOTALI	10'360.00		10'360.00

3.6 VALUTAZIONE DEL BENE

3.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Ascoli Piceno

3.6.2 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

O.M.I. e V.A.M.

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Il valore unitario che sarà utilizzato per la stima dell'immobile in trattazione, deve ritenersi valido per un periodo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. Premesso che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ci consentiranno di risalire al relativo prezzo di mercato. Per la determinazione del valore medio di zona al m², prezzo base di riferimento, si sono condotte indagini di mercato, acquisendo informazioni attraverso diversi canali tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso le Agenzie del Territorio, consultazione delle banche dati F.I.A.I.P., della Camera di Commercio, oltre le agenzie Immobiliari, Internet e riviste specializzate.

Per tutto quanto sin qui esposto, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, risulta congruo il seguente prezzo di riferimento:

Prezzo Medio €/m² : 6.00

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Indagine di mercato - Terreno agricolo con rimessa attrezzi/capannone agricolo	€	4.00
Indagine di mercato - Terreno agricolo con rimessa attrezzi/capannone agricolo	€	7.00
Indagine di mercato - Terreno agricolo con rimessa attrezzi/capannone agricolo	€	7.00
Indagine di mercato - Terreno agricolo con rimessa attrezzi/capannone agricolo	€	6.00
Indagine di mercato - Terreno agricolo con rimessa attrezzi/capannone agricolo	€	6.00
Valore Medio	€	6.00

4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONE LIMITROFE - AGRICOLA	BUONO	100	1.00	1
			Totale	1

4.4 STIMA IMMOBILE

I valori unitari utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione dovranno ritenersi validi per un periodo di tempo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile.

4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	10'360.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	6.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[6.00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	6.00
[10'360.00 * 6.00] = Valore Stima :	€	62'160.00

5. TOTALI GENERALI

5.1 RIEPILOGO STIMA

Terreno agricolo e fabbricato rurale distinti al N.C.E.U. Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351			
C.da S. Egidio, snc - 63064 - CUPRA MARITTIMA (AP)			
Valore beni mobili	Superficie complessiva	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 10'360	€/m ² 6.00	€ 62'160.00 (diconsi sessantaduemilacentosessantaeuro/00)

6. DETERMINAZIONE VALORE D'USUFRUTTO

Il complesso immobiliare oggetto di stima, come documentato nei relativi allegati, appartiene a tre distinti soggetti in quote proprietarie e quote d'usufrutto distinte così come di seguito riassunto:

QUOTE PROPRIETARIE E QUOTE USUFRUTTO				
Soggetto Titolare di Diritto	ASSE PATRIMONIALE	Piena Proprietà	Nuda Proprietà	Usufrutto
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	-	-	1/2
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	1/4	1/4	-
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	1/4	1/4	-

6.1 CALCOLO USUFRUTTO

In relazione al determinato valore di mercato del lotto formato dai cespiti oggetto di stima, più precisamente dalle Part. 238-239-240-241-350-351 costituenti l'intero complesso immobiliare, di valore complessivo pari a 62.160,00€, dall'età dell'usufruttuaria (70 anni), sulla base dei coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto (pari a 16) e del tasso d'interesse legale (2,5%) aggiornati con decreto ministeriale del 22 dicembre 2011, il **valore complessivo dell'usufrutto** è di **24.864,00€** (diconsi ventiquattromilaottocentosessantaquattroeuro/00) mentre il valore complessivo della nuda proprietà ammonta a 37.296,00€ (diconsi trentasettemiladuecentonovantaseieuro/00).

6.2 CALCOLO VALORE QUOTE INTESATARI

Partendo dai risultati del precedente calcolo, il valore delle singole quote in capo ad ogni titolare di diritto è determinato sottraendo al valore dell'intero cespite la quota di usufrutto della _____ e dividendo in parti uguali la restante cifra così come riportato nel seguente schema riassuntivo.

VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE QUOTE					
Soggetto Titolare di Diritto	ASSE PATRIMONIALE	P.P.	N.P.	Usufrutto	Valore
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	-	-	1/2	12.432,00€
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	1/4	1/4	-	24.864,00€
	Foglio 10, Part. 238-239-240-241-350-351	1/4	1/4	-	24.864,00€
TOTALE VALORE DI MERCATO					62.160,00 €

7. CONCLUSIONI GENERALI

Si conclude pertanto che il più probabile valore di mercato del lotto precedentemente valutato, formato dai cespiti

oggetto di stima catastalmente distinti al N.C.E.U. al Foglio n°10 Part.238-239-240-241-350-351 del Comune di Cupra Marittima e costituenti l'intero complesso immobiliare è pari a 62.160,00€ (diconsi sessantaduemilacentosessantaeuro/00). **Nello specifico il valore delle quote intestate al Sig. e oggetto di esecuzione immobiliare ammonta complessivamente a 24.864,00€ € (diconsi ventiquattromilaottocentosessantaquattroeuro/00).**

Tanto dovevasi ad evasione del ricevuto incarico.

Grottammare, 04 gennaio 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Botticelli

