

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2014
“xxx”

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO TERRENO

Commissari Giudiziali: Dott. xxx
Avv. xxx

Perito stimatore:

Dott. Ing.

INDICE

1. Premessa	pag. 3
1.1 Finalità dell'incarico	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 4
2. Identificazione del bene	pag.4
2.1 Dati catastali	pag.4
2.2 Inquadramento urbanistico	pag.5
2.3 Ispezione ipotecaria	pag.6
2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona	pag.6
2.5 Descrizione del bene da stimare	pag. 7
3. Stima del bene	pag. 8
3.1 Criteri di stima	pag. 8
3.4 Individuazione del valore del bene	pag. 8
4. Conclusioni	pag. 9

ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 3: Indagini ipocatastali

Allegato 4: Scheda di valutazione

Allegato 5: Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

* * *

C.P. N.17/2014 “xxx ”

LOTTO TERRENO CON FABBRICATO ACCESSORIO

* * *

1. PREMESSA

In data 17 ottobre 2014 la sottoscritta Dott. Ing. _____, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n° _____, con studio tecnico in _____, Senigallia (AN), veniva nominata dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quale perito stimatore dei beni immobili della ditta individuale concordante “xxx”.

In pari data veniva data comunicazione della nomina alla scrivente da parte della cancelleria, che trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

La scrivente perito, su istanza dei CC.GG. depositata in data 15/10/2014, veniva nominata dal Giudice Delegato Dott. Simone Romito, al fine di procedere alla stima o comunque alla verifica della congruità dei valori assegnati dalla ricorrente ditta “xxx” agli immobili ed ai cespiti, secondo la documentazione allegata alla proposta e al piano di concordato.

1.2 Operazioni svolte

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare il seguente *lotto di terreno* rientrante tra i beni immobili della procedura di Concordato Preventivo n.17/2013 “xxx” insistenti nel Comune di SASSOFERRATO (AN).

LOTTO TERRENO

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 Dati catastali

Trattasi di un terreno edificabile in zona mista residenziale-artigianale, adiacente il complesso residenziale ed il laboratorio di proprietà xxx.

Il tutto risulta così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato (AN) al:

Foglio 84 Particella 827: Qualità: Ente urbano, Superficie: 1.036 m².

Su detto terreno edificabile insiste un annesso posto al confine, realizzato con concessione edilizia n°5096 del 09/08/1995, destinato a deposito attrezzi così censito presso il Catasto Fabbricati:

Foglio 84 Particella 827: Categoria: C/2, Classe: 6, Consistenza: 75 m², Rendita: Euro 143,32.

Il tutto intestato a xxx nato a xxx il xxx in regime di comunione di beni con xxx nata a xxx il xxx, ciascuno dei coniugi proprietario per ½ sia del terreno che dell'annesso.

La particella n°827 nasce dalla fusione della particella n°401 della superficie di 491 mq e della particella n°590 (ex particella 455/b) della superficie di 545 mq, ad oggi soppresse.

Il lotto è stato acquistato dal Sig. xxx in regime di comunione di beni con sua moglie xxx con atto di compravendita del 19 giugno 1991, presso il Notaio Dott. xxx.

Si riportano nell'allegato n.1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, eseguite per l'immobile, riguardanti la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

2.2 Inquadramento urbanistico

L'area è inquadrata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato come “zona B2 parti urbane con impianto incompleto”. La stessa viene regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione secondo l'articolo 30, contraddistinta dai seguenti parametri urbanistici - edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq

Altezza massima (H_{max}) = 9,50 m

Distanza dai confini (D_c) = 5m

Distanza tra edifici (D_e) = 10 m

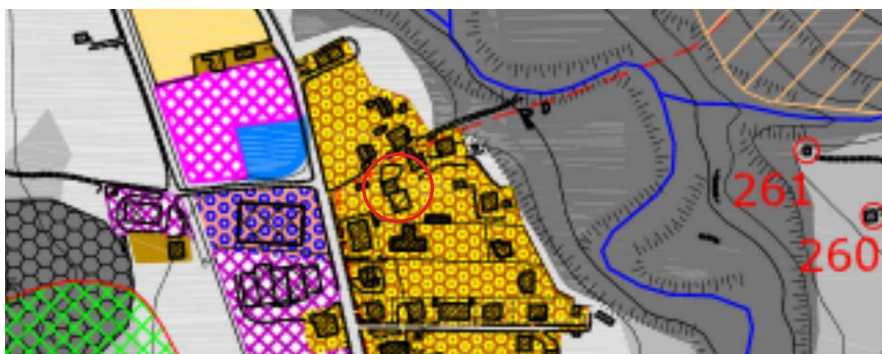


Tavola 104, Sezione 29115 – Previsioni di PRG

Le zone B2 comprendono le parti dell'insediamento con impianto incongruente e densità medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B2 devono rispettare le seguenti norme, salvo l'esistente:

- destinazione d'uso prevalenti: residenziale

- destinazione d'uso complementari: distributiva e terziaria, di servizio, produttiva a basso carico urbanistico.

Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 60% della Sul complementare.

Le destinazioni produttive a basso carico urbanistico e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 40% della Sul complementare.

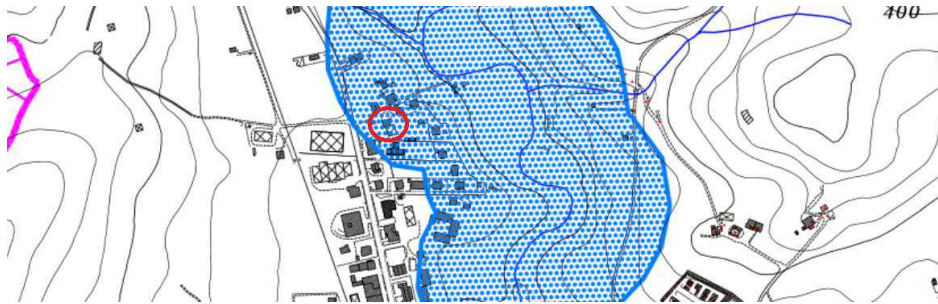


Tavola 60, Sezione 29115 – PRG Comune di Sassoferrato

Secondo la tavola 60 del PRG del comune di Sassoferrato, l'ubicazione del bene rientra nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda), area soggetta al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 (ex Legge Galasso).

2.3 Ispezione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sull'immobile, è stata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

I risultati di tale operazione vengono trasmessi in coda alla presente perizia. Si rimanda alla lettura dell'allegato n°3 per maggiori dettagli.

2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona

Il cespite oggetto della presente relazione si trova inserito nella zona di prima periferia nel Comune di Sassoferrato (AN), ubicato a ridosso di Via

Crocifisso, che collega il centro di Sassoferrato con la località denominata Piano di Frassineta.



Vista da satellite. Beni immobili di xxx

Il terreno non si affaccia direttamente su via Crocefisso, ma si trova leggermente internato rispetto alla via principale, ed in posizione retrostante rispetto alla palazzina residenziale ed al laboratorio artigianale di proprietà del medesimo xxx.

La collocazione del terreno, nella prima periferia di Sassoferrato, risulta avere le seguenti distanze dai collegamenti infrastrutturali, in particolare:

dista circa 60 Km dal casello autostradale A 14 - Ancona nord,

dista circa 75 Km dal porto di Ancona,

dista circa 60 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona-Falconara,

dista dal centro di Sassoferrato circa 1,5 km.

2.5 Descrizione del bene da stimare

Trattasi di un terreno edificabile a destinazione mista residenziale-artigianale, di forma regolare e della superficie complessiva di 1.036 mq.

Su di esso, in posizione di confine si trova un fabbricato annesso realizzato con struttura in lamiera metallica della superficie complessiva di 75 mq,

realizzato su una platea in calcestruzzo armato, ad oggi utilizzato come deposito attrezzi.

Il terreno si presenta pianeggiante e con sistemazione a ghiaietto.

3. STIMA DEL BENE

3.1 Criterio di stima

Il metodo di stima applicato è quello analitico, ovvero si è individuato un valore del terreno al metro quadro, tenuto conto delle potenzialità edificatorie dell'area, considerando valutazioni medie di edifici realizzabili, ed in relazione all'incidenza del valore dell'area.

3.2 Individuazione del valore del bene

Considerando la destinazione in parte residenziale, in parte artigianale si assume un valore unitario del terreno pari a 65 €/mq.

L'area edificabile, non ancora edificata, risulta essere pari a 1.036 mq, alla quale vanno detratti 75 mq, ovvero l'ingombro del fabbricato annesso. L'area restante risulta essere pari a 961 mq

Si ottiene quindi: $(961 \text{ mq} \times 65 \text{ €/mq}) = 62.465,00 \text{ €}$.

<i>SUPERFICIE TERRENO (mq)</i>	<i>VALORE TERRENO (mq)</i>	<i>VALORE TOTALE</i>
961	€ 65,00	€ 62.465,00

<i>SUPERFICIE ANNESSO (mq)</i>	<i>VALORE ANNESSO (mq)</i>	<i>VALORE TOTALE</i>
75	€ 100,00	€ 7.500,00

Totale € 69.965,00

TOTALE arrotondato	€ 70.000,00
---------------------------	--------------------

Se a questo si somma il valore del fabbricato annesso, che se pur minimo esiste, e può essere sfruttato, e gli si attribuisce un valore pari a 100 €/mq, si ottiene

$$(75 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq}) = 7.500,00 \text{ €}.$$

In definitiva, si ottiene un valore del cespite pari a:

$$V_{\text{cespite}} = \text{€ } 62.465,00 + 7.500,00 \text{ €} = \text{€ } 69.965,00$$

Arrotondando all'unità la cifra ottenuta, si ha:

$$V_{\text{cespite}} = \text{70.000,00 €}$$

4. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili di proprietà della ditta individuale "xxx", per quanto sopra esposto, **si ritiene che il valore del TERRENO edificabile, con fabbricato annesso, in regime di comunione di beni tra xxx e xxx, sito nel Comune di Sassoferrato e distinto al Catasto Terreni al Foglio 84 Particella 827 e al Catasto Fabbricati al Foglio 84 Mappale 827 sia pari al valore di € 70.000,00** (diconsi euro settantamila/00).

Ancona, 12 novembre 2014

Dott. Ing.