

CONCORDATO PREVENTIVO :

[REDACTED]

– N° 02/15

GIUDICE DELEGATO :

Presidente Dott.

[REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE :

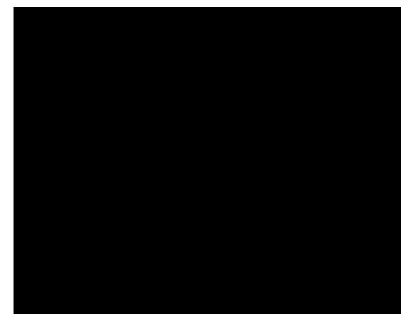
Dott.

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**PORZIONE DI AREA URBANA A URBANIA (PU)
IN VIALE MAZZINI**

07gennaio 2016



Il sottoscritto [redacted] geometra iscritto presso [redacted]
[redacted] con studio a [redacted] a
seguito di incarico ricevuto dal commissario giudiziale Dott. [redacted] per la
redazione di perizia giurata di stima che determini il più probabile valore di mercato
degli immobili di proprietà della società [redacted]
[redacted] N°02/15 (Giudice Delegato Presidente Dott. [redacted], incarico inoltre
contenente i **sottoelencati quesiti** :

1) descrizione analitica dei beni immobili di pertinenza della procedura, previa esatta
identificazione dello stesso, accertando inoltre :

- la regolarità del censimento catastale delle proprietà esistenti;
- la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali e l'esistenza di
vincoli di diritti pubblico implicanti eventuali cause di prelazione opponibili alla
procedura;
- la conformità tra le opere realizzate e le opere licenziate previa acquisizione del
certificato di abitabilità/usabilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in
relazione alla L n. 47/85 e s.m. e la possibilità o meno di sanatoria totale o parziale
(con indicazione in tal caso delle relative spese presumibili);

2) effettuazione nei termini di legge della trascrizione del decreto di apertura della
procedura di concordato preventivo presso la competente conservatoria dei rr.ii;

3) determinazione del valore commerciale di ogni singolo immobile e stima dei
tempi massimi di incasso della vendita del valore immobiliare periziato indicando
analiticamente anche la sussistenza o meno di eventuali rapporti di locazione o di altro
tipo incidenti sul godimento degli immobili ed allegando in tal caso all'elaborato i relativi
contratti;

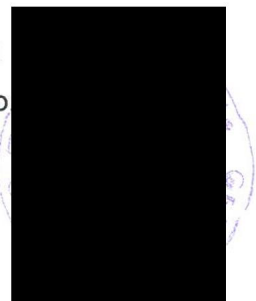
4) indicazione dei dati necessari per la volturazione del bene all'aggiudicatario e
per l'identificazione con relativa analitica e dettagliata descrizione delle iscrizioni e
trascrizioni da cancellare da parte del Tribunale al momento della vendita, indicante
anche il valore e l'ammontare complessivo delle stesse, allegando all'uopo idonea
documentazione;

espletate tutte le operazioni e verifiche, svolte sul posto e nei vari uffici, **è in grado di
relazionare quanto segue** :

QUESITO 1

Identificazione del bene

Trattasi di porzione di area urbana terreno ubicato in Comune di Urbania
compresa tra il retro dei fabbricati costruiti su Viale Mazzini e Via XXIV Maggio



Descrizione e dati urbanistici :

L'appezzamento di terreno ha forma irregolare, misura mq. 750,00 collocato tra Viale Mazzini e via XXIV Maggio; la morfologia è caratterizzata da pendenze molto accentuate a formare una scarpata ricoperta di vegetazione costituita da cespugli di ginestre e piante di medio fusto.

Dal punto di vista urbanistico è classificato come ZONA A VERDE PUBBLICO.

Dati catastali :

Comune Catastale – Urbania (PU)

Foglio - 28

Particella 733 Catasto Fabbricati - ha 00.00.09

Particella 732 Catasto Fabbricati - ha 00.07.41

- E' stata verificata la regolarità del censimento catastale (il terreno è regolarmente inserito in mappa ed in visura);

- non è stata riscontrata la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali e l'esistenza di vincoli di diritti pubblico implicanti eventuali cause di prelazione opponibili alla procedura.

QUESITO 2

E' stata effettuata nei termini di legge e cioè il 22 Dicembre 2015, presso la competente conservatoria dei RR.II. di Urbino, la trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, nella quale sono compresi i beni oggetto della presente.

QUESITO 3

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del terreno oggetto di stima ci si è attenuti al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; Il metodo di stima assunto è quello "diretto comparativo" dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie del terreno.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona

Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno a mq. :
€ 7,00/mq.

Di conseguenza in base alla consistenza il valore dell'immobile è il seguente:

mq. 750,00 x € 7,00 = **€ 5.250,00**

che si arrotonda ad

€ 5.500,00 (VALORE AREA URBANA)

QUESITO 4

DATI NECESSARI PER LA VOLTURAZIONE DEI BENI

Comune Catastale – Urbania (PU)

Foglio - 28

Particella 733 Catasto Fabbricati – mq. 9

Particella 732 Catasto Fabbricati – mq. 741

VISURE EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

TRASCRIZIONI CONTRO

- DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO, trascritto in data 22-12-2015 al n. 5384 Registro Particolare a carico della società [REDACTED]
[REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al NCEU del comune di Urbania al foglio 28 con i mappali 733-732;

Fermignano, li 07-01-2016

Allegati :

- Mappa Catastale
- Visure catastali
- Visure alla Conservatoria dei RR.II.
- Documentazione fotografica

