

CONCORDATO PREVENTIVO :



- N° 02/15

GIUDICE DELEGATO :

Presidente Dott.



COMMISSARIO GIUDIZIALE :

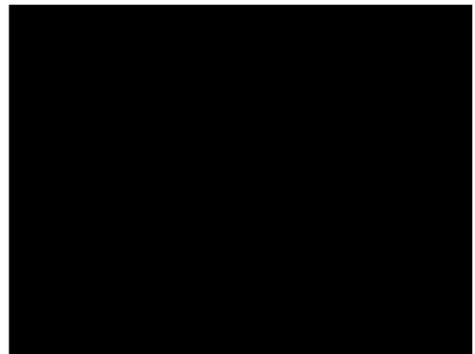
Dott.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PORZIONE DI TERRENO A MONTECOPIOLO (PU)
IN LOCALITA' LAGO DI VILLAGRANDE

07gennaio 2016



Il sottoscritto [REDACTED] geometra iscritto presso il [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 [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 dei 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 terreno ubicato in Comune di Montecopiolo (PU), in località Lago di Villagrande.

Descrizione e dati urbanistici :

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, misura mq. 1.335,00 collocato in aperta campagna in località Lago di Villagrande dove sono presenti insediamenti residenziali/ turistici, costituiti da villette unifamiliari.

La morfologia è caratterizzata da pendenze rilevanti.

Dal punto di vista urbanistico è classificato per la maggior parte della superficie (mq. 1.200,00) ZONA E Agricola, per la rimanente parte di mq. 135,00 ZONA C di espansione.

Dati catastali :

Comune Catastale – Montecopiolo (PU)

Foglio - 17

Particella 523 Catasto Terreni - ha 00.06.10

Particella 669 Catasto Terreni - ha 00.07.25

- 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. :
€ 4,00/mq.

Di conseguenza in base alla consistenza il valore dell'immobile è il seguente:
mq. 1.335,00 x € 4,00 = **€ 5.340,00**

che si arrotonda ad

€ 5.500,00 (VALORE TERRENO)

QUESITO 4

DATI NECESSARI PER LA VOLTURAZIONE DEI BENI

Comune Catastale – Montecopiolo (PU)

Foglio - 17

Particella 523 Catasto Terreni - ha 00.06.10

Particella 669 Catasto Terreni - ha 00.07.25

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] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato distinto al NCT del comune di Montecopiolo (PU) al foglio 17 con i mappali 523-669;

ISCRIZIONI CONTRO

- IIPOTECA LEGALE, per la somma complessiva di € 1.862.396,92 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] iscritta il 23-02-2015 al n. 109 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato censito al NCT del comune di Montecopiolo (PU) al foglio 17 con i mappali 523-669;

Fermignano, li 07-01-2016

Allegati :

- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Visure alla Conservatoria dei RR.II.