

CONCORDATO PREVENTIVO :



- N° 02/15

GIUDICE DELEGATO :

Presidente Dott.



COMMISSARIO GIUDIZIALE :

Dott.

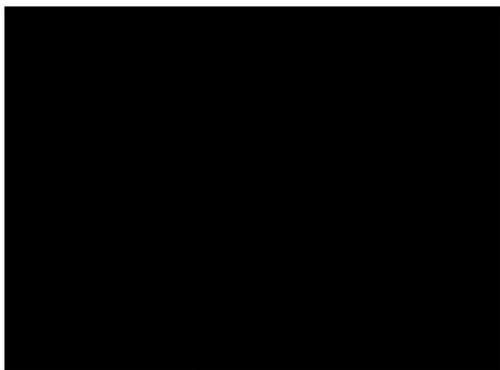


RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

AREA EDIFICABILE A CASTELLEONE DI SUASA (AN)

IN VIA A. MORO

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 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 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 edificabile ubicato nel centro dell'abitato di Castelleone Di Suasa (AN), in Via Aldo Moro.

Descrizione e dati urbanistici :

L'appezzamento di terreno ha forma irregolare, misura mq. 5.099, collocato tra i fabbricati edificati lungo Via Vaseria e La Via Aldo Moro, dove è presente l'accesso al terreno.

La morfologia è caratterizzata da lievi pendenze convergenti verso il centro del lotto, a formare una sorta di piccola conca; una stradina in parte sterrata ed in parte asfaltata attraversa il terreno a partire dall'ingresso su Via Aldo Moro verso il lato opposto.

La mappa catastale evidenzia la presenza di un fosso che divide in due la proprietà, probabilmente tombato o non più attivo, in quanto non è stata riscontrata la presenza di acqua né dell'alveo.

Complessivamente la collocazione, la giacitura e la facilità di accesso rendono il lotto funzionale alla destinazione edificatoria che gli è stata attribuita.

Dal punto di vista urbanistico è classificato come "C2.a Zone dei nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati", che devono rispettare le seguenti norme:

Destinazione d'Uso

prevalente: residenziale,

complementari: distributiva e terziaria a basso carico urbanistico
di servizio

produttiva a basso carico urbanistico

Le destinazioni d'uso complementari, da specificare in sede di piano attuativo, non devono superare complessivamente il 30% della Sul di ciascuna sottozona C2.a.

Parametri urbanistici e edilizi

indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1.10

altezza max ml 10

numero dei piani n 4

distanze minime: tra edifici ml 10, tra pareti finestrate ml 10, dalle strade ml. 7.50, dai confini ml. 5.00

In sede di piano attuativo è consentito derogare alla distanza tra gli edifici, che comunque non può essere inferiore a ml. 6.00, ed alla distanza dalle strade interne del nuovo insediamento.

Categorie di intervento

Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art. 12 delle Nta

Modalità di attuazione



Indiretta

Standard urbanistici, edilizi ed ecologici:

parcheggi previsti dall'art. 13 della Nta

indice di permeabilità dei suoli, 30% della superficie territoriale

indice di piantumazione, 1 pianta di alto fusto ogni 200 mq di superficie territoriale

Prescrizioni particolari

In sede di piano attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi; il piano attuativo deve essere preceduto da una indagine geologica che verifichi il grado di stabilità dell'intero versante, e la eventuale necessità di preventive opere di consolidamento dello stesso.

Dati catastali :

Comune Catastale – Castelleone di Suasa (AN)

Foglio - 11

Particella 166 Catasto Terreni - ha 00.06.12

Particella 167 Catasto Terreni - ha 00.05.71

Particella 586 Catasto Terreni - ha 00.09.89

Particella 85 Catasto Terreni - ha 00.29.27

- 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 23 Dicembre 2015, presso la competente conservatoria dei RR.II. di Ancona, 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 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.

Inoltre nel formulare la valutazione si è tenuto in particolare considerazione il periodo di depressione che sta attraversando il mercato immobiliare a livello nazionale, ma soprattutto a livello locale; nello specifico si osserva che negli ultimi anni nella provincia di Ancona si è assistito ad un proliferare di interventi immobiliari di tipo residenziale, che hanno superato di gran lunga la richiesta di alloggi; questo ha portato inevitabilmente alla stagnazione o diminuzione dei prezzi e soprattutto al consistente allungamento dei tempi di vendita degli appartamenti.

Tali fattori hanno indotto il sottoscritto a scegliere il criterio di stima "diretta comparativa" anziché quella del "valore di trasformazione"; infatti la quasi totale assenza di mercato di alloggi rende quest'ultimo criterio al momento inapplicabile, soprattutto in considerazione del consistente investimento iniziale che presuppone.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno a mq. :
€ 55,00/mq.

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

mq. 5.099,00 x € 55,00 = **€ 280.445,00 (VALORE AREA EDIFICABILE)**

che si arrotonda ad euro 280.000,00 (VALORE AREA EDIFICABILE)

QUESITO 4

DATI NECESSARI PER LA VOLTURAZIONE DEI BENI

Comune Catastale – Castelleone di Suasa (AN)

Foglio - 11

Particelle 85,166,167,586

VISURE EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**, trascritto in data 10-08-2007 al n. 12844 Registro Particolare a favore della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al NCT de [REDACTED] Castelleone di Suasa al foglio 11 con i mappali 85-166-167-586;

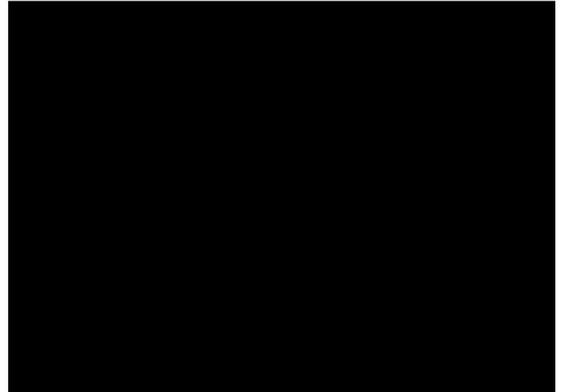
TRASCRIZIONI CONTRO

- DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO, trascritto in data 23-12-2015 al n. 15545 Registro Particolare a carico della società [REDACTED] con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al NCT del comune di Castelleone di Suasa al foglio 11 con i mappali 85-166-167-586;

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di € 654.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 327.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] iscritta il 04-10-2010 al n. 5064 con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al NCT del comune di Castelleone di Suasa al foglio 11 con i mappali 85-166-167;

Fermignano, li 07-01-2016



Allegati :

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

