

TRIBUNALE DI CAMERINO

Sezione fallimentare


Fallimento 2/2012

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL 20/12/2012

IL PERITO

Geom. Paolo Pettinari

Collegio Circondariale
Geometri e Geometri Laureati
di Camerino

 Iscrizione Albo
N. 211

Geometra
Paolo Pettinari

Il sottoscritto Paolo Pettinari, nato a Camerino il 19 maggio 1961, residente in Camerino Via A. Gioioso, iscritto al Collegio dei Geometri di Camerino al n. 211, con studio in Camerino, c/o Vallicenter è stato nominato dal Giudice Delegato del Tribunale di Camerino come CTU all'aggiornamento della relazione peritale del Fallimento 2/2012 [REDACTED] [REDACTED] relativamente agli immobili posti nel Comune di Monte Urano (FM).

PREMESSA

A seguito del frazionamento eseguito in data 16/12/2013, la particella 825 di mq 840, è stata modificata nella numerazione e nella consistenza, diventando particella 977 di mq 740. Si precisa inoltre che la particella 853 (Immobile A) oggetto della precedente valutazione non ha subito cambiamenti e pertanto in valori restano invariati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno oggetto di aggiornamento è ubicato in Contrada Fontemenota del Comune di Monte Urano.

Foglio 16 particella 977 (ex 825)

Immobile B oggetto di aggiornamento

Trattasi di terreno edificabile attualmente incolto con andamento pianeggiante confinante con altri terreni edificabili con la stessa destinazione d'uso, superficie complessiva mq 740,00.

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Le particelle oggetto del fallimento sono attualmente intestate alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede ad [REDACTED]

Visura catastale;

immobile B vedi **ALL. 1**

STRALCIO CATASTALE ALL. 2

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi Allegati 5 – 6 – 7 della Perizia del 20/12/2012.

METODO E VALORE DI STIMA

Foglio 16 particella 977 (ex 825)

Immobile B oggetto di aggiornamento

Il terreno oggetto di stima di mq 740,00 prevede 888,00 mc edificabili.

Ipotizziamo una palazzina con una altezza massima di ml 9,50 con tre abitazioni di mq 90,00 ciascuna per un totale di mq 270,00.

Prendiamo come riferimento la valutazione del costruito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Monte Urano, vedi **ALL. 3**, prendiamo il valore massimo del valore di mercato per nuova costruzione, si avrà il seguente procedimento:

zona residenziale €/mq 1.300,00;

utile dell'impresa esecutrice 20%;

progettazione e costo di costruzione €/mq 910,00

indice di edificabilità 1,2

€/mq 1.300,00 - € 260,00 (20%) = €/mq 1.040,00

€/mq 1.040,00 - € 910,00 = €/mq 130,00

€/mq 130,00 / 1,2 (indice) = €/mq 108,00

€/mq 108,00 x mc 888,00 (mc edificabili) = € 95.904,00

Rapportiamo il valore finale di € 95.904,00 al valore effettivo al mq si avrà l'importo dell'immobile B al mq di € 129,60

Valutazione dell'immobile B è di € 95.904,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

| IMMOBILE A | MQ LORDI | €/MQ | € |
|--------------------------|----------|--------|------------------|
| FOGLIO 16 PARTICELLA 853 | 140,00 | 15,00 | 2.100,00 |
| | | | |
| IMMOBILE B | MQ LORDI | €/MQ | € |
| FOGLIO 16 PARTICELLA 977 | 740,00 | 129,60 | 95.904,00 |
| | | | |
| IMPORTO TOTALE | | | 98.004,00 |

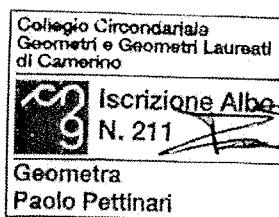
Considerando l'impegno che l'acquirente dovrà sottoscrivere con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva volturazione della Polizza Fidejussoria si ha il seguente importo;

€ 98.004,00 - € 28.300,00 = € 69.704,00

Pertanto la valutazione finale degli immobili A e B è di € 69.704,00

Camerino, 08 Settembre 2022

Geom. Paolo Pettinari



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/06/2022

Dati identificativi: Comune di MONTE URANO (F653) (AP)
Foglio 16 Particella 977

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,11
agrario Euro 5,54

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1
Superficie: 740 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/12/2013 Pratica n. AP0169896 in atti dal 19/12/2013 T.F. N. 167327/2013. (n. 6876.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di MONTE URANO (F653) (AP)
Foglio 16 Particella 977

FRAZIONAMENTO del 16/12/2013 Pratica n. AP0167327 in atti dal 16/12/2013 presentato il 13/12/2013 (n. 167327.1/2013)

Annotazione di immobile: F.M.- ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ARTICOLO 1, COMMA 8, DEL D.M.F. N. 701/1994. LETTERA D'INCARICO PROT. N. 168456/2013.

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 6,11
agrario Euro 5,54
Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1
Superficie: 740 m²

FRAZIONAMENTO del 16/12/2013 Pratica n. AP0167327 in atti dal 16/12/2013 presentato il 13/12/2013 (n. 167327.1/2013)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/12/2013 Pratica n.
AP0169896 in atti dal 19/12/2013 T.F. N. 167327/2013.
(n. 6876.1/2013)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
Sede in [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

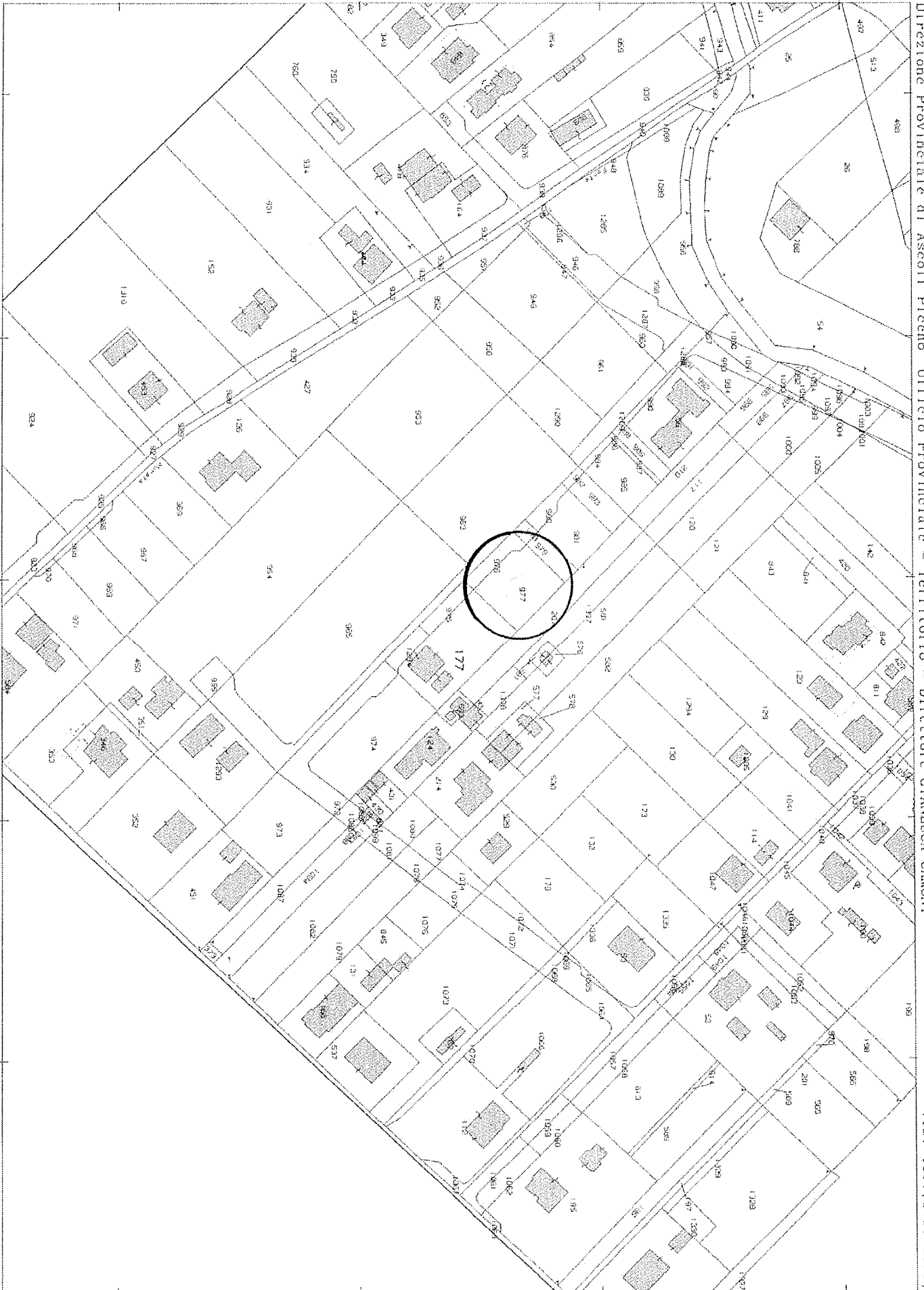
1. Atto del 05/11/2007 Pubblico ufficiale
SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA
MARCHE (MC) Repertorio n. 15233 registrato in data
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 6856.1/2007 Reparto PI di FERMO in atti dal
08/11/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

MONTE URANO (F653) (AP)
Foglio 16 Particella 825

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



ALL. 3



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | Superficie (L/N) | Min | Max | Superficie (L/N) |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1050 | 1300 | L | 3 | 3,8 | L |
| Abitazioni civili | NORMALE | 700 | 1000 | L | 2 | 3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 600 | 850 | L | 1,7 | 2,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 890 | 1100 | L | 2,6 | 3,3 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 340 | 460 | L | 1 | 1,4 | L |
| Box | NORMALE | 430 | 580 | L | 1,2 | 1,7 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 300 | 400 | L | 0,9 | 1,2 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 210 | 290 | L | 0,6 | 0,9 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 700 | 1000 | L | 2 | 3 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 1050 | 1300 | L | 3 | 3,8 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)