

LOTTO N. 3)

Terreno edificabile in San Lorenzo in Campo Via Fermi s.n.c. identificato al Catasto Terreni con il Foglio 31 Part. 625 e 335.

IMMAGINE DI RIFERIMENTO:



CAPITOLO N. 1: DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno edificabile in Comune di San Lorenzo in Campo (PU) alla Via E. Fermi angolo Via E. Mattei.

L'area di complessivi mq. 776 si presenta con andamento pianeggiante privo di alberi ed interamente recintato con strutture provvisorie di cantiere.

L'area risulta ubicata nella prima periferia del paese a circa 1,2 Km. dal centro storico in zona a prevalenza residenziale, pressoché completamente urbanizzata.

Nessuna limitazione appare evidente per quanto riguarda sia l'accessibilità all'area.



CAPITOLO N. 2: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Il terreno oggetto di perizia sito in San Lorenzo in Campo Via Fermi angolo Via Mattei. I confini sono: a Nord con la Via Fermi, ad est con la Via Mattei, a sud con la proprietà della particella 224 mentre ad ovest con la proprietà della particella 627.

Dati Catastali:

CATASTO TERRENI - Comune di San Lorenzo in Campo

- Foglio 31 Particella 625 qualità Semin.Arb. classe 03 mq. 748 Rendita D. Euro 2,90 Agraria Euro 2,70;
- Foglio 31 Particella 625 qualità Semin.Arb. classe 03 mq. 28 Rendita D. Euro 0,11 Agraria Euro 0,10;

Intestazione Catastale:

Proprietà per 1/1.



CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

I terreni edificabili oggetto della presente perizia risultano acquistati dalla Società con sede in San Lorenzo in Campo in forza dell'Atto a firma del Notaio Sede Fano (PU) del 20/09/2007 Repertorio n. 35335. Pertanto la proprietà degli immobili oggetto di perizia risulta essere della società

**CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE
DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO**

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'immobile risulta libero da persone e cose, pertanto il possesso è in capo alla Soc.

**CAPITOLO N. 5: LA SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI MEDESIMI
ALLA LUCE DI QUANTO RICHIESTO DALLA L. 28/02/1985 N. 47**

Inquadramento urbanistico:

I terreni oggetto di perizia risultano essere classificati nel vigente PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come Zona "B2" di completamento a bassa densità edilizia.

Il PRG per le zone "B2" prevede i seguenti parametri edificatori:

- If: 2,1 mc/mq.;
- Uf: 0,40 mq./mq. Da destinare ad Su 0,30 mq./mq. Da destinare ad Sa;
- Hmax fuori terra: ml. 8,50;
- N. piani utili consentiti: 3;
- Distanza dalle strade: ml. 5,00;
- Distanza dai confini di proprietà e di zona: 5 ml.;
- Distacchi tra gli edifici: ml. 10,00.

Concessioni e/o Autorizzazioni:

Non risultano presentate pratiche edilizie al Comune di San Lorenzo in Campo.



CAPITOLO N. 6: LA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO LICENZIATO

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità sostanziali tra lo stato attuale del terreno e quanto rappresentato nella mappa catastale.

CAPITOLO N. 7: TRASCRIZIONI COSI' COME RISULTANTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI: TRASCRIZIONI A FAVORE, CONTRO, PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Trascrizione a favore del 25/09/2007 atto Notain .
del 20/09/2007 Rep. 35335; La Soc.
acquista, dalla
....., terreni edificabili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 31
Particelle 331, 332, 333 e 335;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione contro del 20/05/2013 RP 3270 RG 5370 Pubblico Ufficiale
TRIBUNALE DI PESARO del 19/04/2013 rep. 35/2012, Decreto di ammissione
concordato preventivo a favore della
..... sui seguenti immobili: Comune di san
Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub.
13-15-11-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato
inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato
inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq
748;



- Trascrizione contro del 20/09/2022 RP 8818 RG 12882 Autorità emittente TRIBUNALE DI PESARO del 30/06/2022 rep. 21/2022, Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della

sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 11-13-15-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione contro del 27/12/2011 Atto Notaio
di Fano rep. 45298/18097 del 22/12/2011; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo di capitale € 74.000,00 garanzia € 148.000,00 durata 10 anni, su immobili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 31 part. 625 di mq. 748 e part. 335 di mq. 28 a favore di

CAPITOLO N. 8: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'Area edificabile è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai dati forniti dal Catasto Terreni.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti il terreno in questione:

- *l'ubicazione, la presenza o meno dei servizi essenziali, le caratteristiche funzionali, la morfologia dell'area;*

Eseguita una specifica indagine di mercato e verificate le quotazioni immobiliari



offerte dall'Agenzia delle Entrate, si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di medesime caratteristiche e destinazione è attestato mediamente in € 75,00 al metro quadrato di superficie lorda, pertanto si può esprimere il seguente Valore complessivo.

CALCOLO SUPERFICI e VALUTAZIONE COMMERCIALE:

San Lorenzo in Campo	Foglio	Particella	Mq.			
Via Manzoni	31	625+335	776			
TERRENO EDIFICABILE						
Destinazione	sup. mq.	coefficiente	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore Totale	
P.T TERRENO edificabile	776	1,00	776,00	€ 75,00	€ 58.200,00	
SOMMANO					€ 58.200,00	
SOMMANO TOTALE						€ 58.200,00



Per arrotondamento € 58.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria:

- Si ritiene di applicare una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 58.000,00 x 10% = riduzione € 5.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 58.000,00 - 5.800,00 = Euro 52.200,00

Per arrotondamento a € 52.000,00

