

dello stato dei luoghi in questione ed ha effettuato le necessarie rilevazioni e misurazioni, per quanto è stato possibile accertare e verificare, al fine di predisporre la presente relazione tecnico-estimativa.

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso del sopralluogo, nonché da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali territorialmente competenti ed anche presso operatori del mercato edilizio-immobiliare, il sottoscritto ingegnere ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

<i>1.1. - Dati catastali.....</i>	<i>pag. 2</i>
<i>1.2. - Descrizione generale.....</i>	<i>pag. 3</i>
<i>1.3. - Titolo di provenienza.....</i>	<i>pag. 5</i>
<i>1.4. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....</i>	<i>pag. 6</i>
<i>1.5 - Dati metrici.....</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.6. - Stima.....</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.6.1 – Porzione di terreno edificabile.....</i>	<i>pag. 9</i>
<i>1.6.2 – Porzione di terreno agricolo.....</i>	<i>pag. 16</i>

* * * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali dei beni immobili siti nel Comune di Monsano (AN) in via Montegiacommo, individuati nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*), nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°2*) e nell'allegata visura catastale (*Doc.alleg.n°3*), di proprietà della ditta [REDACTED] vengono di seguito riportati:

- **Foglio 6 Particella 71 (Catasto Terreni)** – *Appezamento di terreno, qualità seminativo arborato, classe 6, superficie mq. 3.149, reddito dominicale €. 8,94 -*

reddito agrario €. 10,57.

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno della superficie di **mq. 3.149** sito nel Comune di Monsano (AN) in via Montegiaco ad una quota compresa tra circa 210 metri e circa 200 metri s.l.m.m..

Tale appezzamento di terreno è posto sul versante sud-orientale di un versante collinare, su una superficie in lieve declivio compresa tra la Strada Provinciale n°21 della Barchetta e via Montegiaco, in una zona immediatamente a ridosso dell'abitato del Comune di Monsano (AN), paese di circa 3.300 abitanti.

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta incolto; sono presenti alberature di media altezza sulla parte sud-est posta a quota più bassa verso via Montegiaco. E' presente inoltre una torre ad uso "ponte radio" sulla parte nord dell'area (ved. *particella catastale 197 - Doc.alleg.n°1 / ved. Foto alleg.n°3*).

L'appezzamento di terreno è direttamente accessibile alla quota superiore sul lato nord-ovest dalla Strada Provinciale della Barchetta mentre dal lato sud-est esso è raggiungibile da via Montegiaco ma non direttamente accessibile, alla data attuale, da tale lato per la presenza di un ripido dislivello iniziale.

I fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'appezzamento di terreno risulta sufficientemente servita dal trasporto pubblico e con rete stradale principale limitrofa; i servizi commerciali più vicini risultano però raggiungibili in auto essendo collocati nel vicino paese di Monsano.

Tale appezzamento di terreno ricade, per una porzione pari a circa **mq. 1.220**, nella **zona edificabile "B2 - Semintensiva"** del P.R.G. del Comune di Monsano (*Doc.alleg.n°4 – porzione evidenziata in colore giallo*) di cui all'Art.18 –

“Sottozona B2 - Semintensiva” delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. *Doc. alleg.n°4b*), con un **indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq** di superficie fondiaria, un'altezza massima pari ad H=10,00 ml., distanza minima tra fabbricati pari a ml. 10,00, distanza minima dai confini pari a ml. 5,00, distacco minimo da strade generiche pari a ml. 5,00, nel caso di via Montegiaco un un distacco minimo di ml. 20,00, il tutto secondo quanto riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n°1704 del 14/02/2020** del Comune di Castelbellino (AN) (*Doc.alleg.n°4b*).

E' previsto, inoltre, in caso di suddivisione in lotti, una **superficie di ogni lotto non inferiore a mq. 500** ed un **volume delle costruzioni non inferiore a mc. 800 (ottocento) e non superiore a mc. 2.000 (duemila)** per ogni lotto ricavabile.

Per la restante parte di circa **mq. 1.929** il detto terreno ricade nella **“Sottozona Agricola E11 – Paesaggio agrario di interesse storico ambientale”** del P.R.G. (*Doc.alleg.n°4 – porzione evidenziata in colore arancio*) regolata dagli artt.49 e genericamente dall'art.34 delle N.T.A. (ved. *Doc.alleg.n°4b*).

Pertanto, in base all'indice di fabbricabilità fondiaria, la massima volumetria lorda edificabile ad uso residenziale nel predetto lotto di terreno risulterebbe pari a:

$$mq. 1.220 \times 2 mc/mq. = mc. 2.440$$

e conseguibile soltanto nel caso di una suddivisione in due lotti.

Tuttavia, tenuto conto della consistenza della porzione di terreno “edificabile” in esame e della sua conformazione, dei distacchi minimi da rispettare dai confini nonché dalla Strada Provinciale n°21 della Barchetta, si ritiene che la suddivisione in due lotti non sia praticabile e, di conseguenza, non realizzabile la predetta volumetria massima edificabile.

Si ritiene, pertanto, che la **massima volumetria lorda edificabile ad uso residenziale** realizzabile nel predetto lotto di terreno sia pari a quella di **mc. 2.000** indicata al punto d) dell'art.18 della N.T.A., la quale corrisponde ad una superficie utile lorda edificabile di circa:

$$mc. 2.000 : 3,05 ml. (H) \approx mq. 655$$

avendo considerato un'altezza di interpiano tra il pavimento finito di ciascun piano pari a 3,05 ml..

Lo stato attuale del lotto di terreno in esame è documentato dalla fotografie allegate (*Foto alleg. da n°1 a n°4*).

* * * * *

1.3. - TITOLO DI PROVENIENZA.

La suddetta proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Monsano (AN) in via Montegiacomo è pervenuta all'attuale proprietario ditta [REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico del 21/10/2015 a rogito Notaio [REDACTED] di Fano (PS) repertorio n°876 fascicolo n°688 per trasformazione di società da S.p.A. a S.r.l..

In precedenza, la suddetta proprietà immobiliare era pervenuta alla ditta [REDACTED] mediante "atto di compravendita" in data 27 giugno 2001 rep.n°92601 racc.n°25218 a rogito Notaio [REDACTED] di Fabriano (AN) stipulato tra i sigg. [REDACTED] e la ditta [REDACTED] rappresentata dal geom. [REDACTED] (quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante) (*Doc.alleg.n°5*).

Il suddetto atto di compravendita venne registrato in Fabriano (AN) in data 04/07/2001 al n°463 Serie U e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 29/06/2001 al Reg.Gen.n°12033 Reg.Part.n°7813.

Con tale atto i sigg. [REDACTED]

██████████ vendettero alla società ██████████ un “[...] un appezzamento di terreno, in parte agricolo ed in parte edificabile, sito in Monsano, Via Montegiacommo, della superficie di metri quadrati 3.149 (tremilacentoquarantano-ve), a confine con: strada comunale per due lati e acquedotto, salvi altri; riportato nel Catasto Terreni al foglio 6, n. 71, con il R.D. di lire 17.320; e R.A. di lire 20.469. [...]”.

* * * * *

1.4. - ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Si riportano, per completezza, tutte le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto ingegnere:

- a) a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 in occasione della redazione della precedente perizia tecnico-estimativa datata 30/11/2012 a firma del sottoscritto relativa al “Concordato Preventivo n°24/12” della ditta ██████████
- b) a partire dal 23/11/2012 fino al 21/01/2020 relativamente alla presente procedura fallimentare.

A seguito di ispezione ipotecaria sui beni immobili di proprietà della ditta ██████████ richiesta dal sottoscritto ingegnere in data 23/11/2012 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

A) Ricerca effettuata in data 23/11/2012 a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 sull’immobile sito nel Comune di Monsano (AN), censito a Catasto Terreni al Foglio 6 particella 71.

L’elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell’ispezione ipotecaria allegata effettuata per “soggetto” (Doc.alleg.n°6a).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione a favore della ditta [REDACTED] del 29/06/2001 Registro Particolare 7813 Registro Generale 12033 (*Doc.alleg.n°6b*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 27/06/2001 a rogito Notaio [REDACTED] di Fabriano (AN) repertorio n°92601 raccolta n°25218;
- la nota di iscrizione contro la ditta [REDACTED] del 19/06/2002 Registro Particolare 2890 Registro Generale 12793 (*Doc.alleg.n°6c*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/02/2002 a rogito Notaio [REDACTED] di Fabriano (AN) repertorio n°96072 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Capitale €. 650.000,00 – Spese €. 650.000,00 - Durata 20 anni) a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
- la nota di trascrizione contro la ditta [REDACTED] del 18/10/2012 Registro Particolare 13075 Registro Generale 18860 (*Doc.alleg.n°6d*) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 14/09/2012 repertorio n°24/2012 del Tribunale Civile di Ancona relativo a DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore della Massa di Creditori di [REDACTED]

A seguito di ispezione ipotecaria per denominazione sulla ditta [REDACTED] [REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data 22/01/2020 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

B) Ricerca effettuata in data 22/01/2020 a partire dal 23/11/2012 fino al 21/01/2020 sulla ditta [REDACTED]

L'elenco delle ulteriori iscrizioni contro e trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata, effettuata per "soggetto"

(Doc.alleg.n°6e).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione contro la ditta [REDACTED] del 13/05/2019 Registro Particolare 6597 Registro Generale 10009 (Doc.alleg.n°6f) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 06/03/2019 repertorio n°17/2019 del Tribunale Civile di Ancona (AN) relativo a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della Massa di Creditori del Fallimento [REDACTED]

* * * * *

1.5. - DATI METRICI.

La superficie dell'appezzamento di terreno oggetto della presente stima pari a **mq. 3.149** è stata ricavata dall'allegata visura catastale (Doc.alleg.n°3).

La superficie delle due porzioni di terreno, quella "edificabile" pari a circa **mq. 1.220** e quella "agricola" pari a circa **mq. 1.929**, sono state ricavate dal confronto tra la planimetria del P.R.G. del Comune di Monsano (Doc.alleg. n°4) e la planimetria catastale (Doc.alleg.n°1) mediante sovrapposizione in scala opportuna.

Si fa presente che, per maggiore chiarezza, nella allegata planimetria catastale (Doc.alleg.n°1) è stato riportato a tratteggio in colore rosso il limite della zona edificabile di terreno così come desunto dalle previsioni del P.R.G. vigente.

* * * * *

1.6. - STIMA.

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da valutare, nonchè le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare i criteri ai quali si ritiene debba essere informata la presente stima.

1.6.1 - Porzione di terreno EDIFICABILE

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato della **porzione di terreno edificabile** in questione possa pervenirsi applicando il “*criterio del più probabile prezzo di trasformazione*” inteso come differenza tra il valore di mercato dei beni ordinariamente realizzabili secondo i parametri fissati dal P.R.G. e la somma dei costi di costruzione. Per la ricerca del valore di mercato dell’opera si utilizza il “criterio sintetico-comparativo” che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame.

Per quanto si riferisce al primo termine della differenza, ossia il “valore di mercato”, sono state eseguite varie indagini presso operatori di mercato e non è stato possibile ricavare valori di mercato relativi ad unità immobiliari di “nuova costruzione” destinate a civile abitazione del tipo di quelle realizzabili nel lotto di terreno in esame in quanto, alla data attuale, il mercato edilizio legato ad “attività costruttiva di impresa” è completamente fermo per scarsa marginalità considerata la pressochè equivalenza tra costi di costruzione e ricavi ottenibili dalle vendite di immobili che non consente alcuna tolleranza per l’assorbimento di eventuali costi imprevisti, non prevedibili in fase di pianificazione, delle attività imprenditoriale.

Pertanto si ritiene di fare riferimento ai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per ricavare ipotetici valori di mercato “a nuovo” di immobili effettuando una serie di necessarie considerazioni.

I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (*Doc.alleg. n°7*), per il 1° semestre dell’anno 2019 e per la fascia/zona di territorio

“Centrale/CAPOLUOGO” (codice di zona: “B1”) del Comune di Monsano (AN), indicano valori di mercato per “abitazioni civili” in condizioni “normali” variabili tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq di superficie utile lorda.

Se si tiene conto che tali valori si riferiscono ad abitazioni ubicate generalmente in edifici di normali caratteristiche costruttive, di esposizione, ecc., anche datati, per il caso in esame è necessario, invece, applicare un coefficiente di differenziazione che apprezzi adeguatamente il valore del costruendo immobile poiché di nuova costruzione, caratterizzato da adeguate ed elevate prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico e da un livello di sicurezza sismica quale quello richiesto dalle normative attualmente vigenti, da una collocazione in una zona residenziale con ottima esposizione posta a breve distanza dal centro abitato di Monsano, dalla presenza di balconi e di box auto, dalla dotazione di parcheggi esterni, dalla presenza dell’ascensore, dalla presenza di una zona verde posta immediatamente a valle del futuro edificio e non edificabile per effetto delle previsioni del P.R.G. vigente, ecc.. Tale coefficiente può ragionevolmente incrementare, nel caso in esame, di almeno un 30÷40% il valore massimo indicato dall’O.M.I. e, adottandone il valore medio, si otterrebbe:

$$1,35 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€/mq. } 1.620,00$$

che si arrotonda al valore di €/mq. 1.600,00 di superficie utile lorda.

Si ritiene equo, pertanto, applicare, alla data attuale, un valore medio di Euro 1.600,00 per metro quadrato di superficie utile lorda di appartamenti oltre ad un valore di Euro 400,00 per metro quadrato di superficie di balconi e terrazze, di Euro 240,00 per metro quadrato di superficie di corti scoperte esclusive e di spazi comuni al piano interrato ed, infine, di Euro 800,00 per metro quadrato di superficie lorda di autorimesse singole in box privati, locali di sgombero, ecc. ad

uso esclusivo al piano interrato.

Per ciò che attiene al secondo termine, ossia il “costo di costruzione”, anziché effettuare una stima di carattere analitico, si hanno sufficienti elementi per poter stabilire con buona attendibilità il probabile costo degli edifici che potranno essere realizzati sul terreno in questione. A tale proposito ci si riferisce a informazioni ricevute da operatori di mercato, imprese di costruzione, ecc. per edifici a carattere residenziale di tipo medio ubicati in Comuni minori che indicano un valore del costo di costruzione in ragione di €. 1.200,00 ÷ €. 1.300,00 al mq di superficie utile lorda degli appartamenti, di €. 450,00 al mq di superficie lorda del piano interrato destinato ad autorimesse, cantine, ecc., escluse spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, ecc., escluse imposte, contributi di costruzione, oneri finanziari, spese di gestione dell’Impresa ecc..

■ **Valutazione con il “criterio del più probabile prezzo di trasformazione”**

DATI METRICI

- *Indice di fabbricabilità fondiaria:*2 mc./mq.

- *Superficie complessiva del lotto di terreno:*mq. 1.220

- *Volume lordo edificabile (valore max indicato dall’art.18 N.T.A.):* **mc. 2.000**

- *Superficie Utile Lorda (S.U.L.) residenziale realizzabile (assumendo un’altezza media di interpiano di ml. 3,05):*

$$mc. 2.000 : ml. 3,05 \approx \dots\dots\dots mq. 655$$

- *Numero alloggi realizzabili (assumendo una S.U.L. media di circa mq. 85):*

$$mq. 655 : mq. 85 \approx \dots\dots\dots n \bullet 8 \text{ alloggi}$$

- *S.U.L. non residenziale al piano interrato:*

$$mq. 655 : 3 \text{ piani} \approx \dots\dots\dots mq. 218$$

- *Volume piano interrato (assumendo un’altezza media di interpiano di ml. 2,85):*

$$\text{mq. } 218 \times \text{ml. } 2,85 \approx \dots\dots\dots \text{mc. } 621$$

- Superficie di balconi e terrazze di pertinenza dei vari alloggi

(si considera un'incidenza di mq. 10 ad alloggio):

$$\text{mq. } 10 \times n^{\circ} 8 \text{ alloggi} = \dots\dots\dots \text{mq. } 80$$

- Superficie di autorimesse singole e cantine al piano interrato (si considera

il 75% circa della S.U.L. non residenziale del piano interrato):

$$\text{mq. } 218 \times 0,75 \approx \dots\dots\dots \text{mq. } 165$$

- Superficie destinata al corsello di manovra oltre a spazi comuni

vari al piano interrato:

$$\text{mq. } (218 - 165) = \dots\dots\dots \text{mq. } 53$$

- Superficie di corti scoperte di pertinenza esclusiva dei vari alloggi

(si considera il 35% circa della superficie fondiaria): $\dots\dots\dots$ mq. 427

- Superficie di strade e parcheggi esterni comuni, verde comune, ecc.:

$$\text{mq. } (1.220 - 218 - 427) = \dots\dots\dots \text{mq. } 575$$

COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (valore medio)

- Per alloggi: $\text{mq. } 655 \times \text{€}/\text{mq. } 1.250,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 818.750,00$

- Per piani interrati ad uso autorimesse, cantine, ecc.:

$$\text{mq. } 218 \times \text{€}/\text{mq. } 450,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 98.100,00$$

Totale Costo di Costruzione: €. 916.850,00

=====

COSTI PER LA URBANIZZAZIONE DELL'AREA

- Per sistemazione esterne di strade di lottizzazione, pubblica

illuminazione, fognature, sottoservizi, ecc.:

$$\text{mq. } 1.220 \times \text{€}/\text{mq. } 50,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 61.000,00$$

=====

SPESE TECNICO-PROFESSIONALI (progettazione, D.LL., ecc.)

- Si considera una incidenza media di €. 7.500,00 per ciascun alloggio:

$n^{\circ} 8 \text{ alloggi} \times \text{€} 7.500,00/\text{cad} = \dots\dots \text{€} \quad \mathbf{60.000,00}$

=====

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Urbanizzazione primaria:

a) volumi fuori terra: $mc. 2.000 \times 1,00 = mc. 2.000$

b) volumi interrati: $mc. 621 \times 0,25 \approx mc. \underline{155}$

Sommano: $mc. 2.155$

$mc. 2.155 \times \text{€}/mc. (18,03 \times 1,10) \approx \dots\dots \text{€} \quad 42.740,00$

- Urbanizzazione secondaria:

$mc. 2.155 \times \text{€}/mc. (14,79 \times 1,10) \approx \dots\dots \text{€} \quad 35.060,00$

- Contributo sul costo di costruzione (N.B. – Il conteggio viene effettuato considerando la superficie utile “lorda” per gli alloggi, anziché la superficie utile “abitabile”, e la superficie utile “lorda” per le parti non residenziali anziché la superficie “netta”; pertanto si tiene conto di un coefficiente di riduzione pari a 0,88 per ricondursi al valore della superficie “netta. Inoltre, si considera una percentuale del 10% del “costo di costruzione” effettivo stabilito dal Comune pari ad €/mq. 185,07 di superficie complessiva netta per tenere conto delle calcolazione più complesse che conducono all’effettiva sua determinazione).

a) sup.utile lorda degli alloggi (S.U.L.): $mq. 655$

b) superficie non residenziale (S.N.R.):

- piano interrato: $mq. 218 \times 0,60 \approx mq. 131$

- balconi, terrazze: $mq. 80 \times 0,60 \approx mq. \underline{48}$

Sommano: $mq. 834$

$(0,88 \times mq. 834) \times \text{€}/mq. 185,07 \times 10\% \approx \text{€} \quad \underline{13.580,00}$

Totale Contributo di Costruzione: $\text{€} \quad \mathbf{91.380,00}$

=====

ONERI FINANZIARI

- Si considera una percentuale forfettaria pari al 5 % della quota pari al 70% della somma dei costi di costruzione e dei costi di urbanizzazione dell'area:

$$5\% \times 0,70 \times \text{€}.(916.850,00 + 61.000,00) \approx \text{€} \quad \mathbf{34.200,00}$$

=====

SPESE DI GESTIONE DELL'IMPRESA

- Si considera una percentuale forfettaria pari al 5 % dei ricavi provenienti dalla vendita degli alloggi per costi uffici della sede e di cantiere, per costi amministratore, per provvigioni ad agenzie immobiliari ed per alea su prezzi di vendita degli alloggi, per ammortamento beni in leasing, per spese generali in genere, ecc.:

$$5\% \times \text{€} \quad 1.311.100,00 \approx \text{€} \quad \mathbf{65.500,00}$$

=====

RIEPILOGO DEI COSTI

a) - costi di costruzione dell'edificio:	€.	916.850,00
b) - costi per la urbanizzazione dell'area:	€.	61.000,00
c) - spese tecnico-professionali:	€.	60.000,00
d) - contributo di costruzione:	€.	91.380,00
e) - oneri finanziari:	€.	34.200,00
f) - spese di gestione:	€.	<u>65.500,00</u>

Totale: €. 1.228.930,00

=====

Il costo complessivo di costruzione per unità di superficie utile lorda relativo a tali appartamenti, comprensivo di balconi/terrazze, eventuali corti scoperte di uso esclusivo, cantine ed autorimesse, risulta, pertanto, pari a:

$$\text{€} \quad 1.228.930,00 : \text{mq.} \quad 655 \approx \text{€}/\text{mq.} \quad 1.880,00$$

RICAVO TRAIBILE DALLE VENDITE

- Appartamenti di civile abitazione:

$$mq. 655 \times \text{€/mq. } 1.600,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 1.048.000,00$$

- *Balconi e terrazze di pertinenza esclusiva degli appartamenti:*

$$mq. 80 \times \text{€/mq. } 400,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 32.000,00$$

- *Superfici non residenziali ad uso esclusivo al piano interrato (cantine, garage):*

$$mq. 165 \times \text{€/mq. } 800,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 132.000,00$$

- *Superfici non residenziali ad uso comune al piano interrato (corsello, ecc.):*

$$mq. 53 \times \text{€/mq. } 240,00 \approx \dots\dots\dots \text{€. } 12.700,00$$

- *Superfici di corti scoperte di pertinenza esclusiva dei vari alloggi:*

$$mq. 360 \times \text{€/mq. } 240,00 = \dots\dots\dots \underline{\underline{\text{€. } 86.400,00}}$$

$$\text{Sommano: } \text{€. } \underline{\underline{1.311.100,00}}$$

=====

Il valore complessivo di vendita per unità di superficie utile lorda relativo a tali appartamenti, comprensivo di balconi/terrazze, eventuali corti scoperte di uso esclusivo, cantine ed autorimesse, risulta, pertanto, pari a:

$$\text{€. } 1.311.100,00 : mq. 655 \approx \dots\dots\dots \text{€/mq. } 2.000,00$$

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO EDIFICABILE

$$\text{€. } 1.311.100,00 - \text{€. } 1.228.930,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 82.170,00$$

$$\text{arrotondato a: } \text{€. } \underline{\underline{82.000,00}}$$

=====

(diconsi euro ottantaduemilavirgolazerozero).

Il valore dell'area, alla data attuale, per unità di superficie fondiaria risulta pari a:

$$\text{€. } 82.000,00 : mq. 1.220 = \dots\dots\dots \text{€/mq. } 67,21$$

che si arrotondano a **€/mq. 67,00.**

L'incidenza del valore del terreno sul valore complessivo dell'edificio realizzabile è pari al:

$$€. 82.000,00 : €. 1.311.100 \approx 6,25 \%$$

percentuale di incidenza che si ritiene accettabile tenuto conto dell'attuale crisi del mercato edilizio e considerato che trattasi di una edificazione a carattere estensivo in un'area di completamento, anche se in buona posizione, in cui il terreno ha una incidenza minore rispetto a zone con edificazione a carattere intensivo, in considerazione anche di una serie di ulteriori costi a carico della impresa di costruzioni per l'urbanizzazione dell'area, della ridotta marginalità dell'operazione, dei rischi connessi alla vendita, ecc..

1.6.2 - Porzione di terreno AGRICOLO

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato della **porzione di terreno agricolo** in questione possa pervenirsi attraverso il "criterio sintetico-comparativo" che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all'epoca attuale.

■ Valutazione con il "criterio sintetico-comparativo"

A seguito di indagini eseguite presso operatori di mercato, imprenditori agricoli, ecc. della zona, si è appurato che appezzamenti di terreno destinati all'uso agricolo, coltura a "seminativo-arborato", del tipo di quello in esame ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe aventi uguale appetibilità, sono stati trattati per valori oscillanti tra €. 20.000,00 e €. 25.000,00 per ettaro di superficie.

La variabilità del prezzo è legata all'ubicazione dei terreni rispetto alla viabilità principale, alla loro esposizione, alle caratteristiche geomorfologiche del sito, alla presenza d'acqua, ecc..

I "valori agricoli medi" per la Regione Marche riportati dalla banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Doc.alleg. n°8*), riferiti alla Provincia di Ancona ed all'annualità 2019 (*N.B. – Non sono disponibili i dati relativi alle annualità successive*), in particolare alla “Regione Agraria n°5” – “Colline litoranee di Falconara”, comprendente il territorio del Comune di Monsano (AN), indicano valori di mercato per terreni con colture di tipo “seminativo arborato” di 21.703,00 Euro per ettaro di superficie.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'appezzamento di terreno in esame, del valore esiguo della superficie fondiaria, della vicinanza ad una zona residenziale, ecc., si ritiene di poter applicare, alla data attuale, un valore di Euro 25.000,00 per ettaro di superficie dell'appezzamento di terreno in esame, ovvero un valore di 2,50 €/mq..

Si ottiene, quindi, che, alla data attuale, il valore più probabile di mercato del bene immobiliare in esame, secondo il criterio di stima adottato, risulta pari a:

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO

€/mq. 2,50 x mq. (3.149-1.220) = €. **4.822,50**

arrotondato a: €. 5.000,00

=====

(diconsi euro cinquemilavirgolazerozero).

Pertanto il valore complessivo del terreno alla data attuale,, tenuto conto sia della porzione “edificabile” che della porzione a destinazione “agricola”, risulta pari a:

a) *Appezzamento di terreno “edificabile”*: €. **82.000,00**

b) *Appezzamento di terreno ad uso agricolo*: €. **5.000,00**

Sommano: €. 87.000,00

=====

(diconsi euro ottantasettemilavirgolazerozero).

Si precisa che il valore più probabile di mercato sopra indicato del bene immobile oggetto della presente relazione è strettamente riferito alla data attuale di stima: ciò in conseguenza del particolare periodo di crisi economica globale dei mercati che determina una scarsa domanda di immobili, anche a fronte di un'elevata offerta degli stessi, ed un mercato immobiliare pressoché statico con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

* * * * *

Ritenuto di avere espletato l'incarico, il sottoscritto chiude la presente relazione tecnico-estimativa la quale viene inoltrata sul portale telematico del Tribunale e consegnata in n°1 (una) copia in formato cartaceo più n°1 (una) copia in formato digitale su supporto CD ai Commissari Giudiziali.

Ancona, lì 18 febbraio 2020

In fede

Il Tecnico Incaricato

Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti :

- Doc.alleg.n°1 - Estratto di mappa foglio 6 particella 71 del Comune di Monsano (AN) in scala 1:2000;
- Doc.alleg.n°2 - Vista aerea della zona in cui è ubicato il bene immobile oggetto di stima;
- Doc.alleg.n°3 - Visura Catasto Terreni (per soggetto) in data 02/08/2019

dell'unità immobiliare censita al foglio 6 particella 71 (n°2 fogli);

- Doc.alleg.n°4 - Confronto mediante sovrapposizione fra la planimetria di P.R.G. vigente del Comune di Monsano (AN) e l'estratto di mappa catastale;
 - Doc.alleg.n°4b - Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n°1704 del 14/02/2020 rilasciato dal Comune di Monsano (AN) (n°8 pagine);
 - Doc.alleg.n°5 - Atto di compravendita in data 27 giugno 2001 rep.n°92601 racc.n°25218 a rogito Notaio ██████████ di Fabriano (AN);
 - Doc.alleg.n°6a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sul bene immobile oggetto di stima (n°2 pagine);
 - Doc.alleg.n°6b - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 29/06/2001 Reg.Partic. n°7813 Reg.Gen. n°12033 (n°2 pagine);
 - Doc.alleg.n°6c - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Iscrizione del 19/06/2002 Reg.Partic. n°2890 Reg.Gen. n°12793 (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°6d - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 18/10/2012 Reg.Partic. n°13075 Reg.Gen. n°18860 (n°8 pagine);
 - Doc.alleg.n°6e - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla ditta ██████████ (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°6f - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla Nota di Trascrizione del 13/05/2019 Reg.Partic. n°6597 Reg.Gen. n°10009 (n°10 pagine);
 - Doc.alleg.n°7 - Banca dati delle quotazioni immobiliari (per edifici ad uso residenziale) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Monsano (AN), 1° semestre 2019;
 - Doc.alleg.n°8 - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori agricoli medi) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Monsano (AN), annualità 2019;
 - Foto alleg.dalla n°1 alla n°4 - Fotografie dello stato attuale dei beni immobili oggetto di stima scattate in data 21/05/2019.
- =====

Fotografie dello stato attuale del bene immobile
oggetto di stima scattate in **data 21/05/2019**



Foto alleg. n°1 – Vista dal lato N-E dell'accesso all'appezz.to di terreno di propr.tà



Foto alleg. n°2 – Vista dell'accesso all'appezzamento di terreno dalla "S.P. 21 della Barchetta".



Foto alleg. n°3 – Vista dal lato S-W dell'appezzamento di terreno di proprietà



Foto alleg. n°4 – Vista dell'appezzamento di terreno da via Montegiacomo (lato S-E).