

TRIBUNALE DI MACERATA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/09

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE FALLIMENTARE:

RELAZIONE ESTIMATIVA D'IMMOBILE
redatta dal Consulente Tecnico d' Ufficio Geo

TRIBUNALE DI MACERATA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 8 / 09

AAA

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE FALLIMENTARE:

AAA

RELAZIONE ESTIMATIVA D'IMMOBILE

redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio [REDACTED]
[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] con
studio in [REDACTED] Geometra libero professionista, iscritto
all'Albo dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Macerata al [REDACTED] ed
iscritto dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al [REDACTED]

AAA

Con ordinanza del 03/03/2010 l'Ill.mo Signor GIUDICE DELEGATO nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. [REDACTED] e lo invitava a partecipare alle operazioni per la redazione dell'inventario estimativo degli immobili oggetto della procedura di concordato preventivo n. 8/09.

Lo scrivente, presa visione dell'istanza e quanto in essa contenuto, ordinate e controllate le visure e le planimetrie catastali degli immobili interessati alla procedura di cui sopra, effettuate le opportune ricerche e verifiche presso l'Ufficio della Conservatoria di Macerata e presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Montelupone (MC) e Santa Maria Imbaro (CH), ha effettuato i sopralluoghi allo scopo di ben

individuare gli immobili di cui trattasi e di raccogliere parametri utili alla stima.

AAA

1) OGGETTO DELLA STIMA E DATI CATASTALI

A) BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MONTELUPONE (MC) VIA E. FERMI

snc, costituiti da n. 6 Appartamenti + n. 6 Garages + n. 2 Posti auto

esterni e scoperti, così distinti:

a) -

b) -

c) -

d) - 4° Appartamento di tipo economico distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 9, Piano Primo, Categ.

A/3, Cl. 3, Consistenza 4 vani e rendita pari ad Euro 258,23;

e) - 5° Appartamento di tipo economico distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 10, Piano Primo, Categ.

A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani e rendita pari ad Euro 355,06;

f) - 6° Appartamento di tipo economico distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 11, Piani Primo e

Seminterrato, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani e rendita pari ad Euro 290,51;

g) -

h) -

i) - **3° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 15**, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie mq. 16 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

j) -

k) - **5° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 18**, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie mq. 19 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

l) - **6° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 19**, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie mq. 16 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

^

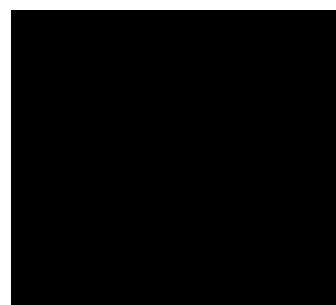
m) - **1° Posto auto** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 23**, Piano Terra, Superficie mq. 11 e Rendita pari ad Euro 15,34;

n) - **2° Posto auto** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 24**, Piano Terra, Superficie mq. 11 e Rendita pari ad Euro 15,34;

**B) BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MONTELUPONE (MC) VIA E. FERMI
snc, costituiti da n. 6 Lotti di terreno edificabili e così distinti:**

- a) - 1° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 473;
- b) - 2° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 476;
- c) - 3° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 466;
- d) - 4° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 467;
- e) - 5° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 468;
- f) - 6° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 435;

C)



D)

b) -

c) -

d) -

e) -

f) -

g) -

^

E)

2) TITOLO DI PROPRIETA'

I beni di cui all'oggetto sono di proprietà per 1/1 della



con sede in **MONTELUPONE (MC)**.

Essa è diventata proprietaria dei beni di cui all'oggetto, punto A) a seguito:

- Atto di compravendita stipulato in data 06/10/2008, rep. n° 22134, racc. 8016,

a rogito Prof. [redacted] Notaio in Civitanova Marche;

- Venditore: [redacted]

- Valore dichiarato nell'atto: Euro 807.462,87 + IVA;

- Atto registrato a Macerata in data 07/10/2008 al n. 9354 e trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 08/10/2008 al n. 9772 del [redacted]

^

Essa è diventata proprietaria dei beni di cui all'oggetto, punto B) a seguito:

- Atto di compravendita stipulato in data 06/08/2008, rep. n° 21927, racc. 7887

a rogito Prof. [redacted]

- valore dichiarato nell'atto: Euro 456.259,48 + IVA;

^

Proprietario del bene di cui al punto C)

^

Essa è diventata proprietaria dei beni di cui all'oggetto, punto D) a seguito:

AAA

3) TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI

vedi allegati.

AAA

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

E SUPERFICI

A) BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MONTELUPONE (MC) VIA E. FERMI

- APPARTAMENTI:

a) -

b) -

c) -

d) - 4° Appartamento di tipo economico distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 9, Piano Primo, Categ.

A/3, Cl. 3, Consistenza 4 vani e rendita pari ad Euro 258,23;

Superficie Convenzionale:

Appartamento (mq. 70,60 x 1,00)	mq. 70,60
Balcone nord (mq. 4,20 x 0,33)	mq. 1,20
Balcone sud (mq. 3,60 x 0,33)	mq. 1,20
Somma	<u>mq. 73,00</u>

e) - 5° Appartamento di tipo economico distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 10, Piano Primo, Categ.

A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani e rendita pari ad Euro 355,06;

Superficie Convenzionale:

Appartamento (mq. 81,80 x 1,00)	mq. 81,80
Balcone nord (mq. 4,00 x 1,00)	mq. 1,00
Balcone sud Dx (mq. 4,00 x 1,00)	mq. 1,00
Balcone sud Sx (mq. 3,60 x 0,33)	mq. 1,20
Sommano	mq. 85,00

f) - 6° Appartamento di tipo economico distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 11, Piani Primo e

Seminterrato, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani e rendita pari ad Euro 290,51;

Superficie Convenzionale:

Appartamento (mq. 60,40 x 1,00)	mq. 60,40
Balcone nord Dx (mq. 4,00 x 1,00)	mq. 1,00
Balcone nord Sx (mq. 4,20 x 0,33)	mq. 1,40
Balcone sud (mq. 6,40 x 0,33)	mq. 2,20
Sommano	mq. 65,00
Cantina (mq. 6,00 x 0,33)	mq. 2,00

Le sei unità immobiliari di cui sopra fanno parte di una palazzina (di 8 appartamenti) ultimata sia per quanto riguarda la tamponatura esterna (intonaco tinteggiato + muratura e faccia vista) sia per quanto riguarda la copertura (coppi).

Serramenti ed infissi esterni in legno. Canali di gronda e pluviali collocati.

Internamente complete di finiture (pavimenti in gres e ceramica, rivestimenti

in ceramica, porte in legno) e di impianti elettrici, idrici e termici (auto
con caldaia a gas Mod. [REDACTED] e radiatori in alluminio).

- GARAGES:

g) -

h) -

i) - **3° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8,**
Part.IIa 475 Sub 15, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie
mq. 16 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

j) -

k) - **5° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8,**
Part.IIa 475 Sub 18, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie
mq. 19 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

l) - **6° Garage** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8,**
Part.IIa 475 Sub 19, Piano Seminterrato, Categ. C/6, Superficie
mq. 16 e rendita catastale pari ad Euro 22,31;

Le sei unità immobiliari di cui sopra sono situate al piano terra della palazzina.
Sono ultimate e dotate di serranda.

- POSTI AUTO:

- m) - **1° Posto auto** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al
Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 23, Piano Terra, Superficie mq. 11 e
Rendita pari ad Euro 15,34;
- n) - **2° Posto auto** distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al
Foglio 8, Part.IIa 475 Sub 24, Piano Terra, Superficie mq. 11 e
Rendita pari ad Euro 15,34;

Essi sono situati all'esterno nella parte sud-ovest del lotto e sono scoperti.

^

B) BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MONTELUPONE (MC) VIA E. FERMI

LOTTE DI TERRENO EDIFICABILE:

- a) - **1° Lotto di Terreno edificabile** distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al **Foglio 8, Part.IIa 473**, Superficie mq. 827;
- b) - **2° Lotto di Terreno edificabile** distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al **Foglio 8, Part.IIa 476**, Superficie mq. 1078;

Questi due Lotti sono situati nella parte piana della lottizzazione, in adiacenza
ai Lotti già edificati.

^

- c) - **3° Lotto di Terreno edificabile** distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al **Foglio 8, Part.IIa 466**; Superficie mq. 920;
- d) - **4° Lotto di Terreno edificabile** distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al **Foglio 8, Part.IIa 467**; Superficie mq. 847;
- e) - **5° Lotto di Terreno edificabile** distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al **Foglio 8, Part.IIa 468**; Superficie mq. 850;

Questi tre Lotti sono situati tra la strada di lottizzazione (particella 279) e la
parte bassa della collinetta.

^

f) - 6° Lotto di Terreno edificabile distinto al Catasto dei Terreni di detto
Comune al Foglio 8, Part.IIa 435; Superficie mq. 8000;

Questo Lotto, identificato con la sigla PL22, è situato alla fine della strada
(particella 279), a destra dei Lotti già edificati ed è il più grande della
lottizzazione.

L'85% c.a. della superficie della particella ricade in zona residenziale di
espansione (C2) e il restante 15% c.a. in zona destinata ad attrezzature
pubbliche e d'interesse generale (S*).

Si precisa che l'area ricade in zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni
della Legge 02/02/1974 n. 64.

c)

^



D)

a)

b) .

c) - .

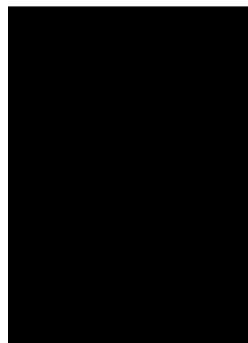
d) - .

e) - .

f)

g)

E)



5) RISPONDENZA DEI FABBRICATI ALLE NORMATIVE

URBANISTICHE

BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MONTELUPONE (MC)

VIA ENRICO FERMI SNC

La palazzina dove insistono i beni oggetto di stima di cui alla lettera A) è stata realizzata con Permesso a Costruire n. 41 (pratica edilizia n. 1851), rilasciato dal Comune di Montelupone in data 05/06/2006.

La pratica edilizia è da perfezionare.

Si precisa che gli immobili sono privi di certificato di agibilità, il quale è legato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

^

BENE IMMOBILE SITUATI IN

^

AAA

6) CONCLUSIONI E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. a seguito sopralluoghi presso gli immobili situati in Comune di Montelupone (prov. di Macerata) e presso gli immobili situati in Comune di Santa Maria Imbaro (prov. di Chieti) relaziona quanto segue:

Gli immobili di cui all'oggetto, lettera A) sono situati in Comune di Montelupone, località Aneto, Via Enrico Fermi e fanno parte di una palazzina costruita su un terreno identificato al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 8, con la Particella 475.

Detta Particella fa parte di una lottizzazione (di tredici lotti), inserita nel vigente PRG come area di espansione C2.

Su questa area sono state parzialmente eseguite le opere di urbanizzazione primarie e, a tutt'oggi, sono stati realizzati cinque edifici ad uso residenziale, di cui un paio ancora da completare.

Il lotto dove insistono i beni di cui all'oggetto, lettera A) è identificato come Lotto n. 12

Gli immobili di cui all'oggetto, lettera B) sono terreni edificabili situati in Comune di

Montelupone, località Aneto, Via Enrico Fermi e fanno parte della stessa lottizzazione di cui sopra.

Detti immobili sono identificati al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 8, con le Particelle 435 (mq. 8.000), 466 (mq 920), 467 (mq. 847), 468 (mq. 850), 473 (mq. 827) e 476 (mq. 1078).

L'accesso ai lotti avviene dalla strada comune identificata con la Part.lla 479, che divide la lottizzazione in due zone:

- la prima a valle (dove, a tutt'oggi, sono stati realizzati quattro edifici) e
- la seconda leggermente " a monte " (dove, a tutt'oggi, è stato realizzato un solo edificio e da completare).

In quest'ultima zona (dove insistono le particelle 466, 467 e 468, oggetto di stima), si evidenziano alcuni " smottamenti " del terreno (già evidenziati nella relazione geologica in atti presso il Comune, ma ritenuti non pericolosi).

A parere dello scrivente non sono comunque da sottovalutare e probabilmente, prima di realizzare le tre palazzine (ovvero dopo lo sbancamento), saranno necessarie opere di consolidamento e di drenaggio alla base della piccola collina, sul retro di questi lotti posizionati " a monte " della lottizzazione.

L'immobile di cui all'oggetto, lettera C)

Gli immobili di cui all'oggetto, lettera D)

ALLEGATO 1**STIMA DEI BENI IMMOBILI****A) - Appartamenti siti in Comune di Montelupone (MC)**

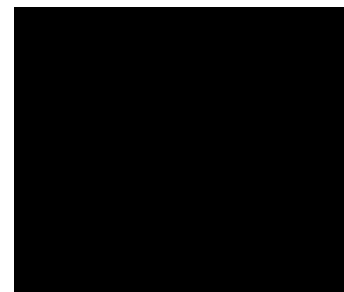
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	m ²	€/m ²	Valore di stima
8	475	9	Appartamento 4	73	1400,00	€ 102.200,00
8	475	10	Appartamento 5	85	1400,00	€ 119.000,00
8	475	11	Appartamento 6	65	1400,00	€ 91.000,00
8	-	11	Cantina	2	350,00	€ 700,00
8	475	15	Garage 3	16	700,00	€ 11.200,00
8	475	18	Garage 5	19	700,00	€ 13.300,00
8	475	19	Garage 6	16	700,00	€ 11.200,00
8	475	23	Posto auto 1	11	350,00	€ 3.850,00
8	475	24	Posto auto 2	11	350,00	€ 3.850,00

totale **€ 716.800,00**

B) - Terreni siti in Comune di Montelupone (MC)

Foglio	Particella	Lotto	Descrizione	m ²	€/m ²	Valore di stima
8	435	unico	seminativo	8000	30,00	€ 240.000,00
8	466	1	seminativo	920	50,00	€ 46.000,00
8	467	2	seminativo	847	50,00	€ 42.350,00
8	468	3	seminativo	850	50,00	€ 42.500,00
8	473	8	seminativo	827	60,00	€ 49.620,00
8	476	9	seminativo	1078	60,00	€ 64.680,00

totale **€ 485.150,00**

C) - Ufficio sito in Comune di Montelupone (MC)

VENDUTO

STIMA DEI BENI IMMOBILI

ALLEGATO 2

D) - Fabbricati siti in Comune di Santa Maria Imbaro (CH)

E) - Terreni siti in Comune di Santa Maria Imbaro (CH)

