

## TRIBUNALE DI MACERATA

^^^

FALLIMENTO N. 3170

Procedura 62/1997

BENE IMMOBILE SITUATO IN COMUNE DI SARNANO (MC), VIA SAN ROCCO

^^^

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. SSA TIZIANA TINESSA

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA PAOLA ROSSI

^^^

## 5° RELAZIONE INTEGRATIVA

( a seguito demolizione edificio )

Redatta dal Consulente Tecnico d' Ufficio **Geom. Silvano Gironella** nato a Macerata il 24 Maggio 1957 ed ivi residente in Via Spalato n. 153, con studio in Macerata Via G. B. Contini n. 60, geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Macerata al n. 649 ed iscritto dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al n. 46.

^^^

**TIPO DI INCARICO**

**Valutazione “ aggiornata “ del bene immobile** situato in Comune di Sarnano (MC), Via San Rocco, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21, Particella 705, a seguito demolizione edificio.

AAA

**Nuova IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**Diritti di proprietà pari ad un terzo ( 1/3 ) su area fabbricabile situata in Comune di Sarnano ( MC ), Via San Rocco, distinta al catasto terreni al Foglio 21, Particella 705, di mq. 880**

AAA

**TITOLO DI PROPRIETA' E QUOTA DEL BENE DA STIMARE**

Il bene di cui sopra è di proprietà per 1/3 ( un terzo ) della

con sede in Sarnano.

AAA

**NORMATIVE URBANISTICHE**

L'area fabbricabile è inserita nella zona “ B “ ( zona residenziale urbana di completamento ) il cui indice di fabbricabilità è di 3 mc/mq.

AAA

**STIMA SOMMARIA**

Il sottoscritto prende in considerazione due metodi;

**a) Calcolo meccanico**

Valore medio dell'area fabbricabile € 150,00/mq.

Quindi:           mq. 880 x 150,00           = €   132.000,00

**Valore di un terzo dell'area   € 132.000,00 : 3 =           € 44.000,00**

A

**b) Calcolo di massima sulla potenzialità**

Gli elementi certi da cui partire sono due:

- Superficie del lotto edificabile mq. 880;
- Indice di fabbricabilità " zona B " 3 mc/mq;

Per cui si potrebbero realizzare mc. 2.640 fuori terra, ovvero:

- due appartamenti al piano terra per complessivi	mq.	293,00
- due appartamenti al piano primo per complessivi	mq.	293,00
- due appartamenti al piano secondo per complessivi	mq.	293,00
- un piano interrato adibito a garages per complessivi	mq.	210,00
- un piano sottotetto adibito a soffitte per complessivi	mq.	290,00
	mq.	<u>1.379,00</u>

Con un costo di costruzione **medio** ( tra il finito ed il grezzo ) di € 770.00/mq., per realizzare un nuovo fabbricato si spenderebbe una somma pari ad € 1.061.830,00.

Con un valore medio del " nuovo " ad € 1.300,00/mq. si potrebbero realizzare le seguenti somme:

appartamenti	mq. 879 x € 1.300,00/mq.	euro	1.142.700,00
garages	mq. 210 x € 650,00/mq.	euro	136.500,00
soffitte	mq. 290 x € 400,00/mq.	euro	116.000,00
	per un Totale di	euro	<u>1.395.200,00</u>

Si avrebbe quindi:

Ricavo totale dalla vendita		1.395.200,00
Costo di costruzione	1.061.830,00	
Oneri di costruzione + spese tecniche +		
spese generali ( 10% )	106.183,00	
Spesa possibile per l'acquisto dell'area	121.004,00	
	<u>1.284.880,00</u>	



Di conseguenza un utile impresa del 10%	106.183,00	
	-----	
	1.395.200,00	1.395.200,00

<b>Valore di un terzo dell'area</b>	<b>€ 121.004,00 : 3 =</b>	<b>€ 40.335,00</b>
-------------------------------------	---------------------------	--------------------

^

La media tra i due valori ( € 44.000,00 + € 40.335,00 ) è pari ad € 42.167,50,  
**pertanto, alla data del 26.06.2019**

<b>Il VALORE di 1/3 viene stimato in Euro 42.200,00</b> <b>( euro quarantaduemiladuecento/00 )</b>
---

^^^

### CONCLUSIONI

#### Lotto unico

<b>Diritti di proprietà pari ad un terzo ( 1/3 ) su area fabbricabile situata in  Comune di Sarnano ( MC ), Via San Rocco, distinta al catasto terreni al  Foglio 21, Particella 705, di mq. 880</b>
--

<b>Il presente lotto è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di  Euro 42.200,00 ( euro quarantaduemiladuecento/00 )</b>
--

^^^

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Macerata li 26 Giugno 2019

IL C.T.U.

( Geom. Silvano Gironella )

