

COMUNE DI FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO IMPRESA CARNEVALI ENZO SRL – RF 19/2019

Area edificabile in via Luigi Fagioli - Fabriano (AN)

**“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”**

Premessa

Il sottoscritto Geom. Sergio Antonelli, nato a Fabriano (AN) il 25/01/1966, codice fiscale NTN SRG 66A25 D451P, libero professionista con studio in Fabriano (AN), Via Fabio Filzi n. 75, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1422, ha ricevuto incarico dal Dott. Luca Zarletti e dall'Avv. Piero Novelli, nella loro qualità di Curatori del fallimento della “IMPRESA CARNEVALI ENZO S.R.L. – RF 19/2019” per redigere perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di fabbricati e terreni facenti parte del patrimonio della succitata ditta.

Effettuati i dovuti sopralluoghi e rilievi diretti presso gli immobili siti nel Comune di Fabriano (AN) e sulla base degli elementi desunti dalle ispezioni ed accertamenti urbanistici, catastali e giuridici presso i pubblici uffici, si è posto in grado di riferire quanto segue.

Ubicazione dell'immobile

Oggetto della presente stima è un'area edificabile sita in Fabriano (AN), via Luigi Fagioli e limitrofi frustoli di terreno rimasti interclusi, privi di potenzialità edificatoria.

Il lotto è collocato all'interno della lottizzazione “I Biancospini”, ubicata a sud/ovest del centro abitato del comune di Fabriano, direzione Collepaganello, in zona collinare panoramica e di pregio, a totale destinazione residenziale; ha accesso da Via Luigi Fagioli, diramazione di Viale XXIV Maggio.

Lotto unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Area edificabile sita in via Luigi Fagioli, Fabriano (AN) e limitrofi frustoli di terreno privi di potenzialità edificatoria.

Titolarità

I terreni oggetto di stima appartengono alla ditta “IMPRESA CARNEVALI ENZO S.R.L.” per la piena ed intera proprietà.

Confini

L'area edificabile confina a nord-ovest con verde pubblico intestato al Comune di Fabriano, a nord-est con Condominio via Fagioli n. 48-50, spazi comuni ad uso strada

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

privata e proprietà Firenze, a sud-est con Condominio via T. Fida n.ri da 11 a 21, a sud-ovest con strada pubblica denominata via Bovio, salvi altri.

Consistenza

L'area edificabile è riportata nel vigente P.R.G. del Comune di Fabriano in zona Residenziale Semiestensiva di tipo “C” e più precisamente “C3S1”, normata dall'art. 16.3 delle N.T.A. ed è ricompresa all'interno della Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata “I BIANCOSPINI”, composta in totale da n. 2 lotti.

Di questi il lotto 1 è già stato edificato e venduto, il lotto 2 invece è stato solo parzialmente edificato.

Il lotto n. 2 ha una superficie dichiarata nel piano di lottizzazione di **mq. 7.353,50**; al suo interno sono già stati realizzati tre edifici per una superficie di piano (SP) complessiva di **mq. 1.461,58** ed una superficie coperta (SC) complessiva di **mq. 766,20** come desumibile dagli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Fabriano.

La particella oggetto di perizia, quanto alla porzione edificabile compresa all'interno del lotto 2, è censita al Catasto dei Fabbricati come area urbana Categoria F/1 ed ha una superficie catastale di **mq. 4.146,00**.

I parametri urbanistici stabiliti nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano di lottizzazione sono i seguenti:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.25$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 8.50 \text{ ml. misurata a valle.}$$

Nel lotto 2 era consentita complessivamente la realizzazione di una superficie di piano di **mq. 3.309,08** ($\text{mq. } 7.353,50 * 0,45$) e di una superficie coperta di **mq. 1.838,38** ($\text{mq. } 7.353,50 * 0,25$).

In esso, detratte le superfici già realizzate, sono ancora edificabili **mq. 1.847,50** di superficie di piano e **mq. 1.072,18** di superficie coperta.

Alla superficie di piano ancora realizzabile (mq. 1.847,50) corrisponde una superficie fondiaria “virtuale” residua di **mq. 4.105,56** (data da $\text{mq. } 1.847,50/0,45$), non precisamente rispondente a quella riportata nella banca dati del catasto fabbricati pari a **mq. 4.146,00**.

**“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”**

Tale discordanza, pur minimale, indirizza comunque la presente valutazione verso la superficie effettivamente utilizzabile ai fini edificatori pari a **mq. 4.105,56**.

Il lotto è collegato alla viabilità di lottizzazione e quindi a via Luigi Fagioli, mediante strada privata asfaltata, di proprietà ed uso in comune con gli edifici già realizzati all'interno del lotto n. 2, identificata al catasto fabbricati come B.C.N.C. e censita al foglio 154 con il mappale n. 1574.

Attualmente le opere di urbanizzazione non sono state ancora ultimate, risultano ovvero realizzate la rete stradale con la sola esclusione del conglomerato bituminoso per il tappetino d'usura, la rete fognaria, la rete Telecom, la rete Enel, la rete illuminazione pubblica, la rete idrica e la rete gas metano eseguita direttamente da Italgas; restano da realizzare oltre al tappetino d'usura della rete stradale, le opere di sistemazione del verde pubblico.

L'importo dei lavori ancora da eseguire, dedotto dai computi metrici allegati al progetto esecutivo e dal collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, ammonta ad euro 21.300,00 circa.

Completano il lotto oggetto di stima due frustoli di terreno, di forma stretta ed allungata; essi ricadono nel vigente P.R.G. in zona Residenziale a volumetria definita “B6”, normata dall'art. 19 delle N.T.A., privi di capacità edificatoria.

Sono ricompresi tra lotti già edificati ed area di proprietà comunale, ove è prevista nel vigente P.R.G. la realizzazione di strada pubblica.

L'area attualmente è in minima parte destinata a spazi asfaltati ad uso del limitrofo condominio e per la restante parte a verde, non curato ed a forte pendenza.

Dati catastali

I terreni sono così censiti:

- al catasto dei fabbricati al foglio 154 mappale n. 1576, cat. Area urbana di mq 4.146;
- al catasto dei terreni al foglio 154 mappale n. 1180, seminativo arborato di classe 6, superficie mq. 165, R.D. € 0,17, R.A. € 0,13;
- al catasto dei terreni al foglio 154 mappale n. 1182, seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 167, R.D. € 0,65, R.A. € 0,43.

Gli attuali intestatari catastali corrispondono ai reali proprietari.

Parti comuni

L'area urbana identificata al catasto dei fabbricati al foglio 154 con il mappale n. 1576, ha diritto al bene comune non censibile, strada privata, identificato al foglio 154 mappale n. 1574.

Caratteristiche della zona.

La lottizzazione è sita a sud del centro abitato del comune di Fabriano in direzione della località Collepaganello, in zona collinare panoramica e di pregio, a totale destinazione residenziale; pur essendo ai margini dell'edificato cittadino, è nelle immediate vicinanze del centro storico e dei parchi pubblici.

Il lotto, con esposizione prevalente nord – nord/ovest, dal punto di vista orografico si presenta in pendenza che assume il carattere di una forte acclività nella porzione degradante verso via Bovio.

Le aree per conformazione, posizione ed ubicazione, pur in presenza di una fase di ristagno del mercato immobiliare, possono comunque rivestire carattere di particolare appetibilità.

Stato di occupazione

L'intero lotto, censito al catasto fabbricati come area urbana, identificato al foglio 154 con il mappale n. 1576 ed al catasto terreni, identificato al foglio n. 154 con i mappali n. 1180 e 1182, è attualmente nella disponibilità della società proprietaria.

Provenienze ventennali

Con denuncia di successione in morte di Pecorelli Maria Vittoria, apertasi a Fabriano in data 22/10/2003, registrata a Fabriano il 15/04/2005 al n. 9 vol. 555, i sig.ri Baravelli Bice, Baravelli Francesco Candido e Baravelli Stefano ereditano la quota di 407/10.000 ciascuno.

Con Atto di Compravendita del Notaio Enrico Falsini in data 20/09/2004 Repertorio n. 102245 Raccolta n. 27633, registrato a Fabriano il 28/09/2004 al n. 764 serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Ancona il 29/09/2004 al n. 13395, la “IMPRESA CARNEVALI ENZO e FIGLI S.R.L.” acquista dai sig.ri Ottoni Cesare, Ludovica, Bruno, Gabriella Francesca, Maria Luigia, Mario, Milena, Ottone, Vecchi Maria, Pecorelli Camillo, Baravelli Bice, Francesco Candido e Stefano, appezzamenti di terreno edificabile da

**“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”**

lottizzare, riportati al catasto terreni al foglio 154 n.ri 64, 65, 1164, 1180 e 1182, su parte dei quali è stato realizzato il bene oggetto di stima.

Con Atto di Fusione del Notaio Enrico Falsini in data 30/07/2009 Repertorio n. 109002 Raccolta n. 31117, la società “IMMOBILIARE 2000 S.R.L.” si è fusa per incorporazione nella società “IMPRESA CARNEVALI ENZO e FIGLI S.R.L.” e con il medesimo atto la società incorporante ha assunto l’attuale denominazione di “IMPRESA CARNEVALI ENZO SRL”.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14/01/2020 e 16/01/2020 risulta quanto segue:

Ipoteca volontaria di Euro 9.600.000,00 iscritta in data 11/07/2008 al n. 3794 Registro Particolare e n. 17244 Registro Generale presso l’Agenzia delle Entrate di Ancona, a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.A.” ed a carico di “IMPRESA CARNEVALI ENZO E FIGLI S.R.L.” in forza di contratto per “Mutuo ipotecario” di Euro 4.800.000,00, a rogito del Notaio Enrico Falsini in data 10/07/2008, repertorio n. 108126 raccolta n. 30527, cui hanno fatto seguito:

- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 24/03/2009 al n. 1165;
- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 13/01/2010 al n. 177;
- “Atto per riduzione di somma”, annotato in data 13/01/2010 al n. 178;
- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 28/05/2010 al n. 2324;
- “Atto per riduzione di somma”, annotato in data 28/05/2010 al n. 2325;
- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 26/07/2011 al n. 2455;
- “Atto per quietanza debito in ammortamento”, annotato in data 23/05/2012 al n. 1249;
- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 23/05/2012 al n. 1250;
- “Atto per restrizione di beni”, annotato in data 02/08/2013 al n. 2162.

Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 08/08/2014 al n. 9689 Registro Particolare e n. 13080 Registro Generale a favore della “MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA’ IMPRESA CARNEVALI ENZO SRL” ed a carico di “IMPRESA CARNEVALI ENZO E FIGLI S.R.L.” in forza di Atto Giudiziario del Tribunale Civile di Ancona in data 24/07/2014, repertorio n. 103.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 23/05/2019 al n. 7261 Registro

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Particolare e n. 10907 Registro Generale a favore della “MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO IMPRESA CARNEVALI ENZO SRL RF19.2019” ed a carico di “IMPRESA CARNEVALI ENZO E FIGLI S.R.L.” in forza di Atto Giudiziario del Tribunale Civile di Ancona in data 15/03/2019, repertorio n. 19.

Regolarità edilizia

Il progetto di lottizzazione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 30/03/2006; con atto del Notaio Enrico Falsini in data 13/07/2006 rep. n. 106027 racc. n. 29076, registrato a Fabriano il 17/07/2006, è stata stipulata la convenzione tra il Comune e la “Impresa Carnevali Enzo & Figli S.r.l.”.

L'autorizzazione a Lottizzare è stata rilasciata dal Comune di Fabriano in data 20/07/2006 con il n. 24756; per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, è stato rilasciato permesso di costruire n. 23231 in data 30/10/2006 e presentate successive varianti con D.I.A. n. 46216 del 05/10/2007, n. 11425 del 13/03/2009 e n. 7549 del 11/02/2010.

Per le opere già eseguite sono stati rilasciati collaudi parziali in data 23/04/2009 ed in data 27/06/2011.

Come già in precedenza descritto, le opere di urbanizzazione non sono state completate, restando da realizzare il tappetino d'usura della rete stradale e le opere di sistemazione del verde pubblico.

Allo stato attuale è possibile richiedere il rilascio dei permessi a costruire per la parte di lotto rimasta inedificata, fino a completamento della capacità edificatoria del lotto stesso, con le prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato (vedi parere formale rilasciato dal Dirigente del Settore Governo del Territorio Servizio “Urbanistica, Ambiente e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile” del Comune di Fabriano – Allegato n. 10).

Stima del valore degli immobili.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo addivenire attraverso il criterio della comparazione diretta, raffrontando il bene oggetto di stima ad altri situati nella stessa zona o zone assimilabili, aventi analoghe caratteristiche e di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, tenuto conto delle condizioni favorevoli o sfavorevoli che possono su di essi influire.

A tal fine sono state assunte ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari e

**“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”**

siti specializzati e consultato i valori venali per aree edificabili determinati dal Comune di Fabriano per l'anno 2023.

Sono stati analizzati tutti i fattori che possono influire sul valore del bene quali la destinazione urbanistica, il contesto edilizio in cui si colloca, le caratteristiche della zona, la viabilità d'accesso, l'orografia e la presenza di eventuali vincoli ed obbligazioni.

Si è tenuta in considerazione la situazione generale del mercato immobiliare e la profonda crisi economica, tutt'ora in atto, che ha colpito il territorio fabrianese, dovuta alla chiusura e/o trasferimento di realtà produttive importanti.

La crisi economica ha avuto evidenti riflessi anche sul mercato immobiliare, con una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti, l'aumento della giacenza degli incarichi a vendere delle agenzie, l'aumento dei tempi di vendita e del margine di sconto sui prezzi di offerta, con un conseguente forte calo dei prezzi sia degli immobili che delle aree edificabili.

La valutazione di seguito espressa, viene effettuata per metro quadrato di superficie edificabile “virtuale”, parametrata alla superficie di piano ancora realizzabile nel lotto e comprende sia il valore della residua superficie di mq. 40,44 priva di capacità edificatoria, sia il valore dei frustoli di terreno, ugualmente privi di capacità edificatoria.

Per aree edificabili analoghe a quelle oggetto di stima, si può assumere un prezzo al mq., rilevato dalle indagini di mercato, pari ad € 70,00 (euro settanta/00).

Area edificabile	mq. 4.105,56 x € 70,00/mq. =	€ 287.389,20
	Con arrotondamento	€ 287.000,00

CONCLUSIONI

Per tutto quanto descritto nella presente relazione e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore di mercato dell'area edificabile, a parere dello scrivente, si può ritenere equamente stabilito nella somma di **Euro 287.000,00 (diconsi Euro duecentoottantasettemila/00)**.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fabriano li 16/03/2024



A L L E G A T I

Lotto unico – Area edificabile
in Via Luigi Fagioli - FABRIANO (AN)

1. Individuazione area su foto aerea;
2. Visure catastali storiche;
3. Stralcio mappa catastale;
4. Elaborato Planimetrico;
5. Documentazione fotografica con punti di scatto foto;
6. Estratto P.R.G.;
7. Parere formale Comune di Fabriano;
8. Vincoli e gravami desunti dalle visure c/o l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare;
9. Atti di provenienza dei beni;