

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

### PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

*Nella Procedura Fallimentare: ██████████ in liquidazione*

*n° 15/2014 del 20/02/2014*

**Giudice Delegato:** *Dott. Raffaele Agostini*

**Curatore Fallimentare:** *Dott. Dario Amadio*

**Tecnico incaricato:** *Geom. Giancarlo Urriani*

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE Lotto 2

## RELAZIONE

### Premessa

Con apposita istanza del 10 Ottobre 2014, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Raffaele Agostini nominava il sottoscritto geometra Giancarlo Urriani, residente ad Ascoli Piceno, Via Gradara n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 771, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura Fallimentare n° 15/2014 del 20/02/2014 a carico di [REDACTED]

Ciò premesso il sottoscritto Geom. Giancarlo Urriani dichiara che:

- in data 18 Novembre 2014, ha effettuato insieme all' Ingegnere [REDACTED] e al Geom. Marco Parodo, collaboratori del sottoscritto nelle operazioni di rilievo, e al personale autorizzato dalla [REDACTED], un primo sopralluogo in Santa Vittoria in Matenano (FM), Montefalcone Appennino (FM), Petritoli (FM), Montelparo (FM) e Comunanza (AP) per prendere visione dei beni immobili facenti parte della massa fallimentare, ai fini della valutazione dei beni stessi.

- in data 19 Novembre 2014, ha effettuato insieme all' Ingegnere [REDACTED] e al Geom. [REDACTED], collaboratori del sottoscritto nelle operazioni di rilievo, e al personale autorizzato dalla [REDACTED], un secondo sopralluogo in Santa Vittoria in Matenano (FM), Corridonia (MC) e Servigliano (FM) per verificare la natura e la qualità dei beni immobili e mobili anch'essi facenti parte della massa fallimentare, ai fini della valutazione dei beni stessi.

## INDICE:

PREMESSA .....pag.2

### CAPITOLO 1.0

1.1 - IDENTIFICAZIONE E

CLASSIFICAZIONE DEI BENI .....pag.4

1.2 – DESCRIZIONE TERRENO ...pag.5

1.3 - CONFINI .....pag.7

1.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA  
.....pag.7

1.5 - COMPROPRIETÀ'.....pag.7

### CAPITOLO 2.0

2.1 - DATI CATASTALI.....pag.8

2.2 – INTESTAZIONE CATASTALE  
.....pag.8

2.3 – STATO DELL'IMMOBILE .....pag.8

2.4 – CONSISTENZA IMMOBILIARE  
.....pag.8

2.5 – STIMA .....pag.9

### CAPITOLO 3.0

3.1 - STATO DI POSSESSO .....pag.12

### CAPITOLO 4.0

4.1 - STORIA IPOTECARIA .....pag.12

4.2 - GRAVAMI .....pag.14

CAPITOLO 5.0 RIEPILOGO.....pag.15

### **ALLEGATI DEL LOTTO 2:**

ALLEGATO N. 1 – Documentazione  
catastale

ALLEGATO N. 2 – Documentazione  
ipotecaria

ALLEGATO N. 3 – Documentazione  
urbanistica

ALLEGATO N. 4 – Documentazione  
fotografica

## CAPITOLO 1.0

### **Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

#### **1.1 Identificazione e classificazione dei beni**

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di informare i creditori ed il Tribunale sul valore di mercato, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione coattiva fallimentare, dei beni e dei diritti del debitore.

L'oggetto della relazione in esame è dato dal "Valore di mercato", in relazione alle categorie di beni e di diritti oggetto di stima ed il loro valore ordinario e presumibile che dai beni può essere ricavato allorchè i medesimi saranno offerti sul mercato.

Le tipologie di beni e diritti da valutare sono:

- **Beni Immobiliari** (terreno edificabile) sito nel comune di **Montefalcone Appennino**, descritti nel – § 1.2 Descrizione del terreno

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta dei dati scaturiti dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonchè presso gli uffici tecnici e finanziari di riferimento, eseguite le opportune ispezioni ipotecarie e catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, identifica che la massa fallimentare comprende i seguenti beni immobili.

I beni Immobili sono catastalmente identificati

#### **LOTTO 2:**

Catasto: **Terreni**;

Comune Censuario: **Montefalcone Appennino (FM)**;

Intestazione:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titolarità: **1/1 piena proprietà**

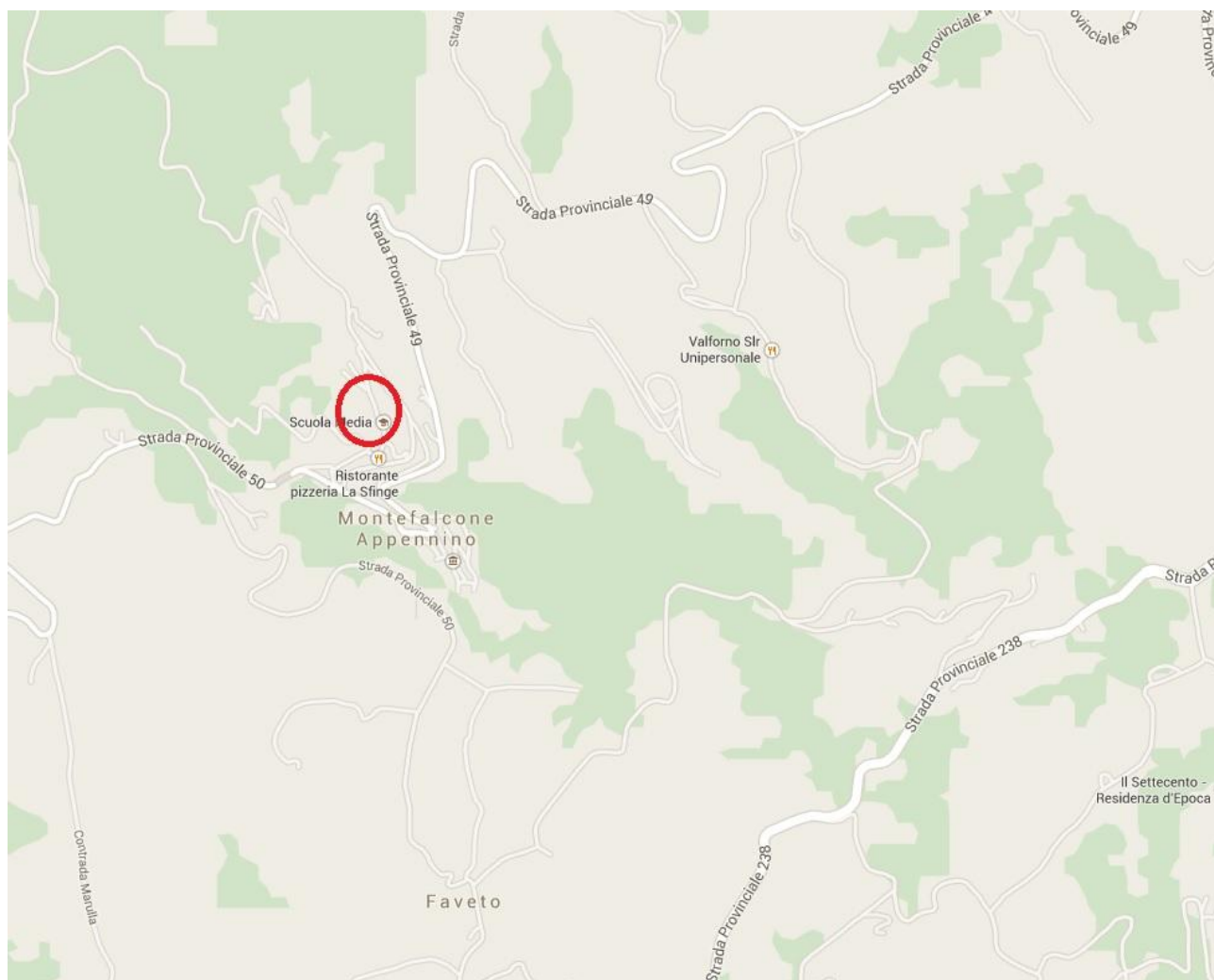
Identificativi:

foglio	part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	381	SEMINATIVO	5	00.08.35	€ 1,29	€ 1,72
4	384	SEMINATIVO	5	00.03.25	€ 0,50	€ 0,67
4	388	SEMINATIVO	5	00.02.60	€ 0,40	€ 0,54
4	394	PASCOLO	U	00.02.30	€ 0,07	€ 0,06



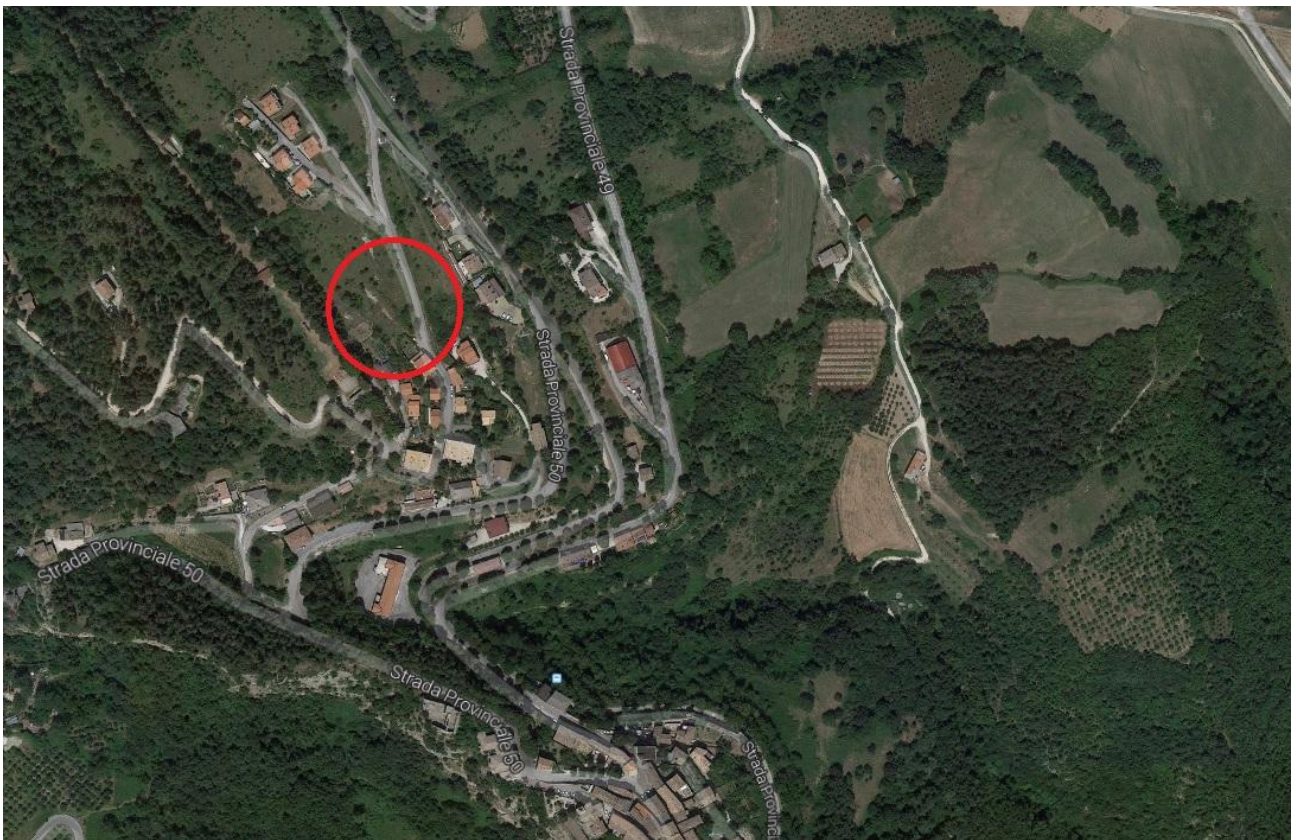
## 1.2 Descrizione del terreno

Trattasi di terreno edificabile in zona Contrada Luogo di Sasso a Montefalcone Appennino (Coordinate GPS in gradi Decimali N 42.991757 E 13.456769) raggiungibile dalla SP n° 49 sulle colline a Nord-Ovest del centro Abitato di Montefalcone Appennino.



Di forma trapezoidale irregolare fa parte di un più ampio appezzamento che presenta un declivio sul versante Nord-Est del territorio, avente pendenza non costante nel suo sviluppo ed individuato catastalmente come da planimetria seguente. Risulta non recintato se non per le porzioni limitrofe ad altre unità immobiliari. Il terreno è libero e costituito da un gerbido occupato da vegetazione arborea spontanea. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 1.650,00 catastali derivante dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle 381, 384, 388 e 394 del Foglio di mappa 4 (All. 1).

Il terreno, catastalmente risulta avere diverse qualità colturali quali seminativo e pascolo, ma essendo non coltivato da diversi anni, si presenta invaso da infestanti o coperto da piante di medio fusto in via di rimboschimento



### 1.3 Confini

La proprietà confina a Nord con proprietà Servili, ad Ovest con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà Milani e a Est con Strada Comunale Luogo di Sasso, salvo altri e più esatti.

### 1.4 Destinazione Urbanistica

Facendo Riferimento allo strumento urbanistico adottato dal Comune di Montefalcone Appennino e dalla convenzione urbanistica rep. 9/82 del 02/04/1982 ed atto aggiuntivo del 13/04/1990 le aree oggetto di valutazione risultano avere la seguente destinazione urbanistica "Zona C1" Zona residenziale di espansione e sono zone ove sono consentite costruzione di fabbricati uni o plurifamiliari come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica con le seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario  $I_f = 1,7$  mc/mq
- $H_{MAX} = 7,50$  m
- Distanza dai confini = 5 m
- Distanza dalle strade = 5 m
- Distanza tra fabbricati = 10 m
- Indice di Copertura =  $\frac{1}{4}$

#### **Prescrizione Particolare**

- **N.B. le aree eventualmente percorse da incendi saranno dichiarate inedificabili**
- Sono fatte salve le N.T.A. del P.P.A.R. approvate dal Consiglio Regionale con atto n° 197 del 03/11/1989

L'intero territorio del Comune di Montefalcone Appennino non è stato oggetto, dal 2004 ad oggi di fenomeni di incendio. Infatti, come accertato, non risulta, ne nella mappatura delle aree incendiate, ne negli archivi storici del Corpo Forestale dello Stato. In sintesi non ricorrono le prescrizioni e/o divieti di cui alla legge 21 Novembre 2000 n° 52 e pertanto l'area è attualmente edificabile.

### 1.5 Comproprietà

L'immobile è intestato per l'intera piena proprietà a:

[REDACTED]

[REDACTED]

## **CAPITOLO 2.0**

### **2.1 Dati catastali**

Si elencano qui di seguito e nel loro complesso, gli identificativi catastali di ogni singola particella catastale costituente il terreno in esame, ottenuti dalle visure catastali (All. 1):

foglio	part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	381	SEMINATIVO	5	00.08.35	€ 1,29	€ 1,72
4	384	SEMINATIVO	5	00.03.25	€ 0,50	€ 0,67
4	388	SEMINATIVO	5	00.02.60	€ 0,40	€ 0,54
4	394	PASCOLO	U	00.02.30	€ 0,07	€ 0,06

### **2.2 Intestazione catastale degli immobili**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI
1	IDEAS S.R.L. con sede in COMUNANZA (AP)	01821160445	Prop. 1/1

Relativamente a tutte le particelle esse sono riconducibili per l'intera piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Campana del 05/12/2005 repertorio n° 32988/7997 registrato a San Benedetto del Tronto il 19/12/2005 al n° 3840 Serie 1T, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Fermo il 29/12/2005 al n° di registro particolare 7325 con il quale la suddetta società acquistava l'intera piena proprietà del lotto di terreno edificabile in Montefalcone Appennino, della estensione catastale di mq 1.650.

### **2.3 Stato dell'immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi libero (non occupato).

### **2.4 Consistenza immobiliare**

Gli immobili in questione, pur essendo catastalmente separati, per le peculiari caratteristiche degli stessi ampiamente descritte nei paragrafi precedenti (conformazione, destinazione, ecc.) ai fini della migliore commerciabilità degli stessi e con la probabilità di ricavi superiori, il sottoscritto ritiene più opportuno operare la formazione di un lotto unico (denominato LOTTO 2).

## 2.5 Stima

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua dapprima attraverso un'indagine di mercato immobiliare, l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Agenzie Immobiliari della zona), non che avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio fermano e dell'esperienza personale, si deduce che il prezzo per mq del terreno edificabile è riconducibile ad una valutazione di circa **€/mq 65,00**.

Tuttavia se si tiene conto del momento di stasi del mercato immobiliare, della particolarità dell'immobile stesso e della scarsità di compravendite recenti di beni simili nella medesima zona il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area possa essere la media aritmetica tra il valore ottenuto dal metodo comparativo e quello derivante dall'utilizzo del metodo del Valore di Trasformazione.

Il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

**Ubicazione del bene:** Comune di Montefalcone Appennino (FM);

**Destinazione d'uso:** Si tratta di un appezzamento di terreno edificabile;

**Destinazione urbanistica dal vigente Regolamento Urbanistico :** Zona residenziale di espansione;

**Caratteristiche sommarie:** Di forma trapezoidale irregolare fa parte di un più ampio appezzamento che presenta un declivio sul versante Nord-Est del territorio, avente pendenza non costante nel suo sviluppo. Risulta non recintato se non per le porzioni limitrofe ad altre unità immobiliari. Il terreno è libero e costituita da un gerbido occupato da vegetazione arborea spontanea.

### Valore con Metodo Comparativo

Il sottoscritto ha ritenuto che il valore dello stesso allo stato attuale può essere quantificato in €/mq 65,00. Ne consegue che:

foglio	part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	€/mq	TOTALE
4	381	SEMINATIVO	5	00.08.35	€ 1,29	€ 1,72		
4	384	SEMINATIVO	5	00.03.25	€ 0,50	€ 0,67		
4	388	SEMINATIVO	5	00.02.60	€ 0,40	€ 0,54		
4	394	PASCOLO	U	00.02.30	€ 0,07	€ 0,06		
				<b>TOTALE</b>	<b>00.16.50</b>		<b>€ 65,00</b>	<b>€ 109.200,00</b>

### Valore con Metodo del Valore di Trasformazione

Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato di costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo. Va inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio d'impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene debba essere considerata nella misura del 18% almeno del Costo di Costruzione. Si vedano le tabelle allegate:

**Tabella 1: Calcolo Volumi e Superfici Edificabili**

Area Edificabile	<b>1650</b>	<b>mq</b>
Indici di Edificabilità Fondiaria	<b>1,7</b>	<b>mcxmq</b>
Indice di Copertura	<b>25%</b>	
Altezza Massima degli Edifici	<b>7,5</b>	<b>m</b>
Superficie Coperta	<b>412,5</b>	<b>mq</b>
Volume Edificabile	<b>2805</b>	<b>mc</b>
Superficie Realizzabile	<b>935</b>	<b>mq</b>

Dalla Tabella 5 si evince che per una superficie coperta di piano di 412,5 mq e per le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione di zona, la tipologia abitativa consentita, si è presupposta la realizzazione di n° 5 villini a schiera della superficie di circa 82 mq in pianta disposta su più livelli (piano terra e piano primo a destinazione abitativa, piano semi interrato a destinazione non residenziale).

Per tale soluzione si sono calcolati i possibili ricavi:

Tabella 2: Calcolo Ricavi possibili dalla trasformazione

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup. raggugiata	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie Residenziale ai piani terra e primo per 5 villette	935,00	1,00	935,00	€ 1.050,00	€ 981.750,00
Superficie non Residenziale al piano semi interrato per 5 villette	412,50	0,35	144,38	€ 1.050,00	€ 151.593,75
Area Pertinenziale (Giardini, camminamenti, ecc)	1237,50	0,10	123,75	€ 1.050,00	€ 129.937,50
<b>VALORE COMMERCIALE REALIZZABILE</b>					<b>€ 1.263.281,25</b>

Ai possibili ricavi sopra calcolati vanno detratti i costi derivanti dalla Trasformazione considerati nella misura che segue:

Tabella 3: Calcolo Costi della Trasformazione

Costo di Costruzione	€ 841.500,00
Spese tecniche (5% del Costo di Costruzione)	€ 42.075,00
Oneri Urbanizzazione (5% delle opere complessive)	€ 42.075,00
Spese generali (2% del Costo di Costruzione)	€ 16.830,00
Spese Notarili	€ 16.500,00
Imprevisti (4% del Costo di Costruzione)	€ 33.660,00
Interessi Passivi (2%)	€ 16.830,00
Utile impresa (18% delle opere complessive)	€ 151.470,00
<b>TOTALE COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE</b>	<b>€ 1.160.940,00</b>

Per i motivi sopra esposti possiamo determinare il valore del lotto, ottenuto con il presente metodo, dalla differenza tra il valore commerciale realizzabile ed i costi della trasformazione: **€ 1.263.281,25 - € 1.160.940,00 = € 102.341,25**

Ne consegue che il valore derivante dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due procedimenti di stima è pari a: **(€ 109.200,00 + € 102.341,25) / 2 = € 104.795,62**

Tenuto conto del risultato ottenuto dalle stime suddette, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore, così come sopra calcolato, la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti:

$$\underline{\underline{\text{€ } 104.795,62 - (\text{€ } 10.479,56 + 294,00) = \text{€ } 94.022,06}}$$

Si ritiene pertanto di poter attribuire all'intera piena proprietà un valore in cifra tonda di: **€ 94.000,00 (dicomi euro novantaquattromila/00.) interamente spettanti alla procedura fallimentare** per i diritti della piena proprietà spettanti a [REDACTED]

### **CAPITOLO 3.0**

#### **3.1 Stato di possesso**

L'immobile è di proprietà:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà

in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Campana del 05/12/2005 repertorio n° 32988/7997, registrato a San Benedetto del Tronto il 19/12/2005 al n° 3840 Serie 1T, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Fermo il 29/12/2005 al n° di registro particolare 7325.

### **CAPITOLO 4.0** **Vincoli e Oneri giuridici** **LOTTO 2**

#### **4.1 Storia ipotecaria**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

TERRENO nel comune di MONTEFALCONE APPENNINO (FM), Località Tirassegno, distinto al **N.C.T. foglio 4 particelle:**

**381** (Seminativo) Ha 0.08.35

**384** (Seminativo) Ha 0.03.25

**388** (Seminativo) Ha 0.02.60

**394** (Pascolo) Ha 0.02.30

Superficie catastale complessiva: Ha 0.16.50

Precisazioni catastali:

Le attuali particelle 381 e 384 derivano dal frazionamento della particella 119 (di mq 11.411), mediante la denuncia n° 3416 del 06/11/1993.

Le attuali particelle 388 e 394 derivano dal frazionamento rispettivamente delle particelle 123 (di mq 1.810) e 174 (di mq 2.120), mediante la denuncia n° 3416 del 06/11/1993.





Il successivo atto aggiuntivo per scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. Giulio Acquaticci in data 13/04/1990 Repertorio n. 15869, registrato a Ascoli Piceno il 13/04/1990 al n° 191, non risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Fermo.

**Vendite effettuate negli ultimi 2 anni (DALL'EMISSIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO) : NESSUNA.**

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 08/04/2016

### **CAPITOLO 5.0** **Riepilogo della Stima dei beni Immobili**

Constatate le condizioni generali dei cespiti immobiliari, le condizioni dei beni oggetto di stima, tenuto conto della dislocazione degli immobili e dello stato di possesso degli stessi posso relazionare che il **Prezzo a base d'asta del presente LOTTO 2** spettante alla Procedura Fallimentare, determinato mediante i criteri di stima sopra specificati, in cifra tonda è quindi di: **€ 94.000,00 (diconsi euro novantaquattromila/00cent.)** per i diritti della piena proprietà spettanti a [REDACTED]

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Ascoli Piceno il 12 Aprile 2016

Il Perito Estimatore  
Geom. Giancarlo Urriani