

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Nella Procedura Fallimentare: [REDACTED]

n° 15/2014 del 20/02/2014

Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini

Curatore Fallimentare: Dott. Dario Amadio

Tecnico incaricato: Geom. Giancarlo Urriani

RELAZIONE Lotto 5

RELAZIONE

Premessa

Con apposita istanza del 10 Ottobre 2014, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Raffaele Agostini nominava il sottoscritto geometra Giancarlo Urriani, [REDACTED] 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 Mauro Moretti e al Geom. Marco parodo, 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:

PREMESSApag.2

CAPITOLO 1.0

1.1 - IDENTIFICAZIONE E
CLASSIFICAZIONE DEI BENIpag.4
1.2 – DESCRIZIONE TERRENO ...pag.5
1.3 - CONFINIpag.7
1.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA
.....pag.7
1.5 - COMPROPRIETÀ'.....pag.8

CAPITOLO 2.0

2.1 - DATI CATASTALI.....pag.8
2.2 – INTESTAZIONE CATASTALE
.....pag.8
2.3 – STATO DELL'IMMOBILEpag.9
2.4 – CONSISTENZA IMMOBILIARE
.....pag.9
2.5 – STIMA.....pag.10
LOTTO 5Apag.12
LOTTO 5Bpag.16
LOTTO 5Cpag.20

CAPITOLO 3.0

3.1 - STATO DI POSSESSOpag.24

CAPITOLO 4.0

4.1 - STORIA IPOTECARIApag.25
4.2 - GRAVAMIpag.29

CAPITOLO 5.0 RIEPILOGO.....pag.31

ALLEGATI DEL LOTTO 5:

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 allorché i medesimi saranno offerti sul mercato.

Le tipologie di beni e diritti da valutare sono:

- **Beni Immobiliari** (Terreno edificabile) sito nel comune di **Corridonia**, descritti nel – § 1.2 Descrizione del Terreno.

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

I beni Immobili sono catastalmente identificati

LOTTO 5:

Catasto: **Terreni**;

Comune Censuario: **Corridonia (MC)**;

Intestazione:



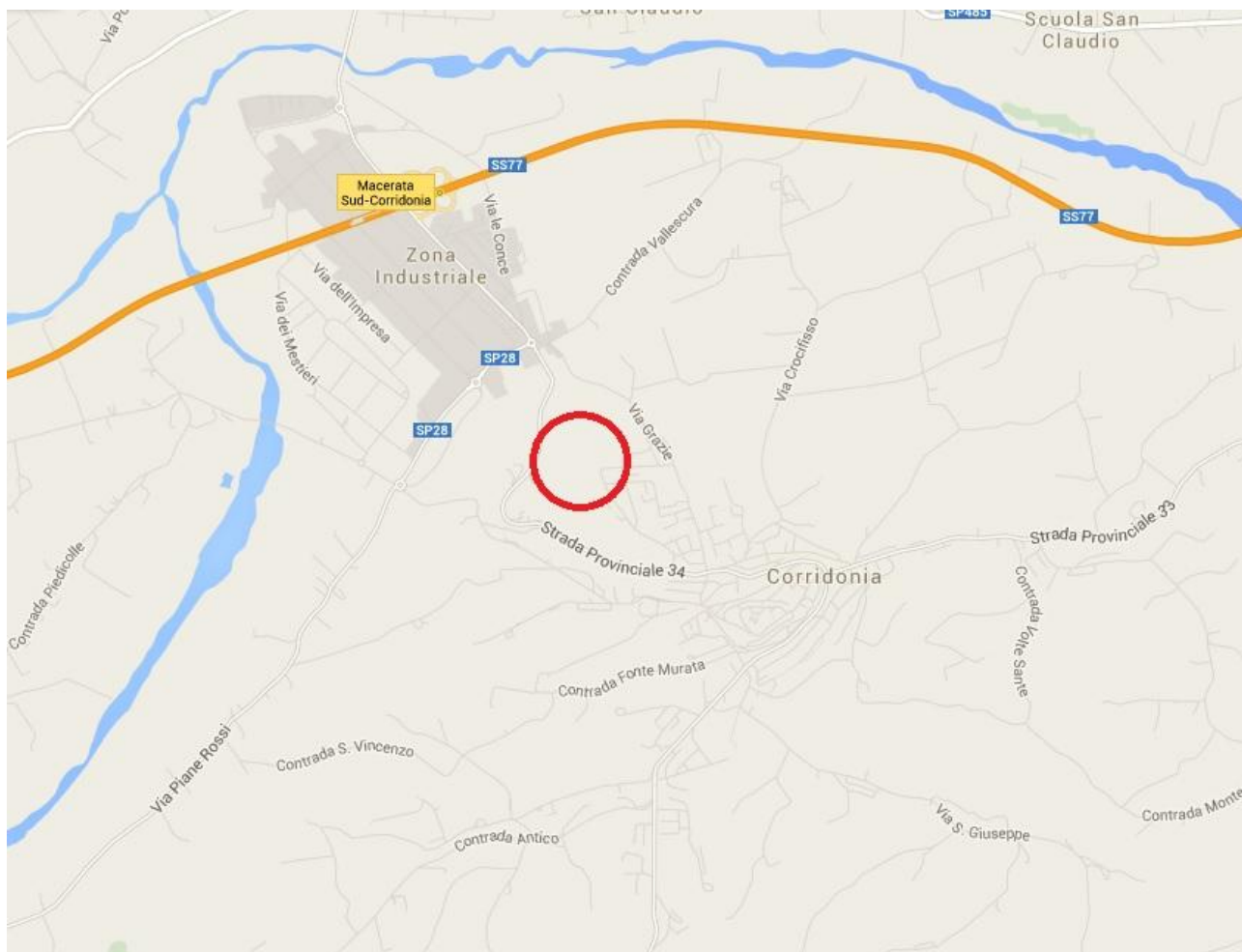
Titolarità: **1/1 piena proprietà**

Identificativi:

foglio	part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
28	354	SEMINATIVO	3	00.08.05	€ 3,12	€ 4,57
28	357	SEMIN/ARBOR	2	00.23.25	€ 12,01	€ 13,81
28	359	SEMIN/ARBOR	2	00.17.71	€ 9,15	€ 10,52
28	361	SEMIN/ARBOR	2	00.14.00	€ 0,07	€ 0,08
28	363	SEMINATIVO	2	00.16.98	€ 7,45	€ 10,96

1.2 Descrizione del terreno

Trattasi di terreno Edificabile in zona adiacente a via Antonio da Montolmo a Corridonia (MC) (Coordinate GPS in gradi Decimali N 43.254906 E 13.499280) raggiungibile dalla SP n° 28 percorrendo via Grazie. L'appezzamento si trova in zona panoramica sulle colline a Nord-Ovest in posizione baricentrica rispetto al centro storico ed alla zona industriale di Corridonia da cui dista circa 1 km in linea d'aria.



Il terreno è suddiviso in due porzioni di forma rettangolare leggermente irregolare divise da una strada di lottizzazione (Particella 360). Essi fanno parte di un più ampio appezzamento pianeggiante con buona esposizione, che presenta un leggero declivio sul versante Ovest del territorio e sono individuati catastalmente come da planimetria seguente. Risulta non recintato e libero. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 6.613,00 catastali data dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle 354, 357, 359, 361 e 363 del Foglio di mappa 28. (All. 1)

Il terreno, catastalmente risulta avere diverse qualità colturali quali seminativo e seminativo arborato, ma essendo non coltivato da diversi anni, si presenta invaso da formazioni erbacee infestanti delle colture.





1.3 Confini

La proprietà confina a Nord e a Sud con proprietà ██████████ ad Ovest e ad Est con Comune di Corridonia, salvo altri e più esatti.

1.4 Destinazione Urbanistica

Facendo Riferimento al Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PTC della Provincia di Macerata e approvato dal Comune di Corridonia con delibera n° 86 del 09/12/2008 e dalla convenzione stipulata in data 24/01/2008 rep. 37/041 raccolta n° 10056 a rogito del notaio Carlo Campana di San Benedetto del Tronto (AP) le aree oggetto di valutazione risultano avere la seguente destinazione urbanistica "Zona CL – CF20" Aree residenziali di espansione e sono zone interessate dal piano di lottizzazione residenziale e variante approvati definitivamente con deliberazione consiliare n° 134 del 29/11/2006 come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3). Dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 17.9 si evincono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Indice fondiario $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $H_{MAX} = 9,00 \text{ m}$
- Distanza dai confini = 5 m
- Distanza tra fabbricati = 10 m

1.5 Comproprietà

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

[REDACTED]

CAPITOLO 2.0

2.1 Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
28	354		SEMINATIVO	3	8 are 5 ca	R.D.Euro:3, 12	R.A. Euro: 4,57
28	357		SEMIN ARBOR	2	23 are 25 ca	R.D.Euro:12 ,01	R.A. Euro: 13,81
28	359		SEMIN ARBOR	2	17 are 71 ca	R.D.Euro:9, 15	R.A. Euro: 10,52
28	361		SEMIN ARBOR	2	14 ca	R.D.Euro:0, 07	R.A. Euro: 0,08
28	363		SEMINATIVO	2	16 are 98 ca	R.D.Euro:7, 45	R.A. Euro: 10,96

2.2 Intestazione catastale degli immobili

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Prop. 1/1

Relativamente a tutte le particelle esse sono riconducibili per l'intera piena proprietà alla società I [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Atto di compravendite a rogito del notaio Paolo Chessa del 21/12/2004 repertorio n° 188241/20172, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Macerata il 17/01/2005 al n° di registro particolare 449 e 450 con il quale la suddetta società acquistava l'intera piena proprietà dei lotti di terreno edificabile in Corridonia, Via A da Montolmo, della estensione catastale complessiva di mq 11.440.

2.3 Stato dell'immobile

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

2.4 Consistenza immobiliare

Gli immobili in questione, essendo catastalmente separati, per le peculiari caratteristiche degli stessi ampiamente descritte nei paragrafi precedenti (conformazione, destinazione, ecc.), allo scopo della migliore commerciabilità degli stessi e con la probabilità di ricavi superiori, in conformità con la Convenzione di lottizzazione a rogito notaio Carlo Campana in data 24.01.2008 e registrata al n° 552 serie 1°T a San Benedetto del Tronto, il sottoscritto ritiene più opportuno operare la formazione dei seguenti **tre lotti**:

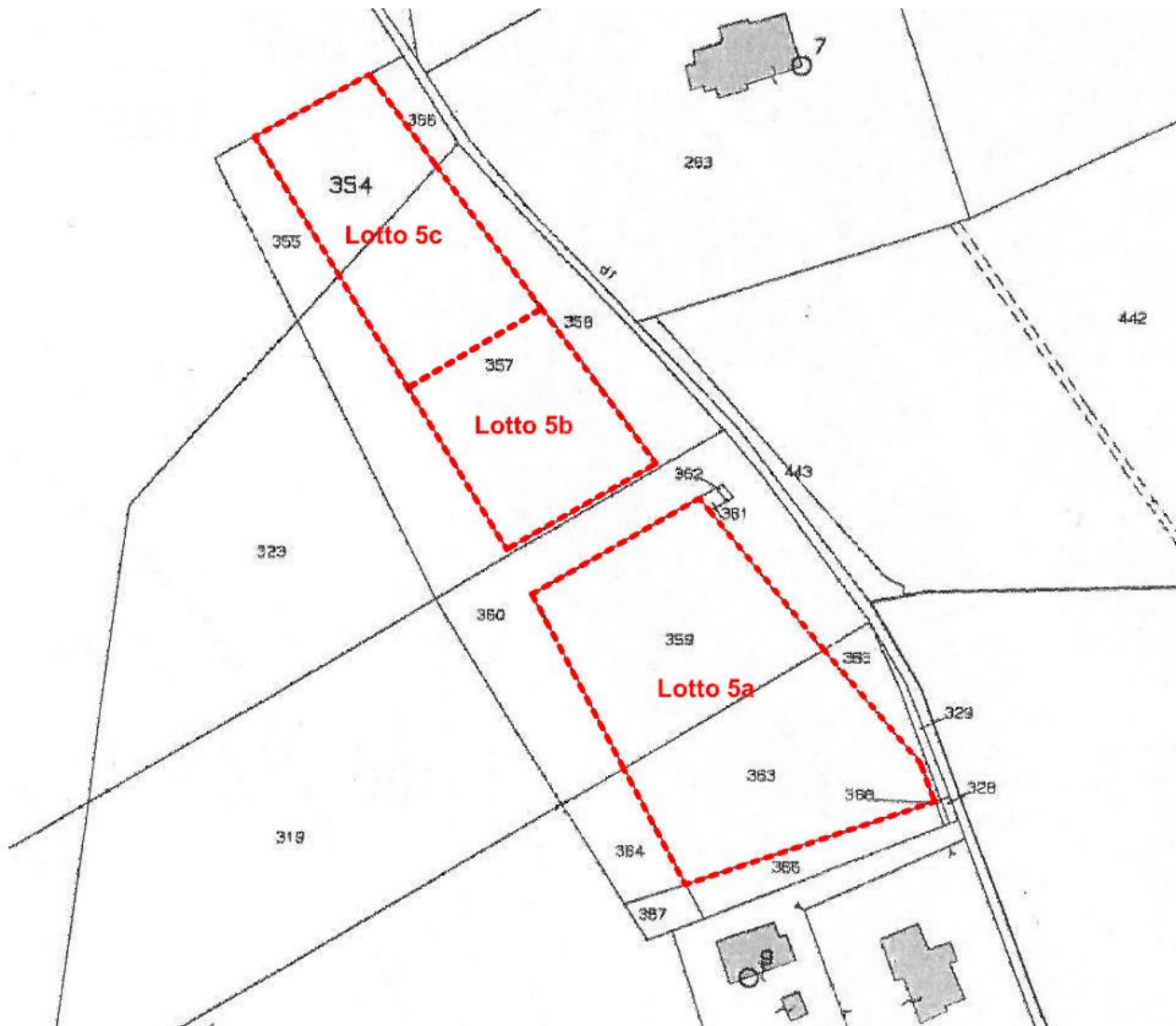
Lotto 5a- Lotto edificabile dell'estensione di circa 3469 mq, corrispondente catastalmente con le intere particelle 363, 359 e 361;

Lotto 5b- Lotto edificabile dell'estensione di circa 1334 mq, corrispondente catastalmente con porzione della particella 357, derivante dal frazionamento della stessa;

Lotto 5c- Lotto edificabile dell'estensione di circa 1796 mq, corrispondente catastalmente con l'intera particella 354 e con porzione della particella 357, derivante dal frazionamento della stessa;

Le piante dei singoli lotti sono state ricavate dalle planimetrie del piano di lottizzazione e le superfici dedotte sono quelle catastali.

Al fine di meglio descrivere la suddivisione suddetta si riporta la seguente planimetria:



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 la stima si effettua dapprima conducendo un'indagine di mercato immobiliare e avvalendosi dell'esperienza personale e della conoscenza dei luoghi.

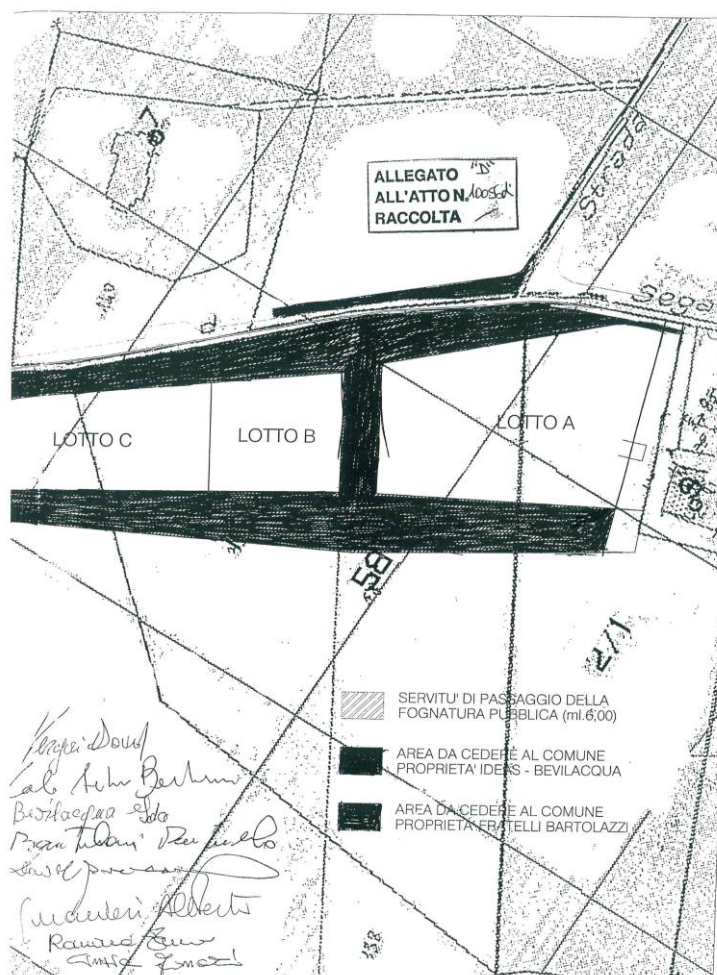
Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Agenzie Immobiliari della zona), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio maceratese e dell'esperienza personale, può

affermare che gli immobili risultano di difficile vendibilità in quanto ad oggi si registra lo stallo del mercato immobiliare nella zona di Corridonia e limitrofe.

Tenendo conto del momento di stasi del mercato, 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 quello derivante dall'utilizzo del metodo del Valore di Trasformazione.

Inoltre dalle stesse indagini si rileva che maggiori probabilità di compravendita si sarebbero verificate per lotti edificabili aventi piccola entità, questo perché l'investitore sarebbe risultato maggiormente motivato se l'immobilizzo iniziale dell'investimento fosse stato più contenuto, in modo da minimizzare anche il rischio d'impresa.

Dalla Convenzione stipulata dal notaio Dott. Carlo Campana in data 24.01.2008 e registrata al n° 552 serie 1°T a San Benedetto del Tronto, risulta che la lottizzazione prevede la realizzazione di tre lotti già definiti ed identificati come dalla planimetria seguente. Nell'elenco sottostante si riportano i lotti così come stabiliti nella convenzione di cui sopra:



1: Suddivisione Lotti

Si procede qui di seguito alla descrizione e valutazione dei singoli lotti:

LOTTO 5A - Terreno Edificabile **FG 28 PART.LLE 359, 361, 363**

Di forma trapezoidale leggermente irregolare fa parte di un più ampio appezzamento pianeggiante con buona esposizione, che presenta un leggero declivio sul versante Ovest del territorio. Il terreno, catastalmente risulta avere qualità colturale "seminativo" ma essendo non coltivato da diversi anni, si presenta invaso da formazioni erbacee infestanti delle colture.

Confini:

La proprietà confina a Sud con proprietà [REDACTED] su tutti i rimanenti fronti con strade pubbliche, di lottizzazione e con aree verdi di proprietà del Comune di Corridonia, salvo altri e più esatti.

Destinazione urbanistica:

Facendo Riferimento al Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PTC della Provincia di Macerata e approvato dal Comune di Corridonia con delibera n° 86 del 09/12/2008 e dalla convenzione stipulata in data 24/01/2008 rep. 37/041 raccolta n° 10056 a rogito del notaio Carlo Campana di San Benedetto del Tronto (AP) le aree oggetto di valutazione risultano avere la seguente destinazione urbanistica "Zona CL – CF20" Aree residenziali di espansione e sono zone interessate dal piano di lottizzazione residenziale e variante approvati definitivamente con deliberazione consiliare n° 134 del 29/11/2006 come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 17.9 si evincono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Indice fondiario $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $H_{MAX} = 9,00 \text{ m}$
- Distanza dai confini = 5 m
- Distanza tra fabbricati = 10 m

Comproprietà

L'immobile è intestato a:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Prop. 1/1

Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
28	359		SEMIN ARBOR	2	17 are 71 ca	R.D.Euro:9, 15	R.A. Euro: 10,52
28	363		SEMINATIVO	2	16 are 98 ca	R.D.Euro:7, 45	R.A. Euro: 10,96

La particella 361 del foglio 28, benché faccia parte della medesima proprietà rientra tra le aree da cedere al Comune di Corridonia come risulta dalla convenzione suddetta.

Intestazione degli immobili

Relativamente a tutte le particelle del presente lotto, esse sono riconducibili per l'intera piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di Atto di compravendite a rogito del notaio Paolo Chessa del 21/12/2004 repertorio n° 188241/20172, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Macerata il 17/01/2005 al n° di registro particolare 449 e 450.

Stato di possesso

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

Metodo di 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 la stima si effettua dapprima conducendo un'indagine di mercato immobiliare e avvalendosi dell'esperienza personale e della 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 maceratese e dell'esperienza personale, può affermare che gli immobili risultano di difficile vendibilità in quanto ad oggi si registra lo stallo del mercato immobiliare nella zona di Corridonia e limitrofe.

Tenendo conto del momento di stasi del mercato, 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 quello derivante dall'utilizzo del metodo del Valore di Trasformazione.

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 20% almeno del Costo di Costruzione. Si vedano le tabelle allegate:

Tabella 1: Calcolo Volumi e Superfici Edificabili

Area Edificabile	3469,00	mq
Indici di Edificabilità Fondiaria	2,00	mcxmq
Altezza Massima degli Edifici	9,00	m
Superficie Coperta	770,55	mq
Volume Edificabile	6938,00	mc
Superficie Realizzabile	2312,67	mq

Dalla Tabella 5 si evince che per una superficie coperta di piano di 770,55 mq e per le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di zona, la tipologia abitativa consentita, si è presupposta la realizzazione di una palazzina avente dimensioni in pianta pari a 770,55 mq disposta su più livelli (piano terra, primo e secondo a destinazione abitativa, piano 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 primo e secondo	1541,10	1,00	1541,10	€ 1.500,00	€ 2.311.650,00
Superficie non Residenziale al piano interrato	770,55	0,35	269,69	€ 1.500,00	€ 404.538,75
Superficie Residenziale al piano terra	770,55	1,00	770,55	€ 1.312,50	€ 1.011.346,88
Area Pertinenziale (Giardini, camminamenti, ecc)	2698,45	0,10	269,85	€ 1.500,00	€ 404.767,50
VALORE COMMERCIALE REALIZZABILE					€ 4.132.303,13

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	€ 2.531.256,75
Spese tecniche (5% del Costo di Costruzione)	€ 126.562,84
Oneri Urbanizzazione e Contributi al costo di costruzione (come da convenzione)	€ 273.591,81
Spese generali (4% del Costo di Costruzione)	€ 101.250,27
Spese Notarili	€ 108.000,00
Imprevisti (4% del Costo di Costruzione)	€ 101.250,27
Interessi Passivi (2%)	€ 88.593,99
Utile impresa (20% delle opere complessive)	€ 506.251,35
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE	€ 3.836.757,27

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati conguagliati secondo quanto stabilito dall'Art. 4 e dall'Art. 11 della convenzione, l'importo di spesa previsto, comprensivo di IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti, imprevisti e quant'altro necessario per dare l'opera completa secondo il progetto approvato, ammonta a complessivi € 400.452,99. Tale importo andrà ripartito in proporzione alla superficie fra i singoli lotti (a, b ,c).

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:

$$\mathbf{€ 4.132.303,13 - € 3.836.757,27 = € 295.545,85}$$

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

- Indice fondiario $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $H_{MAX} = 9,00 \text{ m}$
- Distanza dai confini = 5 m
- Distanza tra fabbricati = 10 m

Comproprietà

L'immobile è intestato a:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Prop. 1/1

Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
28	357		SEMIN ARBOR	2	23 are 25 ca	R.D.Euro:12 ,01	R.A. Euro: 13,81

Il lotto in esame deriverà da successivo frazionamento della particella suddetta secondo suddivisione schematica proposta nella planimetria alla figura 2: Suddivisione Lotti.

Intestazione degli immobili

Relativamente a tutte le particelle del presente lotto, esse sono riconducibili per l'intera piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di Atto di compravendite a rogito del notaio Paolo Chessa del 21/12/2004 repertorio n° 188241/20172, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Macerata il 17/01/2005 al n° di registro particolare 449 e 450.

Stato di possesso

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

Metodo di 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 la stima si effettua dapprima conducendo un'indagine di mercato immobiliare e avvalendosi dell'esperienza personale e della 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 maceratese e dell'esperienza personale, può affermare che gli immobili risultano di difficile vendibilità in quanto ad oggi si registra lo stallo del mercato immobiliare nella zona di Corridonia e limitrofe.

Tenendo conto del momento di stasi del mercato, 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 quello derivante dall'utilizzo del metodo del Valore di Trasformazione.

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 20% almeno del Costo di Costruzione. Si vedano le tabelle allegate:

Tabella 4: Calcolo Volumi e Superfici Edificabili

Area Edificabile	1334,00	mq
Indici di Edificabilità Fondiaria	2,00	mcxmq
Altezza Massima degli Edifici	9,00	m
Superficie Coperta	294,80	mq
Volume Edificabile	2668,00	mc
Superficie Realizzabile	889,33	mq

Dalla Tabella 5 si evince che per una superficie coperta di piano di 294,80 mq e per le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di zona, la tipologia abitativa consentita, si è presupposta la realizzazione di una palazzina avente dimensioni in pianta pari a 294,80 mq disposta su più livelli (piano terra, primo e secondo a destinazione abitativa, piano interrato a destinazione non residenziale).

Per tale soluzione si sono calcolati i possibili ricavi:

Tabella 5: Calcolo Ricavi possibili dalla trasformazione

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup. raggugliata	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie Residenziale ai piani primo e secondo	589,60	1,00	589,60	€ 1.500,00	€ 884.400,00
Superficie non Residenziale al piano interrato	294,80	0,35	103,18	€ 1.500,00	€ 154.770,00
Superficie Residenziale al piano terra	294,80	1,00	294,80	€ 1.312,50	€ 386.925,00
Area Pertinenziale (Giardini, camminamenti, ecc)	1039,20	0,10	103,92	€ 1.500,00	€ 155.880,00
VALORE COMMERCIALE REALIZZABILE					€ 1.581.975,00

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

Tabella 6: Calcolo Costi della Trasformazione

Costo di Costruzione	€ 968.418,00
Spese tecniche (5% del Costo di Costruzione)	€ 48.420,90
Oneri Urbanizzazione e Contributi al costo di costruzione (come da convenzione)	€ 105.209,42
Spese generali (4% del Costo di Costruzione)	€ 38.736,72
Spese Notarili	€ 42.000,00
Imprevisti (4% del Costo di Costruzione)	€ 38.736,72
Interessi Passivi (2%)	€ 33.894,63
Utile impresa (20% delle opere complessive)	€ 193.683,60
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE	€ 1.469.099,99

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati conguagliati secondo quanto stabilito dall'Art. 4 e dall'Art. 11 della convenzione, l'importo di spesa previsto, comprensivo di IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti, imprevisti e quant'altro necessario per dare l'opera completa secondo il progetto approvato, ammonta a complessivi € 400.452,99. Tale importo andrà ripartito in proporzione alla superficie fra i singoli lotti (a, b, c).

Destinazione urbanistica:

Facendo Riferimento al Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PTC della Provincia di Macerata e approvato dal Comune di Corridonia con delibera n° 86 del 09/12/2008 e dalla convenzione stipulata in data 24/01/2008 rep. 37/041 raccolta n° 10056 a rogito del notaio Carlo Campana di San Benedetto del Tronto (AP) le aree oggetto di valutazione risultano avere la seguente destinazione urbanistica "Zona CL – CF20" Aree residenziali di espansione e sono zone interessate dal piano di lottizzazione residenziale e variante approvati definitivamente con deliberazione consiliare n° 134 del 29/11/2006 come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 17.9 si evincono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Indice fondiario $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $H_{MAX} = 9,00 \text{ m}$
- Distanza dai confini = 5 m
- Distanza tra fabbricati = 10 m

1.5.b Comproprietà

L'immobile è intestato a:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI
1			Prop. 1/1

Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
28	354		SEMINATIVO	3	8 are 5 ca	R.D.Euro:3, 12	R.A. Euro: 4,57
28	357		SEMIN ARBOR	2	23 are 25 ca	R.D.Euro:12 ,01	R.A. Euro: 13,81

Il lotto in esame deriverà da successivo frazionamento delle particelle suddetta secondo suddivisione schematica proposta nella planimetria alla figura 3: Suddivisione Lotti.

Intestazione degli immobili

Relativamente a tutte le particelle del presente lotto, esse sono riconducibili per l'intera piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di Atto di compravendite a rogito del notaio

Paolo Chessa del 21/12/2004 repertorio n° 188241/20172, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Macerata il 17/01/2005 al n° di registro particolare 449 e 450.

Stato di possesso

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

Metodo di 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 la stima si effettua dapprima conducendo un'indagine di mercato immobiliare e avvalendosi dell'esperienza personale e della 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 maceratese e dell'esperienza personale, può affermare che gli immobili risultano di difficile vendibilità in quanto ad oggi si registra lo stallo del mercato immobiliare nella zona di Corridonia e limitrofe.

Tenendo conto del momento di stasi del mercato, 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 quello derivante dall'utilizzo del metodo del Valore di Trasformazione.

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 20% almeno del Costo di Costruzione. Si vedano le tabelle allegate:

Tabella 7: Calcolo Volumi e Superfici Edificabili

Area Edificabile	1796,00	mq
Indici di Edificabilità Fondiaria	2,00	mcxmq
Altezza Massima degli Edifici	9,00	m
Superficie Coperta	398,64	mq
Volume Edificabile	3592,00	mc
Superficie Realizzabile	1197,33	mq

Dalla Tabella 5 si evince che per una superficie coperta di piano di 398,64 mq e per le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di zona, la tipologia abitativa consentita, si è presupposta la realizzazione di una palazzina avente dimensioni in pianta pari a 398,64 mq disposta su più livelli (piano terra, primo e secondo a destinazione abitativa, piano interrato a destinazione non residenziale).

Per tale soluzione si sono calcolati i possibili ricavi:

Tabella 8: Calcolo Ricavi possibili dalla trasformazione

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup. raggugiata	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie Residenziale ai piani primo e secondo	797,28	1,00	797,28	€ 1.500,00	€ 1.195.920,00
Superficie non Residenziale al piano interrato	398,64	0,35	139,52	€ 1.500,00	€ 209.286,00
Superficie Residenziale al piano terra	398,64	1,00	398,64	€ 1.312,50	€ 523.215,00
Area Pertinenziale (Giardini, camminamenti, ecc)	1397,36	0,10	139,74	€ 1.500,00	€ 209.604,00
VALORE COMMERCIALE REALIZZABILE					€ 2.138.025,00

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

Tabella 9: Calcolo Costi della Trasformazione

Costo di Costruzione	€ 1.309.532,40
Spese tecniche (5% del Costo di Costruzione)	€ 65.476,62
Oneri Urbanizzazione e Contributi al costo di costruzione (come da convenzione)	€ 141.646,26
Spese generali (4% del Costo di Costruzione)	€ 52.381,30
Spese Notarili	€ 57.000,00
Imprevisti (4% del Costo di Costruzione)	€ 52.381,30
Interessi Passivi (2%)	€ 45.833,63
Utile impresa (20% delle opere complessive)	€ 261.906,48
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE	€ 1.986.157,99

Le attuali particelle 359 e 361 derivano dal frazionamento della particella 320 (di mq 3.580) mediante la denuncia n° 142226 del 11/12/2006; la particella 320 derivava dal frazionamento della particella 58 (di mq 8.760) mediante la denuncia n° 122962 del 23/11/2004.

L'attuale particella 363 deriva dal frazionamento della particella 326 (di mq 2.270) mediante la denuncia n° 142226 del 11/12/2006; la particella 326 derivava dal frazionamento della particella 271 (di mq 9.590) mediante la denuncia n° 122962 del 23/11/2004; la particella 271 derivava dal frazionamento della particella 45 (di mq 10.200) mediante la denuncia n° 2459 del 31/10/2003.

=====

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Macerata, l'immobile risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Per l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

Quanto alle Particelle 359 e 361:

Dal 26/05/1986:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per l'intero usufrutto;
in forza dell'atto di donazione accettata a rogito Not. Paolo Chessa del 26/05/1986 Repertorio n. 4649/434, registrato a Macerata il 16/06/1986 al n° 2864 Mod. I, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il 25/06/1986 al N. di r.p. 4375, mediante il quale Bevilacqua Umberto dona, riservandosi l'usufrutto vitalizio, a [REDACTED] che accetta, l'intera nuda proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo in Corridonia, contrada Zegalara, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 58 (ex 58/a) di mq 8.760 e 138 (ex 27/b) di mq 1.240, della superficie catastale complessiva di Ha 1.00.00. Valore dichiarato £ 9.000.000.

Dal 11/02/1987:

_____ per l'intera piena proprietà;

in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di Bevilacqua Umberto, avvenuto in data 11/02/1987.

Quanto alla Particella 363:

Dal 26/05/1986:

_____ per l'intera nuda proprietà;

_____ per l'intero usufrutto;
in forza dell'atto di donazione accettata a rogito Not. Paolo Chessa del 26/05/1986 Repertorio n. 4650/435, registrato a Macerata il 16/06/1986 al n° 2865 Mod. I, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il 25/06/1986 al N. di r.p. 4376, mediante il quale Stizza Rosa dona, riservandosi l'usufrutto vitalizio, a Bevilacqua David che accetta, l'intera nuda proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale in Corridonia, contrada Zegalara, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 45 e 29, della superficie catastale complessiva di Ha 1.08.00.

Valore dichiarato £ 11.000.000.

Dal 31/01/1992:

_____ per l'intera piena proprietà;

in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di Stizza Rosa, avvenuto in data 31/01/1992.

Quanto alle Particelle 354 e 357:

Dal 26/05/1986:

_____, per l'intera nuda proprietà;

_____, per l'intero usufrutto;
in forza dell'atto di donazione accettata a rogito Not. Paolo Chessa del 26/05/1986 Repertorio n. 4651/436, registrato a Macerata il 16/06/1986 al n° 2866 Mod. I, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il 25/06/1986 al N. di r.p. 4377, mediante il

quale [REDACTED] dona, riservandosi l'usufrutto vitalizio, a [REDACTED] che accetta, l'intera nuda proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo in Corridonia, contrada Zegalara, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 28 di mq 920, 27 (ex 27/a) di mq 28.070 e 139 (ex 58/b) di mq 7.870, della superficie catastale complessiva di Ha 3.68.60. Valore dichiarato £ 28.000.000.

Dal 11/02/1987:

[REDACTED], per l'intera piena proprietà;

in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di [REDACTED], avvenuto in data 11/02/1987.

Tutte le Particelle:

Dal 21/12/2004 A tutto il 08/04/2016:

[REDACTED], per l'intera piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Paolo Chessa 21/12/2004 Repertorio n. 188241/20172, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il 17/01/2005 al N. di r.p. 449 e al N. di r.p. 450, mediante il quale la [REDACTED] acquista:

- a) da [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Corridonia, Via A. da Montolmo, della superficie catastale complessiva di mq 5.910, di cui mq 4.975 a destinazione residenziale di espansione CF20 e mq 935 a destinazione verde agricolo, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 320, 326 e 329. Prezzo dichiarato € 333.600,00 (pari ad €/mq 65,00 per la porzione residenziale ed €/mq 11,00 per la porzione a verde agricolo), così regolato: € 108.660,00 pagato e quietanzato; € 75.000,00 da pagare entro il 21/12/2005; € 75.000,00 da pagare entro il 21/12/2006; € 75.000,00 da pagare entro il 21/12/2007;
- b) da [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Corridonia, Via A. da Montolmo, della superficie catastale complessiva di mq 5.530, di cui mq 4.410 a destinazione residenziale di espansione CF20 e mq 1.120 a destinazione verde agricolo, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 322 e 324. Prezzo dichiarato € 298.970,00 (pari ad €/mq 65,00 per la porzione residenziale ed €/mq 11,00 per la porzione a verde agricolo), così regolato: € 96.470,00 pagato e quietanzato; € 67.500,00 da pagare entro il 21/12/2005; € 67.500,00 da pagare entro il 21/12/2006; € 67.500,00 da pagare entro il 21/12/2007.

NOTE:

La Convenzione Urbanistica inerente il piano di lottizzazione denominato [REDACTED] / [REDACTED], della zona residenziale di espansione in Via Antonio da Montolmo, stipulata con atto a rogito Not. Carlo Campana del 24/01/2008 Repertorio n. 37041/10056, risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il 11/02/2008 al N. di r.p. 1731, a favore del Comune di Corridonia, contro [REDACTED] E' compresa nella convenzione l'area distinta al N.C.T. di Corridonia, foglio 28 particelle **354, 357, 359, 361 e 363**, di proprietà esclusiva della IDEAS S.r.l.

4.2 Gravami

Le unità costituenti il presente LOTTO 5 risultano gravate dalle seguenti formalità:

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Sergio Lenhardy del 04/03/2005 Repertorio n. 15814/3371, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il **17/03/2005** al N. di r.p. **902** (Generale n. 3889; Presentazione n. 119).

Ipoteca di € 750.000,00 a garanzia dell'apertura di credito di € 500.000,00 a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] della durata di anni 5, grava sull'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Corridonia, Via A. da Montolmo, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 320, 322, 324, 326 e 329, della superficie catastale complessiva di Ha 1.14.40.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

- N. 882 del 30/04/2008 – **RESTRIZIONE DI BENI**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Carlo Campana il 27/12/2007 Repertorio n. 36934/9986, mediante la quale sono stati liberati gli immobili distinti al N.C.T. di Corridonia, foglio 28 particelle: 329, 355, 356, 358, 360, 362, 364 e 365.

Costo per la cancellazione = € 45,00

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Carlo Campana del 20/09/2006 Repertorio n. 34756/8744, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Macerata il **22/09/2006** al N. di r.p. **4283** (Generale n. 16689; Presentazione n. 135).

Ipoteca di € 6.000.000,00 a garanzia del mutuo di € 4.000.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED]), della durata di anni 15,

grava sull'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Corridonia, Via A. da Montolmo, distinto al N.C.T. foglio 28 particelle 320, 322, 324, 326 e 329, della superficie catastale complessiva di Ha 1.14.40.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

- N. 747 del 21/03/2007 – QUIETANZA E CONFERMA, atto Not. Carlo Campana del 15/01/2007 Repertorio n. 35254, mediante la quale la parte mutuataria riceve la somma di € 1.000.000,00 a saldo dell'intero importo del mutuo di € 4.000.000,00 e dell'importo stesso rilascia ampia e definitiva quietanza.
- N. 866 del 30/04/2008 – RESTRIZIONE DI BENI, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Carlo Campana il 27/12/2007 Repertorio n. 36933/9985, mediante la quale sono stati liberati gli immobili distinti al N.C.T. di Corridonia, foglio 28 particelle: 329, 355, 356, 358, 360, 362, 364 e 365.
- N. 2060 del 25/06/2009 – RETTIFICA, atto Not. Carlo Campana il 21/05/2009 Repertorio n. 39031/11189, mediante il quale si è proceduto alla variazione dell'ammortamento del mutuo.

Costo per la cancellazione = € 45,00

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Tribunale di Ascoli Piceno 20/02/2014 Repertorio n. 15/2014, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Fermo il **18/03/2016 al N. di r.p. 1050** (Generale n. 1610; Presentazione n. 2).

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] in liquidazione, contro [REDACTED] grava sull'intera piena proprietà, tra l'altro, degli immobili in Corridonia, distinti al N.C.T. foglio 28 particelle 354 – 357 – 359 – 361 – 363.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

Costo per la cancellazione = € 294,00

Servitù: NESSUNA.

Vendite effettuate negli ultimi 2 anni (DALL'EMISSIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO): N E S S U N A.

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 delle unità costituenti il presente LOTTO 5** spettante alla Procedura Fallimentare, determinato mediante i criteri di stima sopra specificati, è quello risultante dallo schema seguente:

RIEPILOGO LOTTO 5:					
Denominazione	Descrizione	Foglio	Particelle	Valore Comm.le €	Prezzo base d'asta €
Lotto 5A	Terreno edificabile	28	359, 361, 363 (intere)	295.545,86	265.600,00
Lotto 5B	Terreno edificabile	28	357 (porzione)	112.875,01	101.200,00
Lotto 5C	Terreno edificabile	28	354 (intera), 357 (porzione)	151.867,01	136.300,00
TOTALE LOTTO 5:				560.287,88	503.100,00

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, **resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.**

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Ascoli Piceno il 12 Aprile 2016

Il Perito Estimatore
Geom. Giancarlo Urriani