

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

o o o

Fallimento n. 57/2010

***** di ***** * ***** * ***** *****

Terreno edificabile ed agricolo a Monte San Vito

Relazione tecnico estimativa

Premessa. Io sottoscritto Andrea Buccolini, nato ad Ancona il 18.06.1963 con studio ad Ancona in via Marconi 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 1321, dopo aver prestato ho prestato giuramento in qualità di CTU di fronte al Giudice Delegato Dott. Francesca Betti in data 31.05.2011 ho avuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti

Dica il CTU, presa visione dei certificati catastali e visitati i beni immobili di proprietà della ditta fallita, quale ne sia il valore in libero commercio; ne dia, altresì completa descrizione, con indicazione dei vari passaggi di proprietà ed elenco delle ipoteche o diritti di prelazione immobiliare iscritti.

Provveda, inoltre il CTU a chiedere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed al Catasto copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria, ivi compresi:

1. *certificati ipotecari*
2. *certificato storico ventennale*
3. *mappa o pianta;*
4. *certificato catastale attuale*
5. *certificato sulla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.*

Accerti altresì il C.T.U. se vi siano opere abusive ed in caso di risposta affermativa, specifichi se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria.

Alleghi, infine, il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica a seconda del tipo di immobile.

La presente relazione si riferisce alla sola valutazione del terreno ubicato nell'ambito del Comune di Monte San Vito mentre gli altri cespiti sono stati valutati e descritti in un precedente elaborato peritale.

Dati catastali Il terreno è censito all'Agenzia del Territorio come di seguito in-

dicato

Catasto Terreni Comune di Monte San Vito foglio 11 particella 16 [seminativo classe 1 consistenza ha 02 25 87] e particella 41 [seminativo classe 1 ha 00 57 02] entrambi intestato al ***** **** di ***** **** * * - Monte San Vito

Parte I - Descrizione e riferimenti urbanistici

Descrizione Si tratta di un appezzamento di terreno di superficie complessiva pari a circa tre ettari, attiguo alla sede del ***** **** ubicato tra gli agglomerati urbani di Chiaravalle e Monte San Vito, in località Ponte Lamato nel Comune di Monte San Vito.

La zona si presenta zona morfologicamente leggermente acclive; originariamente destinato all'attività agricola, il fondo è parzialmente destinato dal vigente strumento urbanistico alla edificazione di costruzioni a carattere artigianale/commerciale (per una consistenza fondiaria di circa 7.850 mq) mentre la residua porzione (di circa due ettari) conserva ancora la primitiva destinazione. Destinato a colture come frumento o cereali, è privo di soprassuoli ed alberature.

Riferimenti urbanistici. Dall'analisi delle norme tecniche di attuazione riferite ai cespiti in questione, si rilevano anche una serie di limitazioni che ne condizionano lo sviluppo edificatorio.

In dettaglio le norme di riferimento sono

- l'area edificabile è suddivisa in due zone, identificate rispettivamente come D2 [mappale 41 parte per mq 1.850] e D2A [mappale 41 parte per mq 960 e mappale 16 per mq 5.000] per un totale complessivo di mq 7.850 di area edificabile;
- gli indici di edificabilità per entrambe zone sono fissate in 3,00 mc/mq mentre la superficie coperta Sc non può superare la percentuale rispetto a quella fondiaria del 50% per le zone D2 e del 25% per le zone D2A;
- i due lotti sono per la maggior parte destinati all'uso agricolo (*zona agricola normale EN*) soggetti peraltro nelle due fasce esterne anche a vincoli di in edificabilità per la presenza di strade (*zone ENs*) e a corsi d'acqua (*zona zone ENf*), regolamentate dall'art. 55 delle NTA.

- il lotto individuato al numero 41 deriva dal frazionamento *del 05/04/1991 n. 464 .1/1991* e quindi intervenuto prima della adozione del PRG. Tale fattispecie rientra tra quelle normate all'art. 30 delle NTA in base al quale tale porzione può essere considerata un *lotto libero indipendente* e come tale valutata sotto il profilo estimativo alla stregua di un'area totalmente autonoma;
- d'altro canto, tenuto conto della presenza del compendio produttivo all'interno del lotto attiguo, l'eventuale nuovo fabbricato deve necessariamente rispettare i distacchi previsti all'art. 43 delle NTA sia tra edifici sia tra i confini di proprietà, distacchi che riducono di fatto la porzione che il sedime del nuovo fabbricato può occupare nell'ambito dell'area oggetto di stima;

In linea del tutto teorica, un eventuale accordo tra l'attuale proprietario del compendio produttivo e il titolare dell'area attigua condurrebbe ad una attenuazione di tali limiti, raggiungendo contestualmente gli auspicati obiettivi del compilatore del PRG laddove al comma 2 del citato art. 43 qualifica le zone D2A *create per consentire l'ampliamento dell'attività esistenti nei lotti di adiacenti consentendo la fusione dei lotti interessati, l'edificazione a confine e la possibilità di travasare volumetrie potenziali tra i lotti.*

Tenuto conto però che non è né prevedibile né tantomeno certo un accordo tra i due confinanti o l'acquisizione da parte di un unico soggetto di entrambi i cespiti, la valutazione è condotta imponendo le distanze previste dallo strumento urbanistico e valutando il bene in base alla consistenza effettivamente realizzabile all'interno di tale area.

Formalità presenti. Alla data del 01.07.2011 l'immobile era gravato delle seguenti formalità

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/1991 - Registro Particolare 6900 Registro Generale 9917

Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 27351 del 30/05/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/09/1991 Registro Particolare 10005 Registro Generale 14191 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 28064 del 11/07/1991

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1995 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 9150 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 42503/6523 del

31/05/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati

1. *Annotazione n. 2159 del 07/08/1995 (EROGAZIONE A SALDO)*
2. *Annotazione n. 5232 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1995 - Registro Particolare 1351 Registro Generale 9151 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 42504/6524 del 31/05/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 2160 del 07/08/1995 (EROGAZIONE A SALDO)*
2. *Annotazione n. 5233 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/1996 - Registro Particolare 2414 Registro Generale 16321 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 44971/7172 del 17/10/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5236 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/1999 - Registro Particolare 661 Registro Generale 3492 Pubblico ufficiale MARCELLO PANE Repertorio 48919/8288 del 23/02/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5218 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/1999 - Registro Particolare 8626 Registro Generale 14148 Pubblico ufficiale AMM.NE PROV.LE SEGR.GEN. DOTT.SAL V ATORE CAROZZA Repertorio 14268 del 08/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2000 - Registro Particolare 3397 Registro Generale 17140 Pubblico ufficiale MARCELLO PANE Repertorio 51134/9020 del 14/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5241 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2001 - Registro Particolare 868 Registro Generale 1299 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Repertorio 135265/20598 del 12/01/2001

*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)
SOGGETTO ACQUIRENTE*

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2001 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 5724

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7110 del 23/03/2001

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 2614 del 22/09/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2001 - Registro Particolare 13529 Registro Generale 21209 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 71544 del 06/11/2001

*ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)*

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2002 - Registro Particolare 4925 Registro Generale 21409 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 78006/9593 del 11/10/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5415 del 07/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2003 - Registro Particolare 3496 Registro Generale 5400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1762/2002 del 11/12/2002

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1803 del 13/05/2003 (CANCELLAZIONE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2003 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 8974 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 81347/10162 del 17/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5222 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2003 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 8975 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 81348/10163 del 17/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5223 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2005 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 6063 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 92107/12307 del 11/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5210 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2005 - Registro Particolare 1482 Registro Generale 6063 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 92108/12308 del 11/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5211 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

2. *Comunicazione n. 1058 del 09/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/09/2007.*

3. *Cancellazione totale eseguita in data 29/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

ANNOTAZIONE CONTRO del 29/12/2005 - Registro Particolare 5729 Registro Generale 32618 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 95662 del 18/11/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 675 del 1977

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/05/2006 - Registro Particolare 7257 Registro Generale 12244 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 98125/13857 del 03/05/2006

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2006 - Registro Particolare 6629 Registro Generale 27996 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 329506 del

30/10/2006

*IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99*

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 5092 del 08/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 14672 Registro Generale 26215 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 101977/15990 del 27 /09/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 26216 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Repertorio 101978/15991 del 27 /09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2008 - Registro Particolare 6099 Registro Generale 27060 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 7983/2008 del 12/11/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2009 - Registro Particolare 12 Registro Generale 45 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 2 del 02/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTE SAN VITO (AN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 679 del 13/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2009 - Registro Particolare 546 Registro Generale 2768 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 573/2009 del 10/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29/09/73 N.602

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2009 - Registro Particolare 6659 Registro Generale 11204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 2481 del 19/03/2009

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI Immobili siti in MONTE SAN VITO(AN)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07 /2009 - Registro Particolare 9435 Registro

**Generale 16204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio
2069 del 29/06/2009**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/2011 - Registro Particolare 1435
Registro Generale 2584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio
57/2010 del 13/04/2010*

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MONTE SAN VITO (AN)**

Parte II - Valutazione

Considerazioni preliminari. Vengono in questo paragrafo espresse alcune considerazioni preliminari sia di carattere generale sia relative specificamente al cespite oggetto della presente valutazione.

In linea generale -e quindi anche in relazione all'immobile in questione- nella determinazione del valore più probabile va tenuto in debito conto la situazione di inerzia del mercato dei terreni edificabili soprattutto per destinazione produttiva, tanto più se localizzati in centri urbani di limitate dimensioni; nel caso in esame la capacità edificatoria assegnata al terreno (per la maggior parte rappresentata dalla zona D2A) non è altro che -per stessa ammissione del compilatore del PRG- la possibilità di *ampliamento della attività esistenti*, condizione che soprattutto per la sua localizzazione fa sì che la sua appetibilità commerciale sia sostanzialmente limitata ad un numero assai ristretto di potenziali acquirenti.

Metodologia di stima. Tenuto conto di quanto fin qui espresso, la stima è condotta con il solo metodo sintetico comparativo tralasciando altre metodologie di stima basate su una possibile trasformazione del bene in quanto non fornire di attendibili termini di paragone per le caratteristiche del cespite.

Parametri unitari. Secondo una corrente pratica estimativa, il valore di un terre-

no edificabile è desumibile applicando una percentuale al valore complessivo del fabbricato potenzialmente realizzabile sul fondo; nella determinazione di tale aliquota occorre tener conto non solo dei costi per la costruzione in senso stretto ma anche del tempo intercorrente tra la cessione dell'area e la monetizzazione del costruito, parametro che sostanzialmente erode quanto l'acquirente è disposto a pagare per effetto degli oneri finanziari necessari alla operazione.

Nel caso in esame l'intervento ammissibile è del tipo diretto cioè non è necessario redigere e far approvare dall'Amministrazione Comunale un piano preventivo come ad esempio un Piano di Lottizzazione ma è sufficiente limitarsi alla sola approvazione del progetto edilizio redatto ovviamente in conformità con lo strumento urbanistico vigente.

Nell'ambito di interventi a destinazione residenziale l'aliquota oscilla mediamente tra il 20% ed il 25% mentre per aree a destinazione produttiva l'aliquota risulta più contenuta alla luce di una frequente minor parcellizzazione del costruito che comporta tempi di realizzo più lunghi; ad avviso dello scrivente, nel caso in questione l'aliquota del 15% può essere considerata come attendibile sotto il profilo estimativo.

Va inoltre sottolineato come la costruzione di un nuovo manufatto attiguo a quello esistente ma indipendente rispetto ad esso, comporterebbe di fatto la realizzazione *ex novo* di una serie di dotazioni (linee tecnologiche, accessi dalla strada provinciale ecc.) che renderebbero più oneroso l'intervento in termini di spese costruttive.

Dalle informazioni contenute nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dai mercuriali riferibili al mercato della zona, per fabbricati simili a quello realizzabile, i valori unitari oscillano tra € 400/mq ed € 600/mq; nel caso in esame il valore intermedio appare quello più plausibile anche alla luce sia della buona visibilità sia della apprezzabile vicinanza con le vie di comunicazione e dei centri abitati, seppur di limitate dimensioni.

Da ultimo, le norme consentono costruzioni per una volumetria massima lorda pari a $mq\ 7.850 \times 3,0\ mc/mq = mc\ 23.550$

e tenuto conto che l'altezza corrente per gli spazi produttivi è generalmente compresa tra ml 5,50 e ml 6,00, la superficie edificabile è pari a circa mq 4.000; tale valore è comunque sovrastimato rispetto all'effettiva costruzione se si considera anche il limite della superficie coperta che nell'ambito della zona D2A (la

maggior parte della porzione edificabile) non può superare il 25% e che edifici della destinazione in questione di norma sono sviluppati integralmente ad un solo livello.

Un progetto attuabile con i limiti imposti -e come ipotizzato come base estimativa- potrebbe prevedere una superficie complessiva non superiore a mq 3.500.

Stime. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore dell'area è dato quindi dal valore della superficie massima realizzabile moltiplicata per l'incidenza del terreno rispetto al costruito, pari pertanto a

$\text{mq } 3.500 \times \text{€ } 500/\text{mq} \times 15\% \approx \text{€ } 260.000.-$ (euro duecentosessantamila.-)

cui va aggiunto il valore dell'area agricola, stimabile in € 20.000/ha e quindi pari a $\text{ha } 02 \text{ } 00 \text{ } 00 \times \text{€ } 20.000/\text{ha} = \text{€ } 40.000.-$ (euro quarantamila.-)

e così complessivamente il valore del terreno ubicato nel Comune di Monte San Vito in località Ponte Lamato, censito al Catasto Terreni Comune di Monte San Vito foglio 11 particella 16 [seminativo classe 1 consistenza ha 02 25 87] e particella 41 [seminativo classe 1 ha 00 57 02], intestato al ***** **** * di ***** **** * - Monte San Vito ammonta ad **€ 300.000.- (euro trecentomila.-)**.

Ancona, 31 maggio 2011.

Il CTU