

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N°24/12

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AL BENE IMMOBILE (TERRENO) SITO A

CASTELBELLINO (AN) IN VIA TRIESTE

DI PROPRIETA' DELLA DITTA

Data: 30 novembre 2012

Il Tecnico incaricato
Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTARE

* * * * *

CONCORDATO PREVENTIVO N°24/12

[REDAZIONE]

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AL BENE IMMOBILE (TERRENO) SITO A
CASTELBELLINO (AN) IN VIA TRIESTE
DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDAZIONE]

* * * * *

Il sottoscritto Dott.Ing. ALBERTO FATTORI, nato a Roma il 14 marzo 1961 (codice fiscale: FTT LRT 61C14 H501F), residente ad Ancona in via Michelangelo Buonarroti n°23, studio tecnico ad Ancona in Corso Stamira n°49 (tel./ fax.: 071/205233 – mob.: 335/6663386), in qualità di ingegnere civile edile iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n°A1213 nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona, su incarico del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Betti conferito in data 26/09/2012 nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n°24/12 relativo alla ditta [REDAZIONE] [REDAZIONE] effettuati i necessari sopralluoghi, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa dei beni immobili ubicati a **Castellino (AN) in via Trieste** di proprietà della ditta sopraccitata.

* * * * *

Introduzione

In data 11/10/2012 il sottoscritto ingegnere ha effettuato un sopralluogo

presso i beni immobili di proprietà della ditta sopramenzionata, ha preso visione dello stato dei luoghi in questione ed ha effettuato le necessarie rilevazioni e misurazioni, per quanto è stato possibile accertare e verificare, al fine di predisporre la presente relazione tecnico-estimativa.

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso del sopralluogo, nonché da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali territorialmente competenti ed anche presso operatori del mercato edilizio-immobiliare, il sottoscritto ingegnere ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

1.1. - Dati catastali.....	pag. 2
1.2. - Descrizione generale.....	pag. 3
1.3. - Ulteriori accertamenti edilizi ed urbanistici.....	pag. 4
1.4. - Titolo di provenienza.....	pag. 5
1.5. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....	pag. 5
1.6 - Dati metrici.....	pag. 6
1.7. - Stima.....	pag. 7

* * * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali dei beni immobili siti nel **Comune di Castellbellino (AN) in via Trieste**, individuati nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*), nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°2*) e nell'allegata visura catastale (*Doc.alleg.n°3*), di proprietà della ditta XXXXXXXXXX vengono di seguito riportati:

- **Foglio 6 Particella 984 (Catasto Terreni) – Appezamento di terreno, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 1.058, reddito dominicale € 3,28 -**

reddito agrario € 4,10.

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno della superficie di **mq. 1.058** sito nel Comune di Castelbellino (AN) in via Trieste ad una quota di circa 110 metri s.l.m.m..

Tale appezzamento di terreno è posto al limite orientale del territorio comunale di Castelbellino, su una superficie in gran parte pianeggiante, anche se posta a diversi livelli, e per il resto in leggero declivio verso il fossato attiguo, in una zona immediatamente a ridosso dell'abitato della frazione di Pianello Vallesina del Comune di Monte Roberto (AN), paese di circa 1725 abitanti.

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta incolto.

L'appezzamento di terreno è raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada secondaria non asfaltata di circa 60÷70 metri una volta lasciato l'incrocio con la via pubblica denominata via Trieste, la quale, proveniente dal centro abitato di Pianello Vallesina, confluisce dopo un tratto di circa 60÷70 metri dal suddetto incrocio nella Strada Provinciale 11 nel tratto compreso tra il centro abitato di Castelbellino ed il centro abitato di Moie.

I fattori posizionali sono buoni in quanto la zona ove è ubicato l'appezzamento di terreno oltre a trovarsi a brevissima distanza dal centro abitato di Pianello Vallesina dotato di adeguati servizi commerciali, è posta a breve distanza dall'ingresso alla Strada Statale SS 76 ed a circa un paio di chilometri dalla stazione ferroviaria di Moie.

Tale appezzamento di terreno ricade interamente nella "Zona B2" - "Aree di Completamento con Edificazioni Estensive" del Piano Regolatore del Comune di Castelbellino (*Doc.alleg.n°4*), di cui all'art.14 (*Doc.alleg.n°4a*) ed all'art.14/2

(Doc.alleg.n°4b) delle relative Norme Tecniche di Attuazione, con un **indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq** di superficie fondiaria, un'altezza massima pari ad H=9,50 ml., distanza minima tra fabbricati pari a ml. 10,00, distanza minima dai confini pari a ml. 5,00, ecc..

Pertanto la **massima volumetria lorda edificabile ad uso residenziale** realizzabile nel predetto lotto di terreno è pari a:

$$mq. 1.058 \times 2 \text{ mc/mq.} = \text{mc. } 2.116$$

corrispondenti ad una superficie utile lorda edificabile di circa:

$$\text{mc. } 2.116 : 3,05 \text{ ml. (H)} \approx \text{mq. } 694$$

avendo considerato un'altezza di interpiano tra il pavimento finito di ciascun piano pari a 3,05 ml..

Lo stato attuale del lotto di terreno in esame è documentato dalla fotografie allegate (*Foto alleg. nn.1 e 2*).

* * * * *

1.3. - ULTERIORI ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

A seguito di verifica effettuata in data 31/10/2012 presso l'Area Tecnica del Comune di Castelbellino (AN), si è accertato che la ditta [REDACTED] ha inoltrato domanda di Permesso di Costruire in data 14/11/2007 prot.n° 8432 per la costruzione di un edificio costituito da n°8 unità immobiliari ad uso residenziale su due piani fuori terra e da un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine, ecc., con parcheggi esterni ad uso pubblico.

Alla data attuale tale domanda risulta decaduta per mancato versamenti del contributo di costruzione da parte della ditta [REDACTED] entro il termine fissato dal Comune di Castelbellino in 15 giorni naturali e consecutivi a partire dal 26/09/2008.

* * * * *

1.4. - TITOLO DI PROVENIENZA.

La suddetta proprietà immobiliare ubicata nel **Comune di Castelbellino (AN), frazione Pianello Vallesina**, è pervenuta all'attuale proprietario ditta [REDACTED] [REDACTED] mediante "atto di compravendita" in data **30 ottobre 2006** rep.n°**42045** racc.n°**4966** a rogito Notaio **Federica Carbone di Jesi (AN)** stipulato tra i sigg. [REDACTED] e la ditta [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dalla sig.ra [REDACTED] (*Doc.alleg.n°5*).

Il suddetto atto di compravendita è stato registrato in **Jesi (AN)** in data **30/10/2006** al n°**1532** Serie **1T** e, successivamente, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data **31/10/2006** al Reg.Gen.n°**27976** Reg.Part.n°**16419**.

Con tale atto i sigg. **Monnati Fabio, Ramazzotti Sabrina e Monnati Fabiola** venderono alla società [REDACTED] un "[...] terreno edificabile, della superficie catastale di mq. 1.058 (millecinquantotto), confinante con restante proprietà dei venditori per tutti i lati, distinto nel Catasto Terreni al foglio **6**, mappale **984**, di are **10** e ca. **58** [...]".

Onde consentire l'accesso al terreno, altrimenti intercluso, con l'atto suddetto i sigg. [REDACTED] costituirono una "servitù di passaggio, pedonale e con mezzi di qualsiasi genere, per accedere da via Trieste al terreno oggetto di vendita".

La costituzione della servitù è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data **31/10/2006** al Reg.Gen.n°**27977** Reg.Part.n°**16420**.

* * * * *

1.5. - ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.

A seguito di ispezione ipotecaria sui beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data **23/11/2012**

presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di **Ancona** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

A) Ricerca effettuata in data 23/11/2012 a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 sull'immobile sito nel Comune di Castelbellino (AN), censito a Catasto Terreni al Foglio 6 particella 984.

L'elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata effettuata per "soggetto" (Doc.alleg.n°6a).

In particolare sono state visionate:

- la nota di iscrizione contro del 05/05/2011 Registro Particolare 1950 Registro Generale 9255 (Doc.alleg.n°6b) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 03/05/2011 a rogito Notaio **Corrado Sabatucci** di **Ancona (AN)** repertorio n°77440 raccolta n°11398 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Capitale €. 190.000,00 – Interessi €. 190.000,00 - Durata 15 anni) a favore della Banca Marche S.p.A.;
- la nota di trascrizione a favore e contro del 18/10/2012 Registro Particolare 13075 Registro Generale 18860 (Doc.alleg.n°6c) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 14/09/2012 repertorio n°24/2012 del Tribunale Civile di Ancona relativo a DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore della Massa di Creditori di [REDACTED]

* * * * *

1.6. - DATI METRICI.

La superficie dell'appezzamento di terreno oggetto della presente stima pari a **mq. 1.058** è stata ricavata dall'allegata visura catastale (Doc.alleg.n°3).

* * * * *

1.7. - STIMA.

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da valutare, nonchè le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare i criteri ai quali si ritiene debba essere informata la presente stima.

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione possa pervenirsi applicando il “*criterio del più probabile prezzo di trasformazione*” inteso come differenza tra il **valore di mercato** dei beni ordinariamente realizzabili secondo i parametri fissati dal P.R.G. e la somma dei **costi di costruzione**. Per la ricerca del valore di mercato dell’opera si utilizza il “criterio sintetico-comparativo” che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame.

Per quanto si riferisce al primo termine della differenza sono state eseguite varie indagini presso operatori di mercato e secondo le informazioni assunte si è appurato che unità immobiliari **di nuova costruzione** destinate **a civile abitazione** del tipo di quelle realizzabili nel lotto di terreno in esame sono state trattate per valori oscillanti tra **€. 1.400,00** ed **€. 1.500,00** per mq. di superficie utile al lordo delle murature perimetrali esterne ed al netto di eventuali accessori e pertinenze quali autorimesse, cantine, ecc. da valutare a parte. La variabilità del prezzo è legata alle caratteristiche costruttive dell’edificio, al livello di finitura e degli impianti, nonchè all’esposizione ed all’ubicazione rispetto alla viabilità principale ed ai principali servizi.

I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (*Doc.alleg.*

n°7), per il 1° semestre dell'anno 2012 e per la fascia/zona di territorio "Suburbana/PIANELLO VALLESINA" (codice di zona: "E2") del Comune di Monte Roberto (AN), indicano valori di mercato per "abitazioni civili" in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq di superficie utile lorda.

Se si tiene conto che tali valori si riferiscono ad abitazioni ubicate generalmente in edifici di normali caratteristiche costruttive, di esposizione, ecc., anche datati, per il caso in esame è necessario, invece, applicare un coefficiente di differenziazione che apprezzi adeguatamente il valore del costruendo immobile poiché di nuova costruzione, caratterizzato da adeguate ed elevate prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico e da un livello di sicurezza sismica quale quello richiesto dalle severe normative attualmente vigenti, da una collocazione in una zona immediatamente adiacente all'abitato di un paese fornito di tutti i servizi, dalla presenza di balconi e di box auto, dalla dotazione di parcheggi esterni, dalla presenza dell'ascensore, ecc.. Tale coefficiente può ragionevolmente incrementare, nel caso in esame, da un 5% ad un 15% il valore massimo indicato dall'O.M.I.; adottando un valore medio di tale coefficiente pari al 10% si ottiene:

$$1,10 \times \text{€/mq. } 1.400,00 = \text{€/mq. } 1.540,00$$

che, arrotondato al valore di €/mq. 1.500,00 di superficie utile lorda, si allinea con il valore medio dei valori di mercato inizialmente indicati.

Si ritiene equo, pertanto, applicare, alla data attuale, un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato di superficie utile lorda di appartamenti, un valore di Euro 450,00 per metro quadrato di superficie di balconi e terrazze, un valore di Euro 280,00 per metro quadrato di superficie di corti scoperte esclusive ed, infine, un valore di Euro 750,00 per metro quadrato di superficie lorda di autorimesse singole in box privati, locali di sgombero, ecc. ad uso esclusivo al piano interrato.

Per ciò che attiene al secondo termine, ossia il costo di costruzione, anziché effettuare una stima di carattere analitico, si hanno sufficienti elementi per poter stabilire con buona attendibilità il probabile costo degli edifici che potranno essere realizzati sul terreno in questione. A tale proposito ci si riferisce a informazioni ricevute da operatori di mercato, imprese di costruzione, ecc. per edifici a carattere residenziale di tipo medio ubicati in Comuni minori che indicano un valore del costo di costruzione in ragione di €. 1.050,00 ÷ €. 1.100,00 al mq di superficie utile lorda degli appartamenti, di €. 470,00 al mq di superficie lorda del piano interrato destinato ad autorimesse, cantine, ecc., escluse spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, ecc., escluse imposte, contributi di costruzione, oneri finanziari, spese di gestione dell'Impresa, ecc..

■ **Valutazione con il “criterio del più probabile prezzo di trasformazione”**

DATI METRICI

- *Indice di fabbricabilità fondiaria:* 2 mc./mq.

- *Superficie complessiva del lotto di terreno:* mq. 1.058

- *Volume lordo edificabile:* 2 mc./mq. x mq. 1.058 = mc. 2.116

- *Superficie Utile Lorda (S.U.L.) residenziale realizzabile (assumendo un'altezza media di interpiano di ml. 3,05):*

$$mc. 2.116 : ml. 3,05 \approx \dots\dots\dots mc. 694$$

- *Numero alloggi realizzabili (assumendo una S.U.L. media di mq. 65):*

$$mq. 694 : mq. 65 \approx \dots\dots\dots n^{\circ} 10 \text{ alloggi}$$

- *S.U.L. non residenziale al piano interrato:*

$$mq. 694 : 2 \text{ piani} = \dots\dots\dots mc. 347$$

- *Volume piano interrato (assumendo un'altezza media di interpiano di ml. 2,75):*

$$mq. 347 \times ml. 2,75 \approx \dots\dots\dots mc. 954$$

- Superficie di balconi e terrazze di pertinenza dei vari alloggi

(si considera un'incidenza di mq. 10 ad alloggio):

$$\text{mq. } 10 \times n^{\circ} 10 \text{ alloggi} = \dots \text{mq. } 100$$

- Superficie di autorimesse singole al piano interrato (si considera

il 50% circa della S.U.L. non residenziale del piano interrato):

$$\text{mq. } 347 \times 0,50 \approx \dots \text{mq. } 174$$

- Superficie di cantine, locali di sgombero di pertinenza degli alloggi

al piano interrato (si considera il 25% circa della S.U.L. non residenziale del piano interrato):

$$\text{mq. } 347 \times 0,25 \approx \dots \text{mq. } 87$$

- Superficie destinata al corsello di manovra oltre a spazi comuni

vari al piano interrato:

$$\text{mq. } (347 - 174 - 87) = \dots \text{mq. } 86$$

- Superficie di corti scoperte di pertinenza esclusiva dei vari alloggi

(si considera il 35% circa della superficie fondiaria): mq. 370

- Superficie di strade, parcheggi esterni, ecc.:

$$\text{mq. } (1.058 - 347 - 370) = \dots \text{mq. } 341$$

COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

- Per alloggi: mq. 694 x €/mq. 1.050,00 = € 728.700,00

- Per piani interrati ad uso autorimesse, cantine, ecc:

$$\text{mq. } 347 \times \text{€/mq. } 470,00 = \dots \text{€ } 163.090,00$$

Totale Costo di Costruzione: € 891.790,00

=====

COSTI PER LA URBANIZZAZIONE DELL'AREA

- Per sistemazione esterne di strade di lottizzazione, pubblica

illuminazione, fognature, sottoservizi, ecc.:

$$mq. 1.058 \times \text{€/mq. } 55,00 = \dots\dots\dots \text{€ } 58.190,00$$

=====

SPESE TECNICO-PROFESSIONALI (progettazione, D.LL., ecc.)

- Si considera una incidenza media di € 6.000,00 per ciascun alloggio:

$$n^\circ 10 \text{ alloggi} \times \text{€ } 6.000,00/\text{cad} = \dots\dots\dots \text{€ } 60.000,00$$

=====

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(N.B. – I valori unitari sottoindicati per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria aumenteranno dal 15/02/2013 all'incirca, e per l'anno a seguire, di circa il 20% all'anno.

Pertanto, tenuto conto dei tempi per la procedura di vendita dei beni immobiliari, si ritiene di applicare sin da subito un incremento del 20%)

- Urbanizzazione primaria:

a) volumi fuori terra: $mc. 2.116 \times 1,00 = mc. 2.116$

b) volumi interrati: $mc. 954 \times 0,25 \approx mc. 239$

Sommano: $mc. 2.355$

$$mc. 2.355 \times \text{€/mc. } (8,12 \times 1,20) \approx \dots\dots\dots \text{€ } 22.950,00$$

- Urbanizzazione secondaria:

$$mc. 2.355 \times \text{€/mc. } (6,47 \times 1,20) \approx \dots\dots\dots \text{€ } 18.280,00$$

- Contributo sul costo di costruzione (N.B. – Il conteggio viene effettuato considerando la superficie utile lorda per gli alloggi, anziché la superficie utile abitabile, e la superficie utile lorda per le parti non residenziali anziché la superficie netta; pertanto si tiene conto di una percentuale del 5,5% per il calcolo del contributo)

a) sup.utile lorda degli alloggi (S.U.L.): $mq. 694$

b) superficie non residenziale (S.N.R.):

- piano interrato: $mq. 347 \times 0,60 \approx mq. 208$

- balconi, terrazze: $mq. 100 \times 0,60 \approx mq. 60$

Sommano: $mq. 962$

$5,5\% \times \text{mq. } 962 \times \text{€/mq. } 210,21 \approx \dots\dots\dots \text{€ } \underline{11.120,00}$

Totale Contributo di Costruzione: **€ 52.350,00**

=====

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

(ai sensi dell'art.14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente)

a) volumi fuori terra: mc. 2.116

b) dotazione parcheggi: 21 mq. / abitante

c) volume per abitante: 120 mc. / abitante

$\text{mc. } 2.116 : 120 \text{ mc/ab.} \times 21 \text{ mq./ab.} \times \text{€/mq. } 42,50 \approx \dots\dots\dots \text{€ } \underline{15.740,00}$

=====

ONERI FINANZIARI

- Si considera una percentuale forfettaria pari al 5 % della quota pari al 70%

della somma dei costi di costruzione e dei costi di urbanizzazione dell'area:

$5\% \times 0,70 \times \text{€}(884.850,00 + 52.900,00) \approx \dots\dots\dots \text{€ } \underline{32.820,00}$

=====

SPESE DI GESTIONE DELL'IMPRESA

- Si considera una percentuale forfettaria pari al 10 % dei ricavi per costi uffici della sede e di cantiere, costi amministratore, provvigioni ad agenzie immobiliari ed aleatoria su prezzi di vendita degli alloggi, ammortamento beni in leasing, spese generali in genere, ecc.:

$10\% \times \text{€ } 1.385.350,00 \approx \dots\dots\dots \text{€ } \underline{138.540,00}$

=====

RIEPILOGO DEI COSTI

a) - costi di costruzione dell'edificio:	€	891.790,00
b) - costi per la urbanizzazione dell'area:	€	58.190,00
c) - spese tecnico-professionali:	€	60.000,00
d) - contributo di costruzione:	€	52.350,00
e) - monetizzazione degli standards urbanistici:	€	15.740,00
f) - oneri finanziari:	€	32.820,00

g) - spese di gestione: € 138.540,00

Totale: € 1.249.430,00

RICAVO TRAIBILE DALLE VENDITE

- *Appartamenti di civile abitazione:*

mq. 694 x €/mq. 1.500,00 = € 1.041.000,00

- *Balconi e terrazze di pertinenza esclusiva degli appartamenti:*

mq. 100 x €/mq. 450,00 = € 45.000,00

- *Superfici non residenziali ad uso esclusivo al piano interrato (cantine, garage):*

mq. (174 + 87) x €/mq. 750,00 = € 195.750,00

- *Superficie di corti scoperte di pertinenza esclusiva dei vari alloggi:*

mq. 370 x €/mq. 280,00 = € 103.600,00

Sommano: € 1.385.350,00

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

€ 1.385.350,00 - € 1.249.430,00 = € 135.920,00

arrotondato a: € 136.000,00

(diconsi euro **centotrentaseimilavirgolazerozero**).

Si precisa che il valore più probabile di mercato sopra indicato del bene immobile oggetto della presente relazione è strettamente riferito alla data attuale di stima: ciò in conseguenza del particolare periodo di crisi economica globale dei mercati che determina una scarsa domanda di immobili, anche a fronte di un'elevata offerta degli stessi, ed un mercato immobiliare pressoché statico con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

Il valore dell'area, alla data attuale, per unità di superficie fondiaria risulta pari a:

$$\text{€ } 136.000,00 : \text{mq. } 1.058 = \dots\dots\dots \text{€/mq. } 128,54$$

che si arrotondano a **€/mq. 128,50.**

L'incidenza del valore del terreno sul valore complessivo dell'edificio realizzabile è pari al:

$$\text{€ } 136.000,00 : \text{€ } 1.385.350,00 \approx 9,82 \%$$

percentuale di incidenza che si ritiene accettabile tenuto conto che trattasi di una edificazione a carattere estensivo in un'area di completamento in cui il terreno ha una incidenza minore rispetto a zone con edificazione a carattere intensivo, in considerazione anche di una serie di ulteriori costi a carico della impresa di costruzioni per l'urbanizzazione dell'area e per la monetizzazione degli standards urbanistici.

* * * * *

Ritenuto di avere espletato l'incarico, il sottoscritto chiude la presente relazione tecnico-estimativa la quale viene consegnata in numero di due copie ai Commissari Giudiziali.

Ancona, lì **30 novembre 2012**

In fede

Il Tecnico Incaricato

Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti :

- Doc.alleg.n°1 - Estratto di mappa foglio **6** particella **984** del **Comune di Castelbellino (AN)** in scala 1:2000;
- Doc.alleg.n°2 - Vista aerea della zona in cui è ubicato **il bene immobile**

- oggetto di stima;
- Doc.alleg.n°3 - Visura Catasto **Terreni** (per soggetto) in data **15/10/2012** dell'unità immobiliare censita al foglio **6** particella **984**;
 - Doc.alleg.n°4 - Stralcio planimetria di P.R.G. vigente del Comune di **Castellino (AN)** con indicazione dell'area in cui ricade il bene immobile oggetto di stima;
 - Doc.alleg.n°4a - **Art.14 - "B Aree di completamento prevalentemente residenziali edificate più o meno recentemente" delle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente P.R.G. del Comune di **Castellino (AN)**;
 - Doc.alleg.n°4b - **Art.14/2 - "B2 Aree di completamento con edificazioni estensive" delle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente P.R.G. del Comune di **Castellino (AN)**;
 - Doc.alleg.n°5 - Atto di compravendita in data **30 ottobre 2006** rep.n°**42045** racc.n°**4966** a rogito Notaio **Federica Carbone** di **Jesi (AN)**;
 - Doc.alleg.n°6a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data **23/11/2012** sul bene immobile oggetto di stima (n°**2** fogli);
 - Doc.alleg.n°6b - Ispezione Ipotecaria effettuata in data **23/11/2012** sulla Nota di Iscrizione del **05/05/2011** Reg.Partic. n°**1950** Reg.Gen. n°**9255** (n°**3** fogli);
 - Doc.alleg.n°6c - Ispezione Ipotecaria effettuata in data **23/11/2012** sulla Nota di Trascrizione del **18/10/2012** Reg.Partic. n°**13075** Reg.Gen. n°**18860** (n°**8** fogli);
 - Doc.alleg.n°7 - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di **Monte Roberto (AN)**;
 - Foto alleg.dalla n°1 alla n°2 - Fotografie dello stato attuale dei beni immobili oggetto di stima scattate in data **11/10/2012**.
- =====