

TRIBUNALE DI URBINO

Oggetto: Fallimento n.7/2016 R. Fall.
Sentenza Fallimento n.7/2016 R.
Sent. Fall. del 26 luglio 2016
Comunicata in data 2 agosto 2016,
Soc. C.F. S.r.l. in liquidazione

G.E. : **Dott. Vito Savino**
Curatore della procedura: **Avv. Paolo Dominici**

RELAZIONE - ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: **Geom. Corbolotti Renato**

Lunano, lì 31/07/2017

TRIBUNALE DI URBINO

Fallimento n. 7/2016 R. Fall.;

Sentenza Fallimento n. 7/2016 R. Sent. Fall. Del 26 luglio 2016, comunicata in data 2 agosto 2016, Soc. C.F. S.R.L. in liquidazione.

A seguito dell'incarico ricevuto in data 20/04/2017 dal curatore Avv. Paolo Dominici in merito alla Procedura di fallimento n. 7/2016 R. Sent. Fall. Del 26 luglio 2016, comunicata in data 2 agosto 2016, Soc. C.F. S.r.l. in liquidazione – G.E. Dott. Vito Savino, il sottoscritto Geom. Renato Corbolotti con studio in Lunano (PU) Corso Roma n.99 ed iscritto all'albo dei geometri nella provincia di Pesaro e Urbino al n.1168, accettato l'incarico, mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima alla presenza del custode nominato sig. Amantini e del curatore della procedura Avv. Dominici Paolo, ho iniziato le operazioni peritali, misurando e confrontando la corrispondenza della documentazione catastale e progettuale in mio possesso.

Dopo aver eseguito le necessarie indagini ipotecarie, catastali ed accesso gli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Sassocorvaro, Pietrarubbia e Carpegna, ho redatto la presente relazione che per comodità espositiva ho suddiviso in n.7 quesiti ripetuti per ogni singolo lotto:

QUESITO 1 – Individuazione catastale dei beni

QUESITO 2 – Descrizione sommaria dei beni con documentazione fotografica allegata

QUESITO 3 – Stato di possesso dei beni

QUESITO 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che saranno cancellati e comunque risulteranno non opponibili al futuro acquirente

QUESITO 5 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

QUESITO 6 – Stima commerciale dei beni

QUESITO 7 – Allegati (Documentazione fotografica, Visure catastali e planimetrie, Titoli Abilitativi, Accertamenti Immobiliari, n.2 CD-ROM con relazione peritale completa di allegati)

Si specifica che sono stati individuati n. 7 lotti, al fine di migliorare la commerciabilità ed il grado di assorbimento del mercato immobiliare come di seguito individuati:

LOTTO 1 – **Immobile** ubicato nel **Comune di Sassocorvaro**, censito al catasto fabbricati al **foglio 32**
particella 510 sub. 8 (Cat. C/1 - Classe 1 - Consistenza 239 mq – Rendita €. 2320.54)

LOTTO 2 – **Immobile** ubicato nel **Comune di Carpegna**, censito al catasto fabbricati al **foglio 12**
particella 617 sub. 1 (Cat. C/3 – Classe 1 – Consistenza 103 mq – Rendita €. 255.34)

LOTTO 3 –Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censito al catasto fabbricati al **foglio 7**
particella 793 sub. 5 (Cat. D/7 – Rendita €. 6096.00)

LOTTO 4 –Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censito al catasto fabbricati al **foglio 7**
particella 759 sub. 1 (Cat. D/7 – Rendita €. 3188.00),

Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censito al catasto terreni al **foglio 7**
particella 731 (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.03.20 – R.D. €.1.65 – R.A. €.1.32);
particella 891 (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.03.17 – R.D. €.1.64 – R.A. €.1.31);

LOTTO 5 –Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censiti al catasto terreni al **foglio 7**
particella 192 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.19.65 – R.D. €.11.16 – R.A. €.10.15);
particella 577 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.02.00 – R.D. €. 1.14 – R.A. €. 1.03);
particella 650 (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.02.60 – R.D. €.1.34 – R.A. €.1.07);
particella 651 (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.05.20 – R.D. €.2.69 – R.A. €.2.15);
particella 640 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.14.15 – R.D. €.8.04 – R.A. €.7.31);
particella 649 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.00.17 – R.D. €.0.10 – R.A. €.0.09);
particella 635 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.09.80 – R.D. €.5.57 – R.A. €.5.06);
particella 636 (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.01.00 – R.D. €.0.57 – R.A. €.0.52);

LOTTO 6 - Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censito al catasto fabbricati al **foglio 7**
particella 890 (D/1 – Rendita €. 84.00)

LOTTO 7- Immobilabile ubicato nel **Comune di Pietrarubbia**, censito al catasto fabbricati al **foglio 7**
particella 949 (D/1 – Rendita € . 1088.00)

LOTTO N. 1

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Sassocorvaro (PU) in Via Zona Artigianale snc Piano Primo, Intestatari: C.F. SRL con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1 , censito al catasto fabbricati al foglio 32 particella 510 sub. 8 (Cat. C/1 - Classe 1 - Consistenza 239 mq – Rendita €. 2320.54).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Porzione al piano primo ad uso commerciale di fabbricato per attività produttive ubicato in Loc. Mercatale di Sassocorvaro in Via Zona Artigianale snc , sviluppato su tre livelli di cui uno seminterrato.

Il fabbricato è costituito da una struttura in C.A. con facciate in parte in CLS a faccia vista ed in parte intonacata e tintegeeata, la copertura è piana, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera. Si presenta in un discreto stato conservativo.

L'unità oggetto di valutazione risulta costituito da: negozio , ripostiglio, n.2 uffici, n. 2 bagni con antibagno e disimpegni, oltre a terrazzo esclusivo la cui pavimentazione versa in un cattivo stato manutentivo e necessita di interventi urgenti di ripristino.

Le finiture interne si presentano di buona qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'unità usufruisce di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentato con n.2 caldaie a gas metano, oltre ad impianto di aria condizionata di tipo canalizzato, impianto elettrico ed impianto di allarme.

Confini: De Carli Giovanni, Comune di Sassocorvaro (strade su due lati), Pretelli Mirco e Pretelli Fabio, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità immobiliare risulta libera.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

Utilità comuni:

- **foglio 32 particella 510 sub.12 Bene Comune Non Censibile** (scoperto) Via Zona Artigianale snc piano terra – comune ai sub. 4-5-6-7-8-9-10;
- **foglio 32 particella 510 sub.13 Bene Comune Non Censibile** (rampa,terrazzo e scala esterna) Via Zona Artigianale snc piano terra e primo – comune ai sub. 8-9-10.

PERVENUTO CON ATTO :

-n. 267 del 15-01-97 (Compra)

Atto a rogito del not. Andrea Leofreddi di Macerata Feltria in data 30-12-96, Rep. n. 864/150, da registrare e trascritto ad Urbino il 15-01-97 al n. 267. Mediante tale atto la Società “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia), ha acquistato dalla Società “AR.CO. DI GUERRA FRANCESCO & C. S.N.C.” (Sassocorvaro), il seguente bene per £. 500.000.000 oltre Iva:

- Immobile in Sassocorvaro, distinto al N.C.E.U., F. 32 MAP. 510/3 (magazzino, Cat. C/2, mq. 204) – 510/8 (negozi, Cat. C/1, mq. 249).

TRASCRIZIONE CONTRO:

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479.

A favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO “C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” e contro “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia).

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento)

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406.

A favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro “C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” (Pietrarubbia)

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L’area in cui sorge il fabbricato è classificata nell’attuale P.R.G. “Zona Produttive Commerciali Direzionali di Completamento” pertanto l’attuale destinazione d’uso è conforme alle previsioni del P.R.G.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 900.00**

Valore di stima:

mq. 291.56 x €. 900.00 = €. **262404.00**

Spese di Regolarizzazione (a detrarre) €. 2300.00

TOTALE VALORE LOTTO N.1 €. **260104.00**

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.1	€. 260000.00
------------------	--------------

LOTTO N. 2

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Carpegna (PU) in Via Giuseppe Mazzini al Piano Terra.
Intestatari: C.F. S.r.l. in liquidazione con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1 ,
censito al catasto fabbricati al foglio 12 particella 617 sub. 1 (Cat. C/3 – Classe 1 – Consistenza 103
mq – Rendita €. 255.34).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Locali ad uso laboratorio artigianale, ubicato nel Comune di Carpegna in Via G. Mazzini costituito da: laboratorio, ufficio, un bagno con antibagno, su un fabbricato su tre livelli in un area residenziale, nonché con la comproprietà dello scoperto sul fronte e sui lati dello stesso, delle scale e della centrale termica.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con finiture esterne ad intonaco con pittura in discreto stato di conservazione, la copertura a padiglione con tegole.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno con vetro semplice e con annessa tapparella ed inferriate in ferro.

L'intera proprietà è recintata da ringhiera in ferro. L'epoca di costruzione del fabbricato risale all'anno 1969. Lo stato di conservazione dell'edificio è discreto, le finiture di mediocre qualità, i pavimenti in ceramica, gli infissi in legno e la porta d'ingresso è del tipo blindata, e attraverso questa si ha l'accesso al laboratorio che da sul fronte del fabbricato, su uno spazio comune ad altre Unità Immobiliari.

Inoltre sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori a soffitto, alimentati con caldaia a gas metano.

Confini: Dini Giuseppe e Dini Renata, Caliendi Maria Loredana, Corbellotti Maria, Via Mazzini, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità immobiliare risulta libera.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO :

-n. 2130 del 28-06-77 (Compra)

Atto a rogito del not. Gabriele d'Ovidio di Macerata Feltria, in data 22-06-77, Rep. n. 923/229, da registrare e trascritto ad Urbino il 28-06-77 al n. 2130. Mediante tale atto

la Società "C.F. DI CIPRIANO ANDREA E FRANCONI FRANCESCO s.n.c." (Carpegna),

ha acquistato da BERNARDINI NATALE (Lunano, 18-12-35), il seguente bene per €. 16.000.000:

- Immobile in Carpegna, Via Mazzini, 9, distinto al N.C.E.U. F. 12 MAP. 617/1, den. di variazione prot. n. 714 del 31-05-77; nonché con la comproprietà, dello scoperto sul fronte e sui lati dello stesso, delle scale e della centrale termica.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO:

-n. 2958 del 01-09-81 (Trasformazione di Società)

Atto a rogito del not. Alessandro Cecchetelli di Urbania, in data 14-08-81, registrato ad Urbino il 27-08-81, al n. 1768, mod. 19, trascritto ad Urbino il 01-09-81 al n. 2958. Mediante tale atto

la società "C.F. DI CIPRIANO ANDREA E FRANCONI FRANCESCO s.n.c." (Carpegna),

si è trasformata in Società "C.F. S.R.L." (Carpegna).

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479.

A favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e contro "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia);

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406.

A favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia).

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L'area in cui sorge il fabbricato è classificata nell'attuale P.R.G. "B1.1 Zona Residenziale di completamento".

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme all'attuale previsione del P.R.G. in quanto deriva da un intervento di ristrutturazione edilizia degli anni '70 con cambio d'uso dei locali da autorimessa ad artigianale.

Presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire la pratica edilizia con la quale veniva autorizzato il suddetto intervento di ristrutturazione, tuttavia è presente:

-Autorizzazione di Agibilità n. 2440 rilasciata dal Comune di Carpegna in data 30/10/1975, per fabbricato da servire ad uso laboratorio artigiano per produzione apparecchiature elettriche.

In mancanza di elaborati grafici non si è in grado di affermare che allo stato attuale l'immobile sia da ritenersi conforme sotto il profilo edilizio - urbanistico.

Inoltre, rispetto alla planimetria catastale presente agli atti, dal sopralluogo effettuato, si rilevano differenze riguardanti la divisione interna del laboratorio, con principalmente l'ufficio posizionato diversamente ed il bagno di dimensione minore.

Tale difformità sono sanabili e quantificabili in €. 1400.00 per spese tecniche, €. 1000.00 per sanzioni amministrative, inoltre non è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potrà essere redatto per una spesa di circa €. 300.00.

La planimetria catastale non risulta conforme, pertanto si rende necessario l'aggiornamento con un costo di €. 700.00.

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

La base di stima è la superficie commerciale valutata seguendo i criteri del D.P.R. 23/03/1998 n.138.

PIANO TERRA

- Locale commerciale mq. 119.01 x 100% = mq. 119.01

Totale Sup. Commerciale	= mq. 119.01
--------------------------------	---------------------

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato., dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Considerata la collocazione dell'immobile all'interno di una zona residenziale di completamento si ritiene un grado di commerciabilità carente sul mercato per l'attuale destinazione a laboratorio, sono di fatti ammesse le attività produttive con parametri restrittivi, ciò detto tale immobile si presta ad essere ristrutturato con cambio di destinazione a residenza.

Pertanto la stima viene eseguita mediante il metodo del valore di trasformazione che si determina come differenza tra il valore di mercato ottenibile dalla trasformazione e i costi per la sua trasformazione.

Da un'indagine di mercato, in considerazione al periodo di forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, è risultato che per immobili ristrutturati simili a quello in oggetto il valore unitario medio varia da €. 1200.00 a €. 1300.00 , mentre i valori OMI relativi al secondo semestre 2016 variano da un minimo di €/mq 800.00 ad un massimo di €/mq 1150.00.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 1250.00**, mentre per il costo di trasformazione si considera **€/mq 700.00** comprensivi di ogni spese e oneri.

Valore di stima:

mq. 119.01 x €. (1250.00 - 700.00) = €. 65455.50

Spese di Regolarizzazione (a detrarre) €. 3400.00

TOTALE VALORE LOTTO N.2 €. **62055.50**

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.2	€. 62000.00
------------------	-------------

LOTTO N. 3

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte snc Piano Terra - Primo. Intestatari: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1 , censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 793 sub. 5 - Cat. D/7 – Rendita €. 6096.00.

(Al N.C.E.U., il MAP. 793/5 deriva dalla soppressione dei MAP. 793 sub 1-2-3-4.

Il fabbricato insiste su terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 793 di mq. 4500 - ex MAP. 632).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DEI BENI

Fabbricato ad uso produttivo artigianale ubicato nel Comune di Pietrarubbia in Via Lago del Conte snc composto da:

Piano Terra – un centralino, sala attesa, n.4 uffici, n.2 ripostigli, una sala fotocopie, un corridoio, n.2 W.C. con antibagni , un ufficio controllo, un ufficio tecnico, n. 4 W.C. con due antibagni, n.2 laboratori, n. 2 W.C. di cui uno per portatori di handicap con antibagno;

Piano Primo – una sala riunioni, un ripostiglio, n.4 uffici, n. 2 W.C. con antibagno e un corridoio.

Il fabbricato ha una struttura portante prefabbricata in calcestruzzo, con tamponamento esterno in pannelli prefabbricati lisci e parte con rifinitura in graniglia, i portoni in alluminio sono di tipo a "libretto", mentre gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio in vetrocamera.

La pavimentazione interna è del tipo industriale in calcestruzzo, con finitura al quarzo di color rosso conserva una buona compattezza, mentre l'impianto di riscaldamento è composto da aerotermini pensili oltre ad impianto elettrico.

Nella zona uffici, su entrambi i piani, sono presenti finitura di buona qualità, in un buon stato di conservazione, la pavimentazione in ceramica, con l'impianto elettrico ordinario e riscaldamento con radiatori e relativo impianto di climatizzazione.

Inoltre si segnalano infiltrazioni di acqua in vari punti della copertura, che necessitano interventi urgenti di ripristino per evitare maggiori danni.

Il lotto di proprietà è interamente recintato con uno scoperto non asfaltato, con aree di pertinenza destinate a parcheggi e zona verde.

Confini: Strada Provinciale SP6, Stessa Ditta da più lati, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità immobiliare risulta libera.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO:

-n. 1617 del 15-04-95 (Compra)

Atto a rogito del not. Luisa Rossi di Pesaro, in data 30-03-95, Rep. n. 2351/310, da registrare e trascritto ad Urbino il 15-04-95 al n. 1617. Mediante tale atto la Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ha acquistato dal COMUNE DI PIETRARUBBIA il seguente bene per €. 26.586.000 oltre iva di legge:

- Appezamento di terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 632 (ex 191/b) di mq. 4500.

La ditta acquirente si impegna alla costruzione di fabbricato artigianali e industriali da ultimare entro 3 anni dalla data della concessione edilizia.

Per 10 anni dalla data di agibilità, abitabilità, i lotti e i fabbricati sovrastanti dovranno essere utilizzati dall'acquirente, suoi successori ed aventi causa e potranno da questi essere alienati con unico atto solo al Comune di Pietrarubbia o ad impresa dallo stesso Comune designata.

La ditta acquirente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà per il periodo di anni 20, la clausola relativa alla conoscenza da parte dell'acquirente della detta convenzione.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479.

A favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e contro "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia);

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406.

A favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia).

ISCRIZIONI :

-n. 635 del 03-09-97 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Andrea Leofreddi di Macerata Feltria in data 06-08-97, Rep. n. 1679, depositato in pari data in atti detto Notaio al n. 1680/266, registrato ad Urbino il 26-08-97 al n. 363, mediante il quale la CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A. (Milano), ha concesso alla Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), un finanziamento di €. 500.000.000, da rimborsare entro il 30-06-2002 in n. 8 semestralità.

Ipoteca iscritta ad Urbino il 03-09-97 al n. 635 per la somma di £. 1.000.000.000, sui seguenti beni: Complesso industriale in Pietrarubbia, costituito da terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 632 (ex 191/b) di mq. 4500 con sovrastante fabbricato in parte a 2 piani fuori terra, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 793/2 (Cat. D/1) – 793/3 (in corso di costruzione);

- n. 851 del 27-04-2005 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo in data 26-04-2005, Rep. n. 92569/14205, mediante il quale la CENTROBANCA – BANCA DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE S.P.A. (Milano), ha concesso alla Società “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia), un finanziamento di € 1.000.000,00, da restituire nel termine di anni 10.

Ipoteca iscritta ad Urbino il 27-04-2005 al n. 851 per la somma di € 2.000.000,00;

- Annotazione n. 1568 del 20-10-2005 (Erogazione parziale)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 16-05-2005, Rep. n. 5134, annotato ad Urbino il 20-10-2005 al n. 1568.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione di € 800.000,00.

-Annotazione n. 640 del 23-04-2007 (Erogazione a saldo)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 28-06-2006, Rep. n. 8714, annotato ad Urbino il 23-04-2007 al n. 640.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione a saldo di € 200.000,00;

-n. 439 del 10-07-2014 (Ipoteca giudiziale)

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 30-06-2014, Rep. n. 1509/2013, mediante il quale si ingiunge alla società “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia) e CALIENDI ANNA MARIA (Frontino, 08-06-48) e CIPRIANO ANDREA (Roma, 10-04-49), di pagare alla BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI (Morciano di Romagna), la somma di € 178.483,54.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Urbino il 10-07-2014 al n. 439, fino alla concorrenza di € 185.000,00.

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L'area in cui sorge il fabbricato è classificata nell'attuale P.R.G. prevalentemente “D1 - Zone di completamento artigianale” ed in minima parte “D2 – Zone di espansione artigianali”; pertanto l'attuale destinazione d'uso è conforme alle previsioni del P.R.G.

La costruzione risulta legittimata dai seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.4 del 02/05/1996 , Pratica Edilizia n.7/1996 Costruzione edificio industriale e palazzina uffici,
- Variante in corso d'opera n.1 del 20/12/1996 (Pratica Edilizia 26/1996 – Concessione Edilizia n.4/1996) per sistemazione esterna e costruzione muro di sostegno opificio industriale,
- Variante in corso d'opera n. 2 del 24/12/1996 per modifiche prospettiche ed interne e divisione di due unità immobiliari, spogliatoio campo da tennis,
- Domanda per autorizzazione di agibilità Prot. n. 4251 del 30/12/1996 (Pratica Edilizia n.7/1996) per costruzione di capannone industriale e palazzina uffici (Unità Immobiliare

- n.1 capannone, garage e servizi igienici) riferimento a Concessione Edilizia n.4 del 02/05/1996 e successive varianti,
- D.I.A. n. Prot. 1608 del 22/05/1997 per variante alla costruzione di un muro di sostegno,
 - D.I.A. n. Prot. 3509 del 12/11/1997 per variante relativa al diverso posizionamento di alcune pareti divisorie interne,
 - Domanda per autorizzazione di abitabilità Prot. n. 3400 del 09/11/1998 (Pratica Edilizia n.7/1996 e successive varianti) per costruzione di capannone industriale e palazzina uffici,
 - Concessione Edilizia n. 9/00 del 30/09/2000 Pratica Edilizia n. 17/00 anno 2000 per lavori di ampliamento fabbricati industriali (laboratorio),
 - Permesso di costruire n.5 del 30/12/2003, Pratica Edilizia n.6/2003 Variante all'ampliamento capannone (Concessione Edilizia n.9 del 30/09/2000).

Da un controllo effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietrarubbia non risulta depositata la domanda per l'autorizzazione di agibilità inerente all'ampliamento autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 9/00 del 30/09/2000 e relativa variante n.5 del 30/12/2003.

Pertanto si intende che l'edificio è da considerare agibile, essendo trascorsi i tempi per il rilascio del relativo certificato di agibilità mediante formazione di silenzio assenso, limitatamente alle porzioni per le quali sono state presentate le richieste ai Prot. 4251 del 30/12/1996 e Prot. 3400 del 09/11/1998.

Tuttavia, da sopralluogo effettuato, si rileva che sono state realizzate delle difformità consistenti in diverso dimensionamento di alcune bucaure sulla porzione Nord-Est oltre alla realizzazione di un vano tecnico adibito a centrale termica posto sul prospetto Nord, di modeste dimensioni.

Tale difformità sono sanabili e quantificabili in €. 2000.00 per spese tecniche e €. 1000.00 per sanzioni amministrative, Richiesta del Certificato di Agibilità, inoltre non è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potrà essere redatto per una spesa di circa €. 400.00.

La planimetria catastale presenta difformità di dimensionamento di diverse aperture, sia sulla porzione a Nord-Est che per quella posta ad Ovest, inoltre non risultano rappresentati il vano tecnico (C.T.) e lo scoperto ad uso esclusivo dell'immobile.

Pertanto si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con relativo tipo mappale per l'inserimento di tale volume tecnico in mappa, per un importo di €.1700.00.

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

La base di stima è la superficie commerciale valutata seguendo i criteri del D.P.R. 23/03/1998 n.138.

PIANO TERRA E PRIMO:

- | | | | | | | |
|---------------|-----|---------|---|------|---|-------------|
| - Laboratorio | mq. | 1167.46 | x | 100% | = | mq. 1167.46 |
| - Zona Uffici | mq. | 710.20 | x | 110% | = | mq. 781.22 |
| - Scoperto | mq. | 2882.34 | x | 3% | = | mq. 86.47 |

Totale Sup. Commerciale	=	mq. 2035.15
--------------------------------	----------	--------------------

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo, che tiene conto della posizione, della vetustà, degli impianti, del tipo di finitura, e della conservazione dell'immobile stesso, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato., dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Da un'indagine di mercato, in considerazione al periodo di forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto i valori OMI relativi al secondo semestre 2016 variano da un minimo di €/mq 240.00 ad un massimo di €/mq 350.00.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 290.00**

Valore di stima:

mq. 2035.15 x €.	290.00	=	€.	590193.50
Spese di Regolarizzazione (a detrarre)			€.	5100.00
<u>TOTALE VALORE LOTTO N.3</u>			€.	585093.50

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.3	€.	585000.00
------------------	----	-----------

LOTTO N. 4

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte n.28 Piano Terra- Primo.

Intestatari: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1

Fabbricato: Catasto fabbricati foglio 7 particella 759 sub. 1- Cat. D/7 – Rendita €. 3188.00,

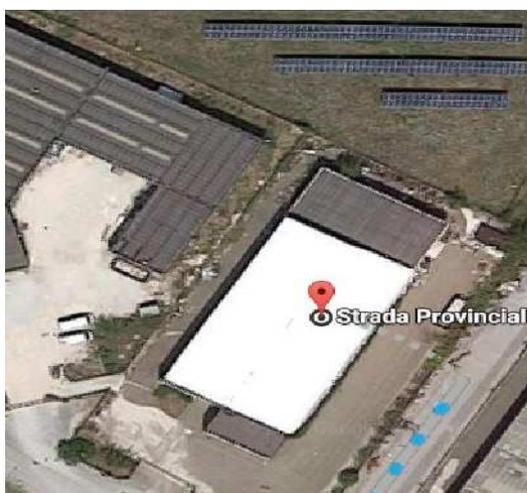
(Al N.C.E.U., il MAP. 759/1 deriva dalla soppressione dei MAP. 759.

Il fabbricato insiste su terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 759 di mq. 2906 - ex MAP. 633)

Terreni: Catasto terreni foglio 7 particella 731 Seminativo -Classe 1 – Sup. ha 00.03.20 – R.D. €.1.65

– R.A. €.1.32, particella 891 Seminativo -Classe 1 – Sup. ha 00.03.17 – R.D. €.1.64 – R.A. €.1.31.

(Il terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 891 di mq. 317 - ex MAP. 733).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Fabbricato ad uso produttivo artigianale ubicato nel Comune di Pietrarubbia in Via Lago del Conte n.28 composto da:

Piano Terra – un laboratorio, n.2 magazzini, n.3 uffici, un W.C. con relativo antibagno, un corridoio ed una loggia,

Piano Primo – n.4 uffici, un corridoio, un W.C. con relativo antibagno e uno spazio adibito a magazzino/deposito (su planimetrie catastali non specificata la destinazione).

Il fabbricato ha una struttura portante parte in cemento armato con copertura in legno lamellare e tamponamenti in muratura mentre nell'ampliamento retrostante la struttura portante prefabbricata in calcestruzzo con tamponatura esterna in pannelli prefabbricati lisci, i portoni in alluminio sono di tipo a "libretto", mentre gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio in vetrocamera.

Il fabbricato è stato edificato nel 1991, il suo stato di conservazione complessivo è buono.

La pavimentazione interna è del tipo industriale in calcestruzzo, con finitura al quarzo color grigio, in discreto stato mentre l'impianto di riscaldamento è composto da aerotermini pensili oltre ad impianto elettrico.

Nella zona uffici, su entrambi i piani, sono presenti finiture di buona qualità, in un buon stato di conservazione, la pavimentazione degli uffici al piano primo è in ceramica, mentre al piano terra la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo, color grigio, l'impianto elettrico ordinario e riscaldamento a ventilconvettori e impianto di climatizzazione.

Inoltre si segnalano infiltrazioni di acqua in vari punti della copertura, che necessitano interventi urgenti di ripristino per evitare danni maggiori.

Il lotto di proprietà è interamente recintato con uno scoperto asfaltato, con aree di pertinenza destinate a parcheggi, zona verde e spazi di manovra.

Si evidenzia una servitù di passaggio, pedonale e carraio, da cavidotto, di utilizzo della cabina, nonché di manutenzione dei manufatti citati (cavidotto e cabina) a favore del terreno oggetto del presente atto e contro gli immobili distinti al C.T. Di Pietrarubbia, F. 7 MAP. 731– 733 (ora 891 a seguito di frazionamento Prot. n. PS0156936 del 19/10/2010 per la durata di anni 25) ed al N.C.E.U. F. 7 MAP. 759/1 di proprietà della parte venditrice.

La società venditrice concede alla società acquirente una servitù di elettrodotto interrato sul fondo, per la trasmissione dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici (Catasto Fabbricati fg. 7 mapp. 949 , ex fg.7 mapp.li 820-827-829-834) fino alla cabina di trasformazione, nel punto di connessione indicato dall'ente gestore della rete stessa.

Confini: Strada Provinciale SP6, Stessa Ditta da più lati, Comune di Pietrarubbia, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità immobiliare risulta libera.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO:

-n. 2297 del 30-06-90 (Compra)

Atto a rogito del not. Gabriele d'Ovidio di Pesaro , in data 08-05-90, Rep. n. 34197/5382, da registrare e trascritto ad Urbino il 30-06-90 al n. 2297. Mediante tale atto la Società "C.F. S.R.L." (Carpegna), ha acquistato dal COMUNE DI PIETRARUBBIA, il seguente bene per €. 17.192.280 oltre Iva al 19%:

- Appezamento di terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 633 (ex 191/c) (ex 191/b) di Ha 0.29.10.

La ditta acquirente si impegna alla costruzione di fabbricati artigianali e industriali da ultimare entro 3 anni dalla data della concessione edilizia.

Per 10 anni dalla data di agibilità, abitabilità, i lotti e i fabbricati sovrastanti dovranno essere utilizzati dall'acquirente, suoi successori ed aventi causa e potranno da questi essere alienati con unico atto solo al Comune di Pietrarubbia o ad impresa dallo stesso Comune designata.

La ditta acquirente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà per il periodo di anni 20, la clausola relativa alla conoscenza da parte dell'acquirente della detta convenzione.

-n. 4480 del 17-12-92 (Compra)

Atto a rogito del not. Luisa Rossi di Macerata Feltria, in data 17-11-92, Rep. n. 312, registrato ad Urbino il 03-12-92 al n. 454, trascritto ad Urbino il 17-12-92 al n. 4480. Mediante tale atto la Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ha acquistato dal COMUNE DI PIETRARUBBIA il seguente bene per £. 3.664.712 oltre iva al 19% :

- Appezamento di terreno in Pietrarubbia, destinata al completamento dell'area scoperta del fabbricato già esistente, distinto al C.T., F. 7 MAP. 731 (ex 634/b) – 733 (ex 571/b), di Ha 0.06.89.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 2854 del 30-07-2010 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo, in data 12-07-2010, Rep. n. 109409/24232, trascritto ad Urbino il 30-07-2010 al n. 2854.

Mediante tale atto, la società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), concede e costituisce ai sensi dell'art. 952 e seguenti del c.c., a favore della Società "LEASINT S.P.A." (Milano), il diritto di superficie per la durata di anni 25, consistente nel realizzare e mantenere al di sopra del seguente bene: Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 820 – 827 – 829 – 834, tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati, per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

Con il presente atto viene costituita una servitù di passaggio, pedonale e carraio, da cavidotto, di utilizzo della cabina, nonché di manutenzione dei manufatti citati (cavidotto e cabina) a favore del terreno oggetto del presente atto e contro gli immobili distinti al C.T. Di Pietrarubbia, F. 7 MAP. 733 – 731 ed al N.C.E.U. F. 7 MAP. 759/1 di proprietà della parte venditrice.

La società venditrice concede alla società acquirente una servitù di elettrodotto interrato sul fondo, per la trasmissione dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici fino alla cabina di trasformazione, nel punto di connessione indicato dall'ente gestore della rete stessa.

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479 a favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e contro "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia).

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento)

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406, a favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia).

ISCRIZIONI:

-n. 1388 del 10-06-2004 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 08-06-2004, Rep. n. 2329/416, mediante il quale la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALMARECCHIA NEI COMUNI DI RIMINI E VERUCCHIO (RIMINI) – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (Rimini), ha concesso alla Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), un mutuo di € 400.000,00, da restituire nel termine di anni 10.

Ipoteca iscritta ad Urbino il 10-06-2004 al n. 1388 per la somma di € 800.000,00, sui seguenti beni:
-Fabbricato in Pietrarubbia, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 759 (Cat. D/1).

-n. 851 del 27-04-2005 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo in data 26-04-2005, Rep. n. 92569/14205, mediante il quale la CENTROBANCA – BANCA DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE S.P.A. (Milano), ha concesso alla Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), un finanziamento di € 1.000.000,00, da restituire nel termine di anni 10.

Ipoteca iscritta ad Urbino il 27-04-2005 al n. 851 per la somma di € 2.000.000,00.

Annotazione n. 1568 del 20-10-2005 (Erogazione parziale)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 16-05-2005, Rep. n. 5134, annotato ad Urbino il 20-10-2005 al n. 1568.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione di € 800.000,00.

Annotazione n. 640 del 23-04-2007 (Erogazione a saldo)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 28-06-2006, Rep. n. 8714, annotato ad Urbino il 23-04-2007 al n. 640.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione a saldo di € 200.000,00.

-n. 439 del 10-07-2014 (Ipoteca giudiziale)

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 30-06-2014, Rep. n. 1509/2013, mediante il quale si ingiunge alla società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia) e CALIENDI ANNA MARIA (Frontino, 08-06-48) e CIPRIANO ANDREA (Roma, 10-04-49), di pagare alla BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI (Morciano di Romagna), la somma di € 178.483,54.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Urbino il 10-07-2014 al n. 439, fino alla concorrenza di € 185.000,00.

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L'area in cui sorge il fabbricato è classificata nell'attuale P.R.G. prevalentemente "D1 - Zone di completamento artigianale" pertanto l'attuale destinazione d'uso è conforme alle previsioni del P.R.G.

La costruzione risulta legittimata dai seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.5/91 del 06/04/1991 Pratica Edilizia n.33/90 per la costruzione fabbricato artigianale,
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.5/91 rilasciata in data 28/12/1992 prot. 2801,
- Richiesta per autorizzazione di agibilità Prot. n. 972 del 29/03/1993 per la Concessione Edilizia n.5 del 06/04/1991,
- Concessione Edilizia n. 9/00 del 30/09/2000 Pratica Edilizia n. 17/00 anno 2000 per lavori di ampliamento fabbricati industriali (magazzino retro),
- D.I.A. n. 2315 del 08/08/08 per integrazione copertura con materiale coibente, sostituzione gronde e pluviali, tinteggiatura esterna.

Da un controllo effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietrarubbia non risulta depositata la domanda per l'autorizzazione di agibilità inerente all'ampliamento autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 9/00 del 30/09/2000.

Pertanto si intende che l'edificio è da considerare agibile, essendo trascorsi i tempi per il rilascio del relativo certificato di agibilità mediante formazione di silenzio assenso, limitatamente alle porzioni per le quali è stata presentata la richiesta al Prot. n. 972 del 29/03/1993.

Tuttavia, da sopralluogo effettuato, si rileva che sono state realizzate delle difformità consistenti in diverso dimensionamento di alcune bucatore, eliminazione di un W.C. al piano terra, oltre ad una diversa distribuzione interna della zona adibita ad uffici.

Tale difformità sono sanabili e quantificabili in €. 1500.00 per spese tecniche e €. 1000.00 per sanzioni amministrative, inoltre non è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potrà essere redatto per una spesa di circa €. 400.00.

La planimetria catastale dovrà essere allineata secondo le difformità descritte in precedenza, per un costo quantificabile in €. 700.00.

Per quanto riguarda i terreni del presente lotto come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietrarubbia in data 20/06/2017, Prot. 1464, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 7 mappale 731 e 891
"Zona di completamento artigianale D1"

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

La base di stima è la superficie commerciale valutata seguendo i criteri del D.P.R. 23/03/1998 n.138.

PIANO TERRA E PRIMO:

Magazzini	mq.	403.50	x	100%	=	mq.	403.50
Zona Uffici	mq.	332.36	x	110%	=	mq.	365.60
Laboratorio	mq.	667.40	x	100%	=	mq.	667.40
Loggia	mq.	66.54	x	50%	=	mq.	33.27
Scoperto	mq.	2267.10	x	3%	=	mq.	68.01

Totale Sup. Commerciale = mq. 1537.78

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo, che tiene conto della posizione, della vetustà, degli impianti, del tipo di finitura, e della conservazione dell'immobile stesso, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato., dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Considerato che le servitù esistenti comportano una limitazione trascurabile al godimento dell'area, si ritiene di poter considerare trascurabile il valore dell'immobile per effetto della presenza delle servitù stesse.

Da un'indagine di mercato, in considerazione al periodo di forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto i valori OMI relativi al secondo semestre 2016 variano da un minimo di €/mq 240.00 ad un massimo di €/mq 350.00.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 290.00**

Valore di stima:

mq. 1537.78 x €.	290.00	=	€.	445956.20
Spese di Regolarizzazione (a detrarre)			€.	3600.00
<u>VALORE LOTTO N.4</u>			€.	442356.20

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.4	€.	442000.00
------------------	----	-----------

LOTTO N. 5

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte.

Intestatari: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1 censiti al catasto terreni al foglio 7 particella **192** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.19.65 – R.D. €.11.16 – R.A. €.10.15); particella **577** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.02.00 – R.D. €. 1.14 – R.A. €. 1.03); particella **650** (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.02.60 – R.D. €.1.34 – R.A. €.1.07); particella **651** (Seminativo - Classe 1 – Sup. ha 00.05.20 – R.D. €.2.69 – R.A. €.2.15); particella **640** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.14.15 – R.D. €.8.04 – R.A. €.7.31); particella **649** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.00.17 – R.D. €.0.10 – R.A. €.0.09); particella **635** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.09.80 – R.D. €.5.57 – R.A. €.5.06); particella **636** (Sem. Arbor. - Classe 1 – Sup. ha 00.01.00 – R.D. €.0.57 – R.A. €.0.52).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di n.8 appezzamenti di terreno, che costituiscono un unico corpo, con forma regolare ubicati in una zona semipianeggiante, attualmente incolti, collocati in zona artigianale di espansione e completamento D1 e D2.

Confini: Salucci Domenico, Comune di Pietrarubbia, Ubi Leasing con sede in Brescia (BS), Lazzarini Carlo, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

I terreni risultano liberi.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO:

-n. 5986 del 13-12-2006 (Compra)

Atto a rogito del not. Paladini Marco di Sassocorvaro in data 27-11-2006, Rep. n. 9559/2294, trascritto ad Urbino il 13-12-2006 al n. 5986. Mediante tale atto, la società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ha acquistato dalla Società "ARTE' S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia), il seguente bene, per € 19.851,05 più Iva :

- Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 650 (ex 193/B) – 635 (ex 171/B) – 192 (ex 192/A) – 651 (ex 193/C) – 636 (ex 171/C) – 640 (ex 192/B) – 577 (ex 577/A) – 649 (ex 220/C), di mq. 5457.

Nel Titolo, si dichiara che:

- L'immobile è libero da pesi, oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli.
- Bene pervenuti per atto di convenzione per cessione in proprietà di aree con atto a rogito del not. Gabriele d'Ovidio di Pesaro in data 29-06-2001, Rep. n. 58077/9923, registrato ad Urbino il 11-07-2001 al n. 1593, trascritto ad Urbino il 11-07-2001 ai nn. 3036/4412.
- i Beni sono oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Pietrarubbia con atto a rogito del not. Gabriele d'Ovidio di Pesaro in data 29-06-2001, Rep. n. 58077/9923, sopra citato.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479 a favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e contro "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia).

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento)

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406, a favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia).

ISCRIZIONE:

-n. 439 del 10-07-2014 (Ipoteca giudiziale)

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 30-06-2014, Rep. n. 1509/2013, mediante il quale si ingiunge alla società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia) e CALIENDI ANNA MARIA (Frontino, 08-06-48) e CIPRIANO ANDREA (Roma, 10-04-49), di pagare alla BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI (Morciano di Romagna), la somma di € 178.483,54.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Urbino il 10-07-2014 al n. 439, fino alla concorrenza di € 185.000,00.

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietrarubbia in data 20/06/2017, Prot. 1464, i terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 7 mappale 192
per mq. 11.66 circa "Zona di espansione artigianale D2"
per mq. 1956.83 "Zona di completamento artigianale D1"
- Foglio 7 mappali 577, 635, 636, 640, 649, 650, 651
"Zona di completamento artigianale D1"

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, che tiene conto della posizione, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Da un'indagine di mercato, in considerazione al periodo di forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 15.00**

Foglio 7 mappale 192 – Semin. Arbor. ha. 00.19.65
Foglio 7 mappale 577 – Semin. Arbor. ha. 00.02.00
Foglio 7 mappale 650 – Seminativo ha. 00.02.60
Foglio 7 mappale 651 – Seminativo ha. 00.05.20
Foglio 7 mappale 640 – Semin. Arbor. ha. 00.14.15
Foglio 7 mappale 649 – Semin. Arbor. ha. 00.00.17
Foglio 7 mappale 635 – Semin. Arbor. ha. 00.09.80
Foglio 7 mappale 636 – Semin. Arbor. ha. 00.01.00

Superficie Totale ha 00.54.57

Valore di stima:

ha. 00.54.57 x €. 15.00 = €. 81855.00

TOTALE VALORE LOTTO N.5 €. 81855.00

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.5	€. 81500.00
------------------	-------------

LOTTO N. 6

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte snc Piano Terra.

Intestatari: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 proprietà per 1/1 censito al catasto urbano al foglio 7 particella 890 - D/1 – Rendita €. 84.00.

(Il fabbricato insiste su terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 890 di mq. 56 - ex MAP. 733).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DEI BENI

Trattasi di fabbricato destinato a cabina ENEL a servizio dell'impianto fotovoltaico censito al catasto fabbricati del Comune di Pietrarubbia al foglio 7 mappale 949, costituito da una struttura portante in prefabbricato di calcestruzzo, con copertura piana.

Confini: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia da più lati , Comune di Pietrarubbia , salvo altro.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile risulta utilizzato a servizio dell'impianto fotovoltaico, attualmente in stato attivo, su di esso è stato costituito una servitù di elettrodotto e passaggio a favore della stessa "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ed "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." (Roma), con atto del 05.11.2010.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO:

-n. 4480 del 17-12-92 (Compra)

Atto a rogito del not. Luisa Rossi di Macerata Feltria, in data 17-11-92, Rep. n. 312, registrato ad Urbino il 03-12-92 al n. 454, trascritto ad Urbino il 17-12-92 al n. 4480. Mediante tale atto

la Società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ha acquistato dal COMUNE DI PIETRARUBBIA il seguente bene per €. 3.664.712 oltre iva al 19% :

- Appezamento di terreno in Pietrarubbia, destinata al completamento dell'area scoperta del fabbricato già esistente, distinto al C.T., F. 7 MAP. 731 (ex 634/b) – 733 (ex 571/b), di Ha 0.06.89.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO:

-n. 4433 del 02-12-2010 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito)

Atto a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo, in data 05-11-2010, Rep. n. 110146/24763, trascritto ad Urbino il 02-12-2010 al n. 4433. Mediante tale atto, la società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), costituisce servitù inamovibile di elettrodotto e passaggio a favore di "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), e "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." (Roma).

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479.
a favore della MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e contro "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia).

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento)

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406, a favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro "C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" (Pietrarubbia).

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

La costruzione risulta legittimata dai seguenti titoli:

- Permesso di costruire n. 3 del 18/08/2010 Pratica Edilizia n. 15/2010;
- Determinazione n.2197 del 31/08/2010 Prot. n. 58607/2010 Provincia di Pesaro e Urbino per autorizzazione alla costruzione ed esercizio di cabina elettrica e di elettrodotto interrato di media tensione 20 kv.
- Certificato di agibilità n.3 Prot.3319 del 03/11/2010 – Rif. Pratica Edilizia n. 15/2010 Prot. 2270/2010

Pertanto l'immobile è da ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

La planimetria catastale risulta conforme.

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Il lotto è costituito da un fabbricato destinato a “cabina ENEL” a servizio dell’impianto fotovoltaico di cui al catasto fabbricati foglio 7 mapp. 949, trattandosi di immobile con caratteristiche particolari e non avendo autonoma godibilità, non ha un mercato di riferimento e per questo non può essere comparato ad altri beni simili, per cui dopo aver consultato esperti del settore si è arrivati alla conclusione di applicare il metodo del costo di ricostruzione, deprezzato della vetustà.

Si procederà ad un’analisi di tali costi per determinare il più probabile valore di mercato, che omettendo i calcoli e considerando una riduzione del valore della vetustà del 25%, si avrà un valore unitario di stima di **€/mq. 300.00**.

La base di stima è la superficie commerciale valutata seguendo i criteri del D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Valore di stima:

Cabina ENEL mq. 14.00 x € 300.00 = **€ 4200.00**

Scoperto mq. 42.00 x € 15.00 = **€ 630.00**

TOTALE VALORE LOTTO N.6 **€ 4830.00**

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.6	€.	4800.00
------------------	----	---------

LOTTO N. 7

QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte snc Piano Terra.

Intestatari:

- C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia CF. 00287060412 - proprietà per 1/1
- Mediocredito Italiano S.p.A. con sede in Milano (MI) CF: 13300400150 – superficie per 1/1 censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 949 - D/1 – Rendita € . 1088.00.

(Su tale immobile grava diritto di superficie per la durata di anni 25, a favore della società LEASINT S.P.A. (Milano) - Il fabbricato insiste su terreno distinto al C.T., F. 7 MAP. 949 di Ha 1.96.08, derivante dalla soppressione e unione dei MAP. 820-827-829-834).



QUESITO 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di terreno situato in " Zona di espansione artigianale D2 ", ubicato in una zona semipianeggiante, attualmente occupati da impianto fotovoltaico, con annesso locale tecnico.

Confini: C.F. S.r.l. con sede in Pietrarubbia da più lati, Comune di Pietrarubbia , Strada Provinciale PS6, Giunti Filiberto, Salucci Domenico, salvo altri.

QUESITO 3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

I terreni risultano occupati da un impianto fotovoltaico con diritto di superficie per la durata di anni 25 a favore della società "LEASINT S.P.A." (Milano), con atto del 12-07-2010, Rep. n. 109409/24232, trascritto ad Urbino il 30-07-2010 al n. 2854.

QUESITO 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI E COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE.

PERVENUTO CON ATTO:

-n. 4662 del 23-10-2002 (Compra)

Atto a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo, in data 04-10-2002, Rep. n. 77085/9980, trascritto ad Urbino il 23-10-2002 al n. 4662. Mediante tale atto, la società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), ha acquistato da FERRARI GENTILI LEDA MARIA (Milano, 30-07-38) bene personale, il seguente bene per € 182.182,00:

- Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 820 – 827 – 829 – 834, di Ha 1.96.08.

Nel Titolo, si dichiara che:

- L'immobile è libero da pesi, oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli.
- La signora Ferrari Gentili Leda dichiara che il bene è personale per provenienza da successione.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-n. 2854 del 30-07-2010 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo, in data 12-07-2010, Rep. n. 109409/24232, trascritto ad Urbino il 30-07-2010 al n. 2854. Mediante tale atto, la società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia), concede e costituisce ai sensi dell'art. 952 e seguenti del c.c., a favore della Società "LEASINT S.P.A." (Milano), il diritto di superficie per la durata di anni 25, consistente nel realizzare e mantenere al di sopra del seguente bene:

-Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 820 – 827 – 829 – 834 (ora Catasto Fabbricati foglio 7 mapp.949), tutte le opere e le costruzioni necessarie per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, compresi gli elettrodotti interrati, per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica.

Con il presente atto viene costituita una servitù di passaggio, pedonale e carraio, da cavidotto, di utilizzo della cabina, nonché di manutenzione dei manufatti citati (cavidotto e cabina) a favore del terreno oggetto del presente atto e contro gli immobili distinti al C.T. Di Pietrarubbia, F. 7 MAP. 733 – 731 ed al N.C.E.U. F. 7 MAP. 759/1 di proprietà della parte venditrice.

La società venditrice concede alla società acquirente una servitù di elettrodotto interrato sul fondo, per la trasmissione dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici fino alla cabina di trasformazione, nel punto di connessione indicato dall'ente gestore della rete stessa.

-n. 479 del 11-02-2014 (Decreto di ammissione a concordato preventivo)

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Urbino il 10-01-2014, Rep. n. 15/2013, trascritto ad Urbino il 11-02-2014 al n. 479. a favore della MASSA CREDITORI

CONCORDATO PREVENTIVO “C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” e contro “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia), sui seguenti beni:

-Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 820 – 827 – 829 – 834 (ora Catasto Fabbricati foglio 7 mapp.949).

-n. 1406 del 30-03-2017 (Sentenza dichiarativa di fallimento)

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Urbino il 02-08-2016, Rep. n. 252/2016, trascritta ad Urbino il 30-03-2017 al n. 1406, a favore della MASSA CREDITORI DI C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro “C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” (Pietrarubbia).

ISCRIZIONI:

-n. 851 del 27-04-2005 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo in data 26-04-2005, Rep. n. 92569/14205, mediante il quale la CENTROBANCA – BANCA DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE S.P.A. (Milano), ha concesso alla Società “C.F. S.R.L.” (Pietrarubbia), un finanziamento di € 1.000.000,00, da restituire nel termine di anni 10.

Ipoteca iscritta ad Urbino il 27-04-2005 al n. 851 per la somma di € 2.000.000,00, anche sui seguenti beni:

-Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 827 (Ha 0.78.05).

Annotazione n. 1568 del 20-10-2005 (Erogazione parziale)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 16-05-2005, Rep. n. 5134, annotato ad Urbino il 20-10-2005 al n. 1568.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione di € 800.000,00.

Annotazione n. 640 del 23-04-2007 (Erogazione a saldo)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Sassocorvaro in data 28-06-2006, Rep. n. 8714, annotato ad Urbino il 23-04-2007 al n. 640.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata l'erogazione a saldo di € 200.000,00.

Annotazione n. 846 del 27-08-2010 (Restrizione di beni)

Atto a rogito del not. Enrico Cafiero di Mondolfo in data 12-07-2010, Rep. n. 109408/24231, annotato ad Urbino il 27-08-2010 al n. 846.

A margine dell'iscrizione n. 851 del 27-04-2005 è annotata la liberazione del seguente bene:

Terreno in Pietrarubbia, distinto al C.T., F. 7 MAP. 827 (Ha 0.78.05).

-n. 439 del 10-07-2014 (Ipoteca giudiziale)

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 30-06-2014, Rep. n. 1509/2013, mediante il quale si ingiunge alla società "C.F. S.R.L." (Pietrarubbia) e CALIENDI ANNA MARIA (Frontino, 08-06-48) e CIPRIANO ANDREA (Roma, 10-04-49), di pagare alla BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI (Morciano di Romagna), la somma di € 178.483,54.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Urbino il 10-07-2014 al n. 439, fino alla concorrenza di € 185.000,00 sui seguenti beni:

-Terreni in Pietrarubbia, distinti al C.T., F. 7 MAP. 820 – 827 – 829 – 834. (ora Catasto Fabbricati foglio 7 mapp.949).

QUESITO 5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il terreno ricade, secondo il P.R.G. vigente, in "zona di espansione artigianale D2" pertanto la destinazione d'uso è da ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio, l'impianto fotovoltaico in essere risulta legittimato:

- Determinazione n. 981 del 15/04/2010 Prot. n. 25463/2010 Provincia di Pesaro e Urbino per l'autorizzazione unica per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico;
- Autorizzazione n. 3 anno 2010 Prot. n. 2271/2010 del 19/07/2010 per esecuzione dei lavori e per l'occupazione permanente di suolo pubblico mediante linea MT DI ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE, A SERVIZIO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

La planimetria catastale risulta conforme.

QUESITO 6 – STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Al fine di ottenere il valore di stima degli appezzamenti dei terreni, su cui grava il diritto del superficario è necessario determinarne il canone annuo ritraibile (Ca) che è dato dalla fruttuosità del capitale suolo secondo la formula:

$$Ca = V \times r$$

Dove V = Valore del terreno

r = Saggio medio commerciale di un investimento bancario, che a seguito di attente indagini di mercato è stato rilevato essere pari al 2% del capitale investito.

Il valore unitario del terreno, vista la zona urbanistica su cui ricade, nello specifico "zona di espansione artigianale D2",dove per l'edificazione dovrà essere presentato un piano di lottizzazione con costi per le opere di urbanizzazione primarie ed oneri, con un' incidenza di €/mq 10.00.

Dopo un'accurata indagine di mercato di terreni con caratteristiche simili, non avendo riscontrato compravendite recenti, si ritiene di poter attingere ad informazioni relative a terreni ubicati secondo il P.R.G. vigente in "Zone di completamento artigianale D1" ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie, ed è stato rilevato il prezzo unitario di €/mq 15.00.

In considerazione al periodo di forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter assumere un valore unitario di stima di **€/mq 5.00** , ottenuto dalla differenza tra il prezzo unitario di €. 15.00 e l'incidenza per urbanizzazione primaria ed oneri di €.10.00.

E' possibile determinare il valore, moltiplicando la superficie nominale del terreno: mq. 19608 per il valore unitario di stima, e quindi si otterrà:

$$V = \text{mq. } 19608.00 \times \text{€. } 5.00 = \text{€. } 98040.00$$

Ottenuto tale valore si potrà sviluppare la formula per la determinazione del canone annuo:

$$Ca = \text{mq. } 98040.00 \times 0.02 = \text{€. } 1960.80$$

Stabilito il canone annuo (Ca), considerando una quota pari al 10% per imposte ed altre spese accessorie normalmente spettanti alla proprietà otterremo un Beneficio Fondiario (Bf) pari a:

$$Bf = \text{€. } 1960.80 - (\text{€. } 1960.80 \times 0.10) = \text{€. } 1764.72$$

Il Beneficio Fondiario (Bf) è stato calcolato in quanto il valore del terreno, se non si tiene conto delle costruzioni sovrastanti (Impianto Fotovoltaico), che alla fine del ciclo produttivo e quindi alla scadenza del diritto di superficie nell'anno 2035 saranno rimosse e smantellate a cura del soggetto che ha il diritto superficario, può essere calcolato in modo del tutto simile ad un terreno gravato da usufrutto secondo la formula:

$$V = Bf / r \times 1/q^n$$

Dove: V = Valore del terreno

r = Saggio di fruttuosità medio di un investimento bancario pari al 2%

q^n = Coefficiente di matematica finanziaria tabellare, calcolato in funzione degli anni residui che ammontano a 18:

$$V = 1764.72 / 0.02 \times 0.7001 = \quad \text{€. } 61774.02$$

TOTALE VALORE LOTTO N.7

€. 61774.02

In arrotondamento

VALORE LOTTO N.7	€.	61500.00
------------------	----	----------

RIEPILOGO VALORI LOTTI

VALORE LOTTO N.1	€.	260000.00
------------------	----	-----------

VALORE LOTTO N.2	€.	62000.00
------------------	----	----------

VALORE LOTTO N.3	€.	585000.00
------------------	----	-----------

VALORE LOTTO N.4	€.	442000.00
------------------	----	-----------

VALORE LOTTO N.5	€.	81500.00
------------------	----	----------

VALORE LOTTO N.6	€.	4800.00
------------------	----	---------

VALORE LOTTO N.7	€.	61500.00
------------------	----	----------

TOTALE VALORI LOTTI	€.	1496800.00
----------------------------	-----------	-------------------

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Renato Corbolotti

Lunano, lì 31/07/2017