PERIZIA DI STIMA

TERRENO EDIFICABILE

[redacted]

Falconara Marittima AN

Tribunale di Ancona cancelleria Fallimentare n. 1/2018

Perito incaricato: il sottoscritto geometra Simoncini Lorenzo, nato a Senigallia (AN) il 06/03/1986, ivi residente in via Marche n.77 C.F. SMNLNZ86C06I608F, incaricato dall'avv. Marco Subiaco in qualità di curatore della società [redacted] con sede a Falconara Marittima (AN), è stato incaricato a redigere una relazione di stima riguardo un terreno edificabile sito nel comune di Falconara in via dell'Industria.

PREMESSA

L'immobile è ubicato nella zona indicata quale [redacted], "SUB AMBITO TERRITORIALE "B1" Z.U.D. 2, nella immediata periferia di Falconara Marittima, località Castelferretti, in zona per attività produttive densamente edificata e con tutti i servizi esistenti. L'immobile si trova a solo 3 Km dall'autostrada A14 e dalla superstrada.

Immobile catastalmente identificato nel comune di Falconara Marittima al foglio 22, particella 964, come seminativo di ha 00.75.30, intestato a "[redacted] con sede in Falconara Marittima – C.F. 00498790427. (Vedi visura allegata)

I parametri urbanistici della zona risultano:

Uf = 1 (come previsto dal PPAP)

RC = 0.5

H max = 8.00 ml

DC = DS = 5.00 ml

La superficie utile realizzabile (SUR) risulterà al massimo pari a:

SUR = 7530 mq x 1 = 7530 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie coperta massima risulterà:

SC = 7.530,00 X 0.5 = 3.765 mq

VALUTAZIONE

Le valutazioni si effettuano con metodo sintetico comparativo e con il metodo a costo di trasformazione.

A – La zona risulta attualmente tutta edificata, si prendono in considerazione i valori OMI della zona (vedi allegato) con un incidenza del terreno sul valore dello stesso nella misura del 13%. (In base alla delibera comunale del 17/02/2017)

Si prende in considerazione il valore di un capannone tipico nuovo, quindi 405 €/mq, e degli uffici di 940 €.

L'incidenza per mq. edificato del terreno risulterà:

CAPANNONE: 405 €/mq x 0.13 = 52,65 €/mq

UFFICI: 940 €/mq x 0.13 = 122,20 €/mq

La superficie utile retraibile dal lotto risulta di 7.530,00 mq (SUR), considerando l'90% per il capannone (6.777,00 mq) ed il 10% per gli uffici (753,00 mq), per cui si ottiene un valore dell'area edificabile pari a:

V CAPANNONE = 52,65 €/mq x 6.777,00 mq = 356.809,05 €

V UFFICI = 122,20 €/mq x 753,00 mq = 92.016,60 €

TOTALE = 448.825,65 €

A tale valore va detratto l'utile dell'impresa nella misura del 15% per cui si ottiene un valore commerciale pari a:

V = 448.825,65 € x 0.85 = **381.501.80 €**

B - Il secondo metodo tiene conto dei costi per l'edificazione, gli oneri, l'utile di impresa e le anticipazioni. Per il capannone si considera solo la metratura del piano terra perché i piani primi nella zona non sono commerciabili, gli uffici invece anche a piano primo ma con metratura ridotta, considerando anche i 130 mq per l'alloggio.

Valore Commerciale:

VC CAPANNONE: 3.765,00 mq x 405 €/mq =	(1.524.825,00 €)
VC UFFICI: 450,00 mq X 940 €/mq =	(423.000,00 €)
TOTALE:	1.947.825,00 €

Geom. SIMONCINI LORENZO
Iscritto all'Albo dei Geometri della [illegible]
SENIGALLIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costo di Costruzione

CAPANNONE: 3765,00 mq x 200 €/mq =	(753.400,00 €)
UFFICI: 450,00 mq X 500 €/mq =	(225.000,00 €)
TOTALE:	-978.400,00 €
Anticipazioni 8% sul VC =	-155.826,00 €
Utile lordo dell'impresa sul VC 15% =	-292.174,00 €
Spese tecniche e oneri per le concessioni 6% =	-116.870,00 €
TOTALE:	**-404.555,00 €**

Il valore dell'area discende dalla media delle due precedenti valutazioni:

V = (381.502,00 € + 404.555,00 €) x 1/2 = **393.028,00 €**

Quindi si considera un valore di stima riguardate il terreno edificabile in oggetto pari a: **393.000,00 €. (trecento novantatre mila euro)**

ALLEGATI

- Foto
- Valori OMI
- Foglio normativo di zona
- visura ed estratto catastale

Luogo e Data

Senigallia (AN) 25/09/2018

Timbro e firma

Geom. SIMONCINI LORENZO
Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona al N. 2172
SENIGALLIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009