

GIAN MICHELE MARCOZZI

INGEGNERE

Via Paladini n°7 - 64100 - Teramo

Tel: 0861/588473 Fax 0861/588401

Mob: 334 3307655

Cod. Fisc. MRC GMC 72C29 L103B

P. IVA 01495270678

e-mail: gianmichelemarcozzi@libero.it

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: Valutazione economica di un terreno edificabile in relazione al fallimento
n°1/2013 del Tribunale di Teramo

Fallimenti e
ASTE

Premessa

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto Ing. Gian Michele Marcozzi di Teramo su incarico del Dott. Paolo Di Sabatino in qualità di curatore del fallimento XXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. n. 91/2013 R.F. al fine di conoscere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche generali di zona

Il terreno oggetto di valutazione è localizzato nel comune di Campli in Località Villa Camera prospiciente alla Strada Provinciale SP 262, ed è situato in prossimità dell'abitato denominato "Via Case Sparse" con destinazione di carattere residenziale con la presenza delle principali opere di urbanizzazione.

Descrizione del bene

Trattasi di terreno pianeggiante a forma rettangolare e idoneo alla edificazione e prospiciente strada provinciale e presenta dei buoni collegamenti viari verso il capoluogo comunale, verso il capoluogo provinciale e verso il litorale adriatico.

Dati catastali

Il lotto di proprietà del Signor _____ risulta così identificato al N.C.T. del comune di Campli(TE):

Foglio: **26** Particella: **805** Qualità: **seminativo** Superficie: **mq 1406,00**
Reddito dominicale: **Euro 5,08** Reddito agrario **Euro 5,08.**

Destinazione strumenti urbanistici vigenti

Come da C.D.U. ricavabile dal P.R.G. vigente approvato in data 18.04.2001, l'area oggetto della presente valutazione ricade interamente in zona B3 (art. 12 zona B " completamento ").

Le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono:

- Residenze.
- Alberghi.
- Negozi, uffici ed attività commerciali.
- Edifici pubblici e per spettacoli.
- Attività artigianali non moleste.

Dalle N.T.A. si desumono i seguenti indici:

- IF = 2,00 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%.
- H = (Altezza) max 8,00 metri.
- Numero di Piani: 2 oltre il seminterrato.
- Distanza dai confini: 5,00 metri.
- Distanza dagli edifici: 10,00 metri.
- Distanza dalle Strade: 8,00 metri.
- Verde Permeabile: 15%.

Criteria estimativi generali

Con " criteri di stima " si intendono gli " aspetti economici " di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione di uno scopo è possibile stimare differenti valori o aspetti economici di un bene che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

- **Valore di mercato** – è la capacità di un bene di essere scambiato con moneta nel libero mercato, quindi valore di mercato = probabile prezzo di vendita.
- **Valore di costo** – sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene, quindi valore di costo = probabile costo di produzione.
- **Valore di trasformazione** – fa riferimento alla convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene, quindi valore di trasformazione = convenienza economica.
- **Valore d'uso** – è la capacità di un bene di fornire utilità indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con moneta, quindi valore d'uso = beneficio o utilità derivante dall'uso di un bene.

Valutazione: metodo utilizzato

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato non può prescindere dalla potenzialità di trasformazione che il sito stesso possiede. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere quanto alla possibile loro mutazione in senso edificatorio. E' determinante, infatti, la potenzialità edificatoria che l'area in oggetto riesce ad esprimere mediante la realizzazione di un immobile che rispetti i vincoli imposti dai piani urbanistici vigenti.

In generale, si rende consigliabile utilizzare il procedimento del " Valore di trasformazione " che consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettibile di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla

trasformazione stessa. L' ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.). Tutto ciò risulta veriterio nei casi in cui la domanda di mercato sia superiore alla richiesta e l' area sia particolarmente appetibile in modo da concludere l' operazione immobiliare in un tempo relativamente breve.

Valore di mercato

Nel caso specifico si ritiene opportuno considerare come valore del bene il probabile prezzo di vendita sul libero mercato.

Dalla consultazione della tabella dei valori minimi delle aree edificabili ai fini del calcolo delle imposte per l' anno 2015 del Comune di Campi si riscontra un valore dell' area in oggetto di € 28,01 al mq.

Determinazione del valore

Si procede alla valutazione dei sedimi in oggetto alla data odierna nell' ipotesi in cui questi possano considerarsi edificabili con destinazione residenziale. La superficie catastale dei sedimi così edificabili è di **mq 1.406,00**.

Il ragionevole valore di mercato applicabile risulta pertanto :

$$1.406,00 * € 28,01 = \mathbf{€ 39.382,06}$$