

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

TRIBUNALE DI ANCONA
Cancelleria Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO n. 2/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Commissari Giudiziali: Rag. Marina Rosa Liberati e Dott.ssa Cristiana Annibaldi
Liquidatore Giudiziale: Dott. Avv. Francesco Battaglia

PERIZIA TECNICA E STIMA
LOTTO UNICO

I beni oggetto della presente perizia vengono considerati come lotto unico e sono così identificati:

◁ **TERRENI:** censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al **Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174.**

PROPRIETA':

◁ **TERRENI:** _____ con sede in ' _____
in piena proprietà per la quota di 1/1.

Fabriano, 28/02/2024

IL C.T.U.
Geom. Zepponi Filippo



1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Zepponi Filippo, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2393, nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ancona al n. 2745, con studio tecnico in Fabriano (AN) in Via Cortina San Venanzo 45/A, in data 30/11/2023 è stato nominato consulente stimatore immobiliare dal liquidatore giudiziale Dott. Avv. Francesco Battaglia in riferimento al Concordato Preventivo “

n. 2/2021. La società “

di

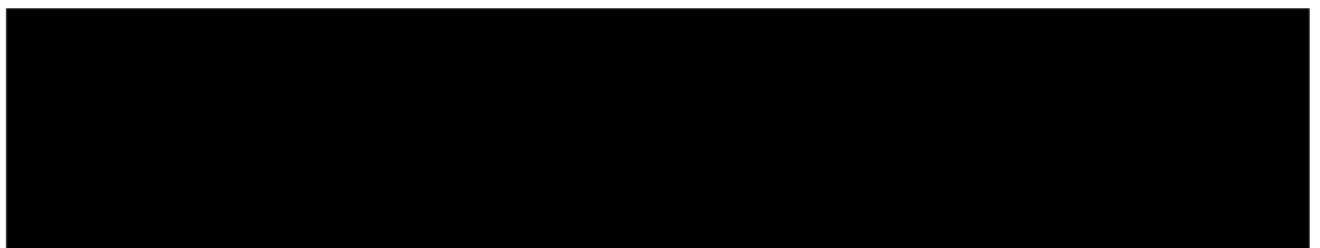
ammessa al concordato preventivo, risulta proprietaria al 100% della
proprietaria a sua volta di beni immobili costituiti da

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto della perizia in data 09/02/2024, accompagnato dal sig. , quale persona di fiducia della società ed è stato redatto il verbale di sopralluogo firmato da tutti i presenti (allegato n° 1). In tale occasione sono state effettuate misurazioni, foto e controlli sullo stato di conservazione del compendio stimato.

3) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

I beni di cui alla presente perizia vengono di seguito meglio identificati:



< **TERRENI** siti nel Comune di Fabriano (AN) e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174, intestati alla società .

con sede in Fabriano (AN)

P.IVA

in piena proprietà per la quota di 1/1.

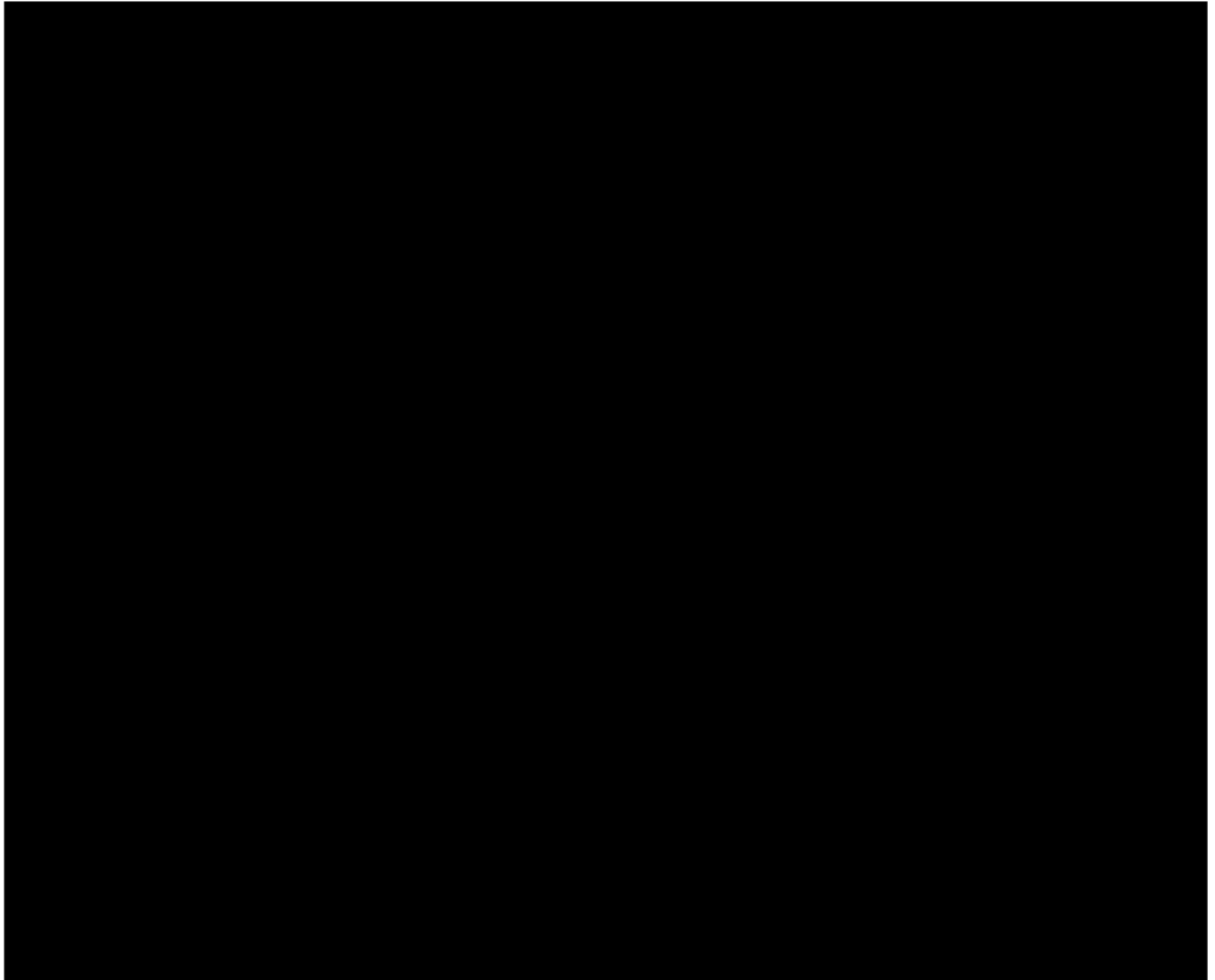
STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

Le visure catastali dei suddetti beni vengono allegate con il n° 2, l'unica planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate riguardante l'opificio è allegata con il n° 3 e gli estratti di mappa catastali con evidenziate le particelle oggetto di stima sono allegati con il n° 4.



4) DIVISIBILITA' IN LOTTI

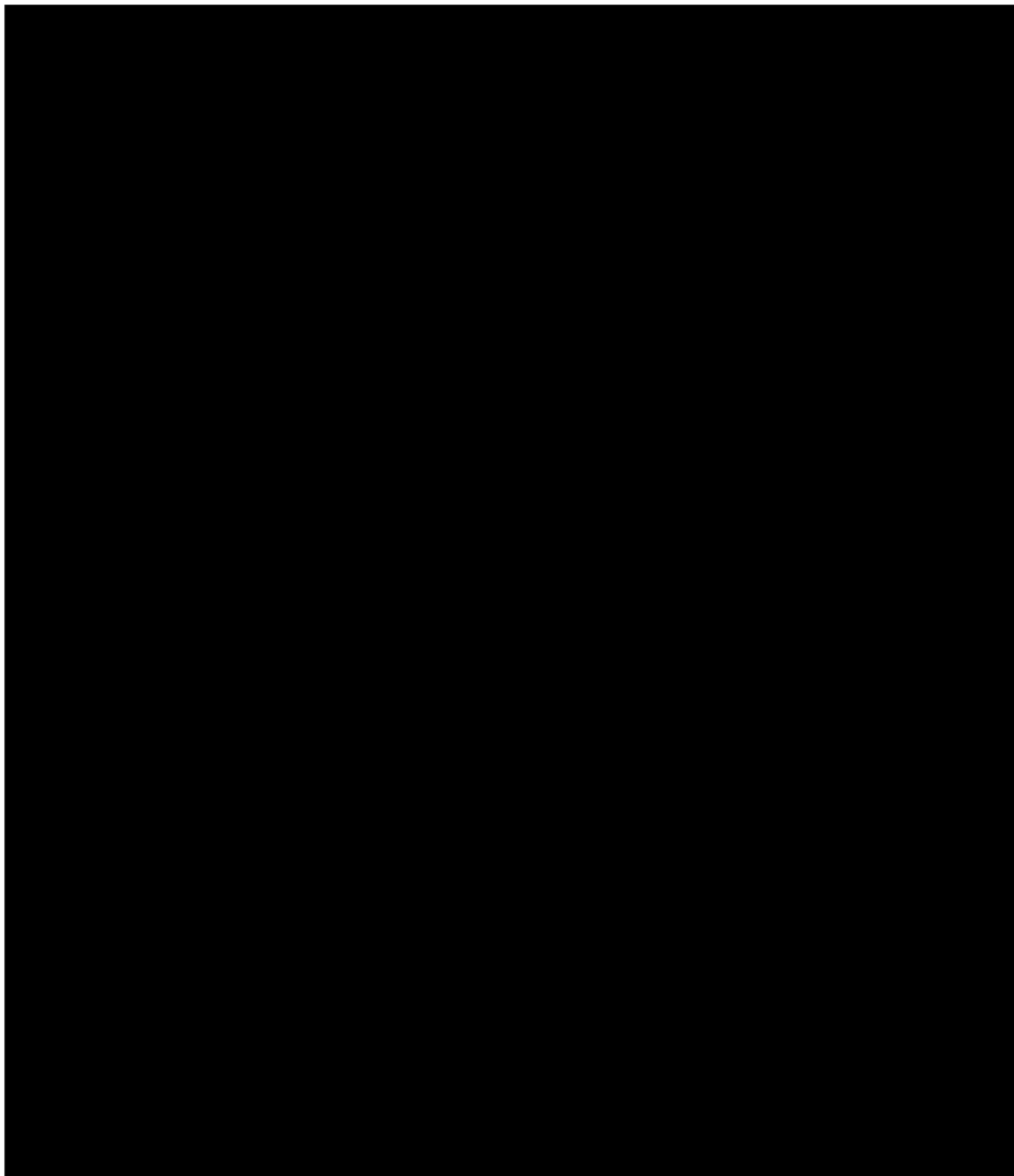
I beni identificati al punto 3 vengono considerati come lotto unico e pertanto valutati nel loro insieme.

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)



6) DESCRIZIONE XXXXXXXXXX DEI TERRENI



- I terreni sono composti da undici appezzamenti aventi catastalmente diversa qualità e classe, anch'essi ricadono urbanisticamente nel Parco Urbano e Territoriale (F1PU) e pertanto sono privi di edificabilità. La maggior parte degli appezzamenti sono di difficile identificazione in quanto coperti da una folta vegetazione e posti nelle vicinanze di un ruscello, altri si trovano a ridosso dell'ingresso principale dell'opificio e sono facilmente visibili e percorribili. Viene allegato l'estratto di mappa che meglio li identifica e si allega anche il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano il 24/01/2024 avente validità di un anno dal suo rilascio (allegato n° 6).



8) TITOLI DI PROVENIENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI NEL VENTENNIO.

- 
- Compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN), rep. n. 197740 del 18/09/1991, registro particolare n. 10381 e registro generale n. 14831 del 19/09/1991 a favore di _____ contro _____
riguardante i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 96 mapp. 85-86-87-132, Fg. 97 mapp. 18-19-20
 - Compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN), rep. n. 203014 del 03/04/1992, registro particolare n. 4909 e registro generale n. 6861 del 16/04/1992 a favore di _____ contro _____
riguardante i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 97 mapp. 23-172-173-174
 - Con delibera del 23/12/2019 a rogito Notaio Massimo Caccavale di Fano (PU) rep. n. 12165 è stata variata la ragione sociale da _____ in _____
riguardante tutti i terreni della presente stima.

Le proprietà precedenti al ventennio sono riscontrabili nelle visure catastali allegate con il n° 2.

9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Trascrizioni in riferimento a tutti i terreni

- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, atto giudiziario del Tribunale di Ancona, rep. 2/2021 del 07/10/2021 trascritto il 15/11/2021, registro particolare 18171 e registro generale 26851.

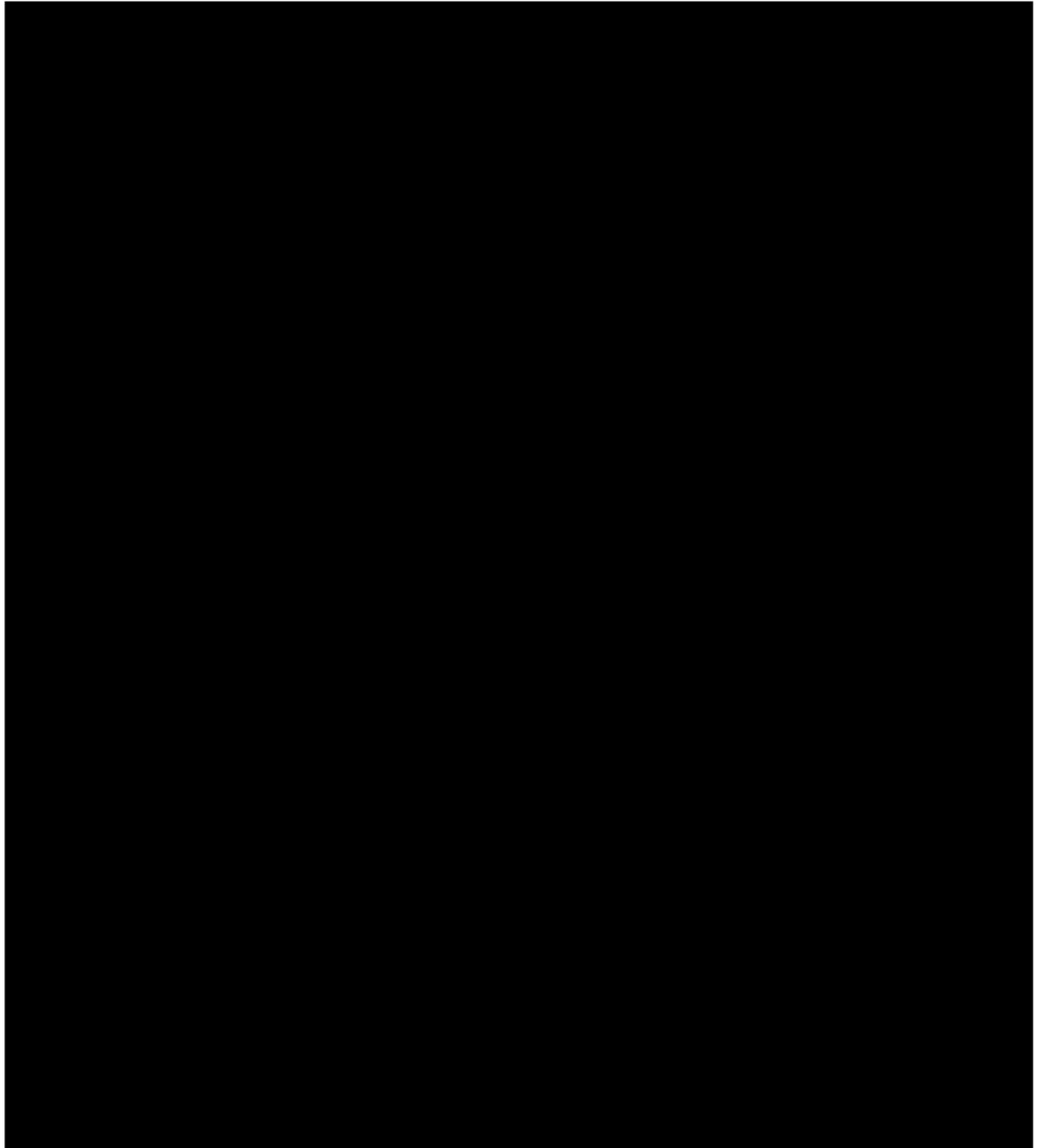
STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

Le suddette formalità sono state estrapolate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare del portale Sister e vengono allegate con il n° 7.

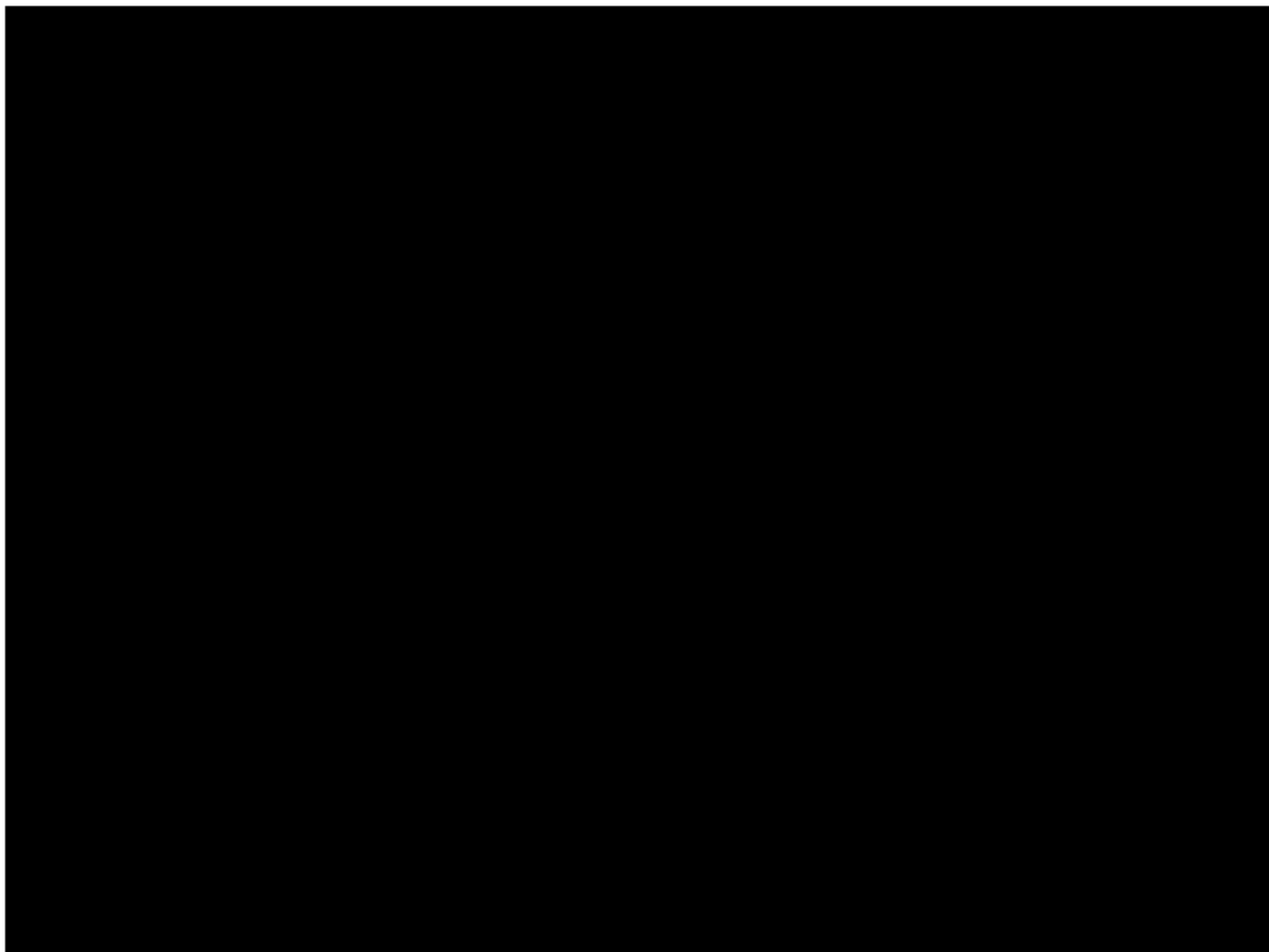


STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

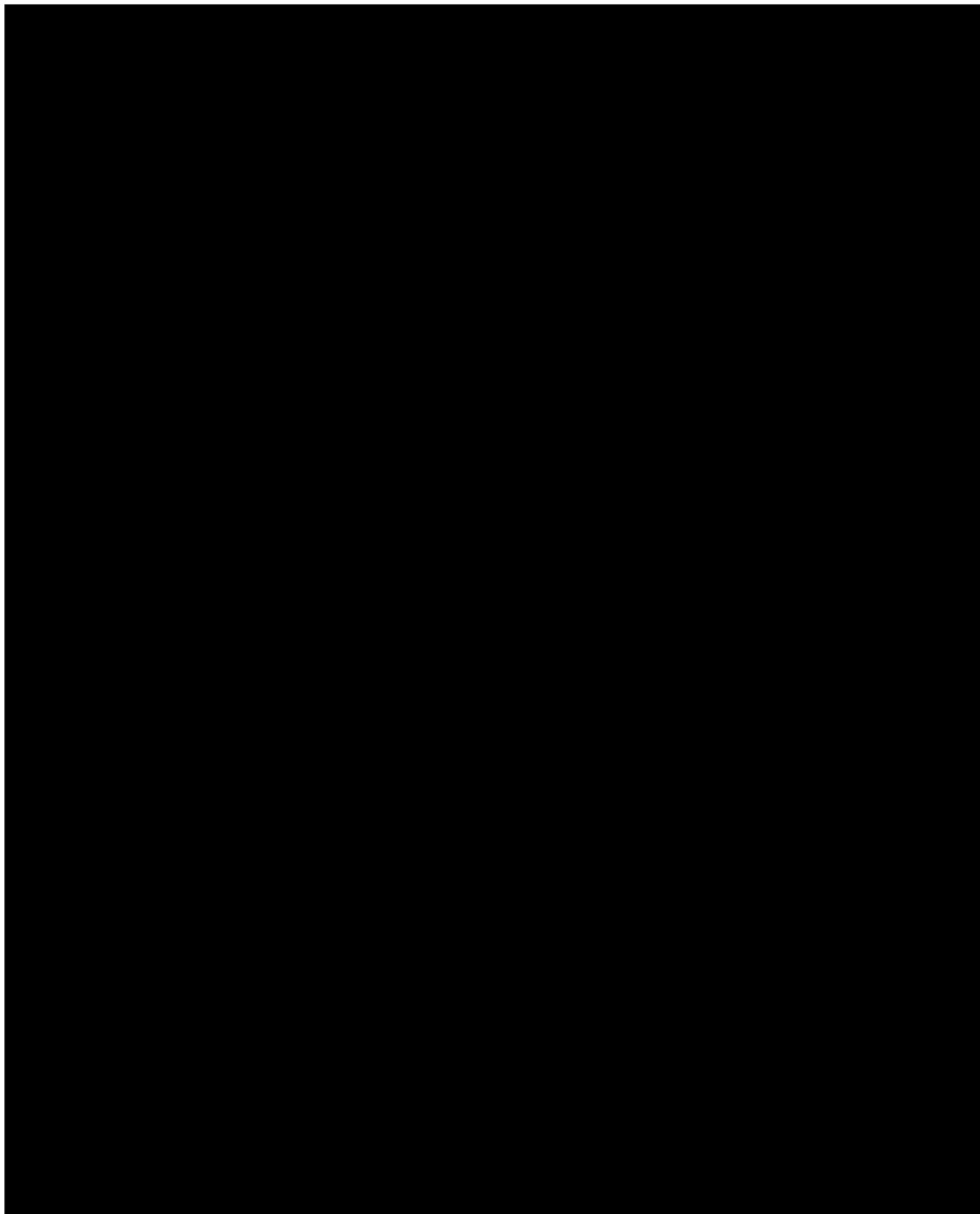


STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)



STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

I terreni vengono suddivisi per qualità:

SEMINATIVO:

- Foglio 96 mappale 85: 0,3741 ha

- Foglio 97 mappale 19: 0,0035 ha

- Foglio 97 mappale 23: 0,051 ha

TOTALE SEMINATIVO = 0,4286 ha

PRATO:

- Foglio 96 mappale 86: 0,134 ha

- Foglio 97 mappale 172: 0,0015 ha

- Foglio 97 mappale 173: 0,0045 ha

TOTALE PRATO = 0,140 ha

PASCOLO:

- Foglio 96 mappale 87: 0,108 ha

- Foglio 96 mappale 132: 0,072 ha

- Foglio 97 mappale 18: 0,006 ha

TOTALE PASCOLO = 0,186 ha

INCOLTO:

- Foglio 97 mappale 20: 0,117 ha

TOTALE INCOLTO = 0,117 ha

SEMINATIVO ARBORATO:

- Foglio 97 mappale 174: 0,2374 ha

TOTALE SEMINATIVO ARBORATO = 0,2374 ha

16) VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI ANCONA PER I TERRENI

L'Agenzia delle Entrate, tramite pubblicazione sul BUR n. 25 del 16/03/2023, ha pubblicato i Valori Agricoli Medi della Provincia di Ancona per l'annualità 2023 che, per il Comune di Fabriano e per le tipologie di colture di nostro interesse, sono i seguenti:

- SEMINATIVO: 15.653 €/ha
- PRATO: 6.796 €/ha
- PASCOLO: 3.862 €/ha
- INCOLTO: 3.749 €/ha
- SEMINATIVO ARBORATO: 15.653 €/ha

17) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Geom. Filippo Zepponi, tenuto conto: delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, [REDACTED] dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, [REDACTED]

[REDACTED] dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate [REDACTED]

ritiene di attribuire ai beni oggetto di stima:

□ [REDACTED]

- **TERRENI:** censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al **Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174.**

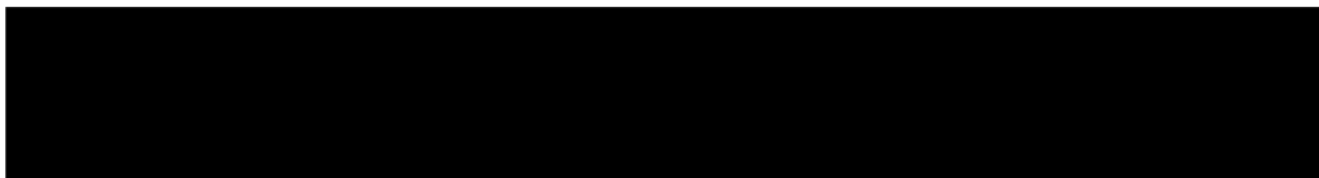
STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

il valore complessivo di:



valore di stima dei terreni: **12.533,30€.**

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA.

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Fabriano, 28/02/2024

IL C.T.U.

Geom. Filippo Zepponi



STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

ALLEGATI :

[REDACTED]

2 - Visure catastali de [REDACTED] terreni)

[REDACTED]

4 - Estratti di mappa catastale

5 - Documentazione fotografica

6 - C.D.U. rilasciato dal Comune di Fabriano

7 - Formalità

