



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)  
Tel 0734 859966 cell. 3382712554  
email [geocori@gmail.com](mailto:geocori@gmail.com) Pec [stefano.cori1@geopec.it](mailto:stefano.cori1@geopec.it)  
C.F. CROSFN72L18G920U

## **Tribunale di FERMO**

### **Ufficio Fallimenti**

~●~

**Fallimento \*\*\*\*\* \*\***

**R.G. 10/2018**

**Giudice Delegato : Dr.ssa Chiara D'Alfonso**

**Curatore: Avv. Germano Nicolini**

~●~

### **Relazione di Stima**

#### **Lotto Immobiliare "I"**

~●~

**Immobili costituenti n. 2 aree edificabili in Comune di Fermo, Via Ottavio Adami**

~●~

~●~



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)

Tel 0734 859966 cell. 3382712554

email geocori@gmail.com Pec [stefano.cori1@geopec.it](mailto:stefano.cori1@geopec.it)

C.F. CROSFN72L18G920U

Con provvedimento in data 20 Giugno 2018, il Giudice Delegato dott.ssa Chiara D'Alfonso ha nominato, quale perito stimatore con riferimento ai beni immobili di cui al fallimento N. 10/2018 R.C.P, il sottoscritto geom. Stefano Cori, nato a Porto San Giorgio il 18 luglio 1972, libero professionista con studio in Sant'Elpidio a Mare (FM) via Faleriense n. 1594, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Fermo al n. 614,

con l'incarico avente il seguente oggetto:

**a) Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della \*\*\*\*\* srl fallita in relazione**

1. *alle procedure di bonifica ambientale e/o di indagini ambientali in atto riscontrate dagli Esperti Stimatori su alcuni immobili, così come la presenza di eventuali materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale;*
2. *alle attuali destinazioni urbanistiche dei terreni che potrebbero aver subito variazioni nel periodo successivo alla data di deposito delle relazioni di stima dei CTU, in riferimento altresì alla scadenza delle convenzioni urbanistiche stipulate;*
3. *alle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli abitativi assentiti in relazione a puntuali riscontri da eseguire con gli uffici competenti visto che, per la brevità dei termini assegnati per lo svolgimento dell'incarico peritale, gli stessi Esperti Stimatori hanno potuto solamente ipotizzare l'inquadramento delle suddette difformità ed i relativi provvedimenti sanzionatori;*
4. *agli attuali valori di mercato;*

**b) La stima del valore locatizio degli immobili già condotti in locazione;**

**c) La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la \*\*\*\*\* risulta comproprietaria (non stimati dai CTU), siti nel Comune di Macerata e distinti al Catasto di detto Comune come segue:**

- *proprietà per 70777897/100000000, foglio 88 part. 647 sub 20, C/6 in Via Roma snc, cons. 1603 mq. rendita € 1.655,76*
- *proprietà per 423947/1000000, foglio 88 part. 647 sub 21, D/1 in Via Roma snc. rendita € 82,00*

**d) la redazione dei bandi d'asta di ogni lotto immobiliare;**

**e) la segnalazione di eventuali elementi che possano impedire e/o ostacolare l'alienazione degli stessi beni;**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha predisposto un fascicolo contenente gli atti e le documentazioni reperiti e acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali, costituente parte integrante e sostanziale ai fini delle risultanze di ogni relazione di stima, suddiviso per la presente relazione di stima nei seguenti allegati:

- Allegato I – elaborato visurista;
- Allegato I.a – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato I.b – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato II – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato III – documentazione fotografica;
- Allegato IV – documentazione catastale;
- Allegato IV.a – documentazione catastale – aggiornamento;
- Allegato V – Certificati rilasciati dal Comune attestante gli atti di assenso rilasciati per la costruzione dell'edificio e certificazioni varie, ove esistenti;
- Allegato VI – copia del regolamento condominiale e delle relative quote millesimali;



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)

Tel 0734 859966 cell. 3382712554

email geocori@gmail.com Pec [stefano.cori1@geopec.it](mailto:stefano.cori1@geopec.it)

C.F. CROSFN72L18G920U

- Allegato VII – copia dei contratti di comodato d'uso e/o dei contratti di affitto e/o preliminari, ove esistenti;
- Allegato VIII – corrispondenze varie, ove esistenti;
- Allegato IX Bando d'asta.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le operazioni peritali attraverso **l'esecuzione delle seguenti attività:**

- a)** studio delle perizie tecniche svolte dal Geom. Cantarini Paolo e dall'Ing. Tarquini Massimiliano in fase di procedura concordata, studio dei fascicoli con esame degli atti del procedimento e della relativa documentazione;
- b)** effettuazione di sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento, per accertamento e documentazione dell'attuale stato dei luoghi;
- c)** assunzione di atti, documenti e informazioni ritenuti utili e necessari ai fini del presente procedimento;
- d)** accertamento, sulla scorta della documentazione acquisita e degli elementi di fatto rilevati nel corso dei sopralluoghi, al fine di ottemperare l'incarico affidato;

Il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di ottemperare al proprio incarico, dopo opportune verifiche all'Agenzia delle Entrate e agli Uffici tecnici dei Comuni interessati, ha ritenuto di utilizzare gli allegati alle perizie di cui al punto a), qualora non vi sono state variazioni successive alle date degli stessi. Nei casi ove ci sono stati cambiamenti si è provveduto ad allegare la nuova certificazione o un aggiornamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno utilizzare per ogni relazione di stima il metodo di stima sintetico-comparativa per la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili, ritenendo tale metodo più idoneo, stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica del mercato immobiliare, reputando altresì non attendibile l'utilizzo di altri metodi di stima. Il valore di mercato dei beni immobili è stato dedotto dal confronto con prezzi di vendita di beni immobili presenti nella stessa zona in cui sono ubicati quelli oggetto di ogni relazione di stima e che presentano caratteristiche simili. In particolare, il sottoscritto Esperto Stimatore ha opportunamente elaborato e confrontato i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), le agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione di stima, i professionisti specializzati nel campo dell'estimo.

Nello specifico i valori di mercato dei beni immobili reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono stati modulati in relazione ai dati acquisiti dalle rimanenti fonti secondo la specificità di ogni singolo caso.

NOTA BENE

1. La validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato.

2. Le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico-edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)

Tel 0734 859966 cell. 3382712554

email [geocori@gmail.com](mailto:geocori@gmail.com) Pec [stefano.cori1@geopec.it](mailto:stefano.cori1@geopec.it)

C.F. CROSFN72L18G920U

pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli sovra ordinati, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione degli oneri concessori ove eventualmente dovuta o l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale.

3. Il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare.

4. Nei casi in cui, con le verifiche effettuate, il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto ai titoli assentiti, si è proceduto a determinare la natura e l'entità della sanzione e/o dell'oblazione delle stesse, oltre alle spese tecnico professionali necessarie per la presentazione delle eventuali domande in sanatoria ed alle spese edilizie per l'esecuzione di eventuali interventi edilizi. Ciò a titolo definitivo, in quanto si è fatta espressa richiesta agli Uffici competenti. In relazione alle risultanze dei pareri rilasciati dagli organi comunali competenti il valore complessivo di stima dei beni immobili ha subito inevitabili riduzioni.

5. Prima di una eventuale alienazione dei beni immobili devono essere redatti e/o reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari ultimate nel caso in cui sia prescritto dalla vigente normativa in materia.

6. Non è oggetto di incarico la materializzazione dei confini di proprietà, pertanto si è valutato quanto verificato e indicato sul posto, senza approfondire la veridicità dei confini. Nel valore di stima si sono prese in considerazione le superfici catastali.

Tutto ciò premesso il sottoscritto Esperto Stimatore presenta la seguente relazione di stima.



Trattasi di due lotti ineditati aventi configurazione regolare a forma pressoché rettangolare con i lati maggiori prospicienti la via Ottavio Adami e la spiaggia, ubicate nella zona nord della località "Casabianca" di Fermo, ricompresa tra la via Ottavio Adami e la proprietà comunale, in zona turistico-balneare, ben accessibile e collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed ampiamente dotata di servizi pubblici.

In assenza di materializzazione dei confini, non è stato possibile effettuare puntuali rilievi sui lotti, atti a definirne la reale consistenza. Infatti, sul posto è individuabile un solo confine certo, consistente nel cordolo stradale su via Ottavio Adami, mentre il resto del perimetro è delimitato in modo precario mediante una recinzione di cantiere, realizzata con una sorta di pannellatura costituita da lamiera grecata.

Il dislivello tra i fronti opposti dei lotti è pressoché inesistente.

L'accesso carrabile, per entrambe le aree, è possibile lungo l'intero fronte stradale di via Ottavio Adami (ovest).

Non sussistono pertinenze né manufatti accessori.

In corrispondenza del perimetro nord del lotto contraddistinto come A1 sarebbe stato realizzato, a detta del rappresentante della \*\*\*\*\* spa, un diaframma in calcestruzzo armato infisso nel terreno a protezione dal flusso di acque sotterranee.

Lo stato di conservazione delle aree è normale.

Nella tabella che segue sono riportati i dati catastali dell'immobile, desunti dalle visure telematiche presso la competente Agenzia del Territorio (cfr. allegato IV e IV.a):

CATASTO TERRENI – COMUNE DI FERMO							
LOTTO	FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	CL.	SUPERF.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
A1	13	264	sem . arborato irriguo	2	2.940 mq	21,26 €	18,22 €
A2	13	286	fabbr. urb. da accert.		315 mq		
	13	54	sem. arborato irriguo	2	2.830 mq	20,46 €	17,54 €

Le aree costituenti il presente lotto sono così identificate:

a **NORD**: area ineditata, costituita da unica particella distinta catastalmente al foglio 13, mappale 264, del catasto terreni di Porto San Giorgio, ed urbanisticamente come lotto A1 del piano di lottizzazione convenzionato "LC1 Casabianca", con i seguenti confini: ad ovest: via pubblica Ottavio Adami;

a **nord**: altra proprietà (strada di accesso alla spiaggia, particelle 265 e 98);

a **sud**: altra proprietà (strada di accesso alla spiaggia, particella 195);

ad **est**: altra proprietà (area ineditata, particella 73);

a **SUD**: area ineditata, costituita da n. 2 particelle distinte catastalmente al foglio 13, mappali 286 e 54, del catasto terreni di Porto San Giorgio, ed urbanisticamente come lotto A2 del piano di lottizzazione convenzionato "LC1 Casabianca", con i seguenti confini:



ad ovest: via pubblica Ottavio Adami;

a nord: altra proprietà (strada di accesso alla spiaggia, particelle 281 e 285);

a sud: altra proprietà (strada di accesso alla spiaggia, particella 280);

ad est: altra proprietà (area inedificata, particelle 55 e 43).

In ordine al quesito formulato dal Giudice Delegato, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue:

## QUESITO a)

### Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della srl fallita in relazione

**1. alle procedure di bonifica ambientale e/o di indagini ambientali in atto riscontrate dagli Esperti Stimatori su alcuni immobili, così come la presenza di eventuali materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale**

Per quanto è stato possibile accertare, nell'unità immobiliare oggetto di stima, non vi è presenza di materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale.

**2. alle attuali destinazioni urbanistiche dei terreni che potrebbero aver subito variazioni nel periodo successivo alla data di deposito delle relazioni di stima dei CTU, in riferimento altresì alla scadenza delle convenzioni urbanistiche stipulate;**

L'immobile oggetto della presente stima ricade in ambito sismico, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area.

Le aree ricadono in ambito classificato dal Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06.07.2006) e successive varianti.

Zona "**C-PAT tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi**", disciplinata come segue dalle norme tecniche di attuazione:

Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia della Variante generale al PRG in adeguamento al PPAR al PIT ed al PTC

*Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco temporale di dieci anni; esso può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.*

*... i piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciati permessi di costruire solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria; gli stessi permessi di costruire dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore...*

Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti

*«I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa*



*convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore».*

Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata e modi d'intervento: piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 : - LC1 Casabianca – appr. con C.C. del 12.06.64 – convenzionata il 16.10.64.

Le norme tecniche del piano attuativo dispongono:

**Zona alberghiera** – (Lotti A1, A2, A3, A4)

- **superficie coperta:**  
1/8 dell'area del lotto;
- **altezza massima** degli edifici:  
7 piani, oltre 2 piani destinati ai servizi ed alla rappresentanza (questi ambienti potranno estendersi oltre il corpo di fabbrica principale fino a coprire un massimo di 1/5 dell'area del lotto);
- **distanza minima** dai confini laterali e posteriori:  
m 10,00 per gli edifici di altezza superiore a 2 piani.

Per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area, si rimanda alla visione del certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II).

*N.B. Benché non riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune, parte dell'area soggetta a trasformazione edilizia ricade all'interno della fascia di rispetto demaniale prevista dall'art. 55 del Codice della Navigazione. Ai sensi del citato articolo, qualora le opere di trasformazione ricadessero all'interno della citata fascia di rispetto, dovrà essere valutato se gli interventi saranno soggetti e condizionati al rilascio dell'autorizzazione da parte delle competenti autorità marittime.*

**3. alle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli abitativi assentiti in relazione a puntuali riscontri da eseguire con gli uffici competenti visto che, per la brevità dei termini assegnati per lo svolgimento dell'incarico peritale, gli stessi Esperti Stimatori hanno potuto solamente ipotizzare l'inquadramento delle suddette difformità ed i relativi provvedimenti sanzionatori;**

Si è effettuato l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo in data settembre 2018 e si è constatato sui lotti A1 e A2 è sono stati autorizzati i seguenti atti:

per il lotto **A1** (F.13, P.264 – destinazione: albergo)

pratica edilizia 101/2006

decaduta per mancato inizio lavori nei termini

pratica edilizia 3/2011

decaduta per mancato inizio lavori nei termini

pratica edilizia 610/2011

decaduta per mancato inizio lavori nei termini



pratica edilizia 232/2012 (richiesta di rinnovo)  
decaduta per mancata integrazione nei termini

per il lotto **A2** (F.13, P.54-286 – destinazione: albergo)

pratica edilizia 101/2006  
decaduta per mancato inizio lavori nei termini

pratica edilizia 956/2010  
decaduta per mancato inizio lavori nei termini

pratica edilizia 609/2011  
decaduta per mancato inizio lavori nei termini

pratica edilizia 233/2012 (richiesta di rinnovo)  
decaduta per mancata integrazione nei termini

Nulla da osservare in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica poiché entrambe le aree oggetto di stima risultano inedificate.

#### **4. agli attuali valori di mercato (QUESITO a)**

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene equo procedere alla determinazione della SUL edificabile, tenuto conto delle dimensioni del lotto e delle prescrizioni edificatorie stabilite dallo strumento urbanistico attuativo sulla base dei seguenti elementi di calcolo:

superficie fondiaria (*Sf*)

superficie coperta servizi: 1/5 della *Sf*

superficie coperta camere: 1/8 della *Sf*

piani: N. 2 (servizi) + 7 (camere)

distanze minime per i piani servizi (PT-1): m 5,00

distanze minime per i piani camere (P2-3-4-5-6-7-8): m 10,00

Dall'applicazione di tali parametri deriva:

**per il lotto A1**, avente una superficie fondiaria di mq 2.940,00:

superficie coperta servizi (PT-P1): mq 588,00 (2.940,00/5)

superficie coperta camere (P2-3-4-5-6-7-8): mq 367,50 (2.940,00/8)

sul totale: **mq 3.748,50** (588,00x2) + (367,50x7)

**per il lotto A2**, avente una superficie fondiaria di mq 3.145,00:

superficie coperta servizi (PT-P1): mq 629,00 (3.145,00/5)

superficie coperta camere (P2-3-4-5-6-7-8): mq 393,13 (3.145,00/8)

volume: **mq 4.009,91** (629,00x2) + (393,13x7)

I dati di SUL come sopra determinati, vengono assunti quali parametri di riferimento per la determinazione del valore degli immobili da stimare, per cui, il valore commerciale delle aree oggetto di stima costituenti il compendio immobiliare del presente lotto viene determinato in 450,00 euro per metro quadrato di SUL su di esse edificabile.

In relazione alla SUL edificabile su ciascun lotto, risulta pertanto quanto segue:



#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO	PARTICELLE N.	SUL EDIFICABILE	VALORE UNIT.	VALORE DI MERCATO	NOTE
		m <sup>q</sup>	€/m <sup>q</sup>	€	
A1	264	3.748,00	450,00	1.686.600,00	(*)
A2	286 - 54	4.009,00	450,00	1.804.050,00	(*)
			totale	3.490.650,00	

(\*) La SUL è stata determinata utilizzando come superficie fondiaria (Sf) quella desunta dalle visure catastali per le motivazioni indicate nella descrizione degli immobili.

#### CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018 R.G. a carico della ditta \*\*\*\*\* srl, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto, possa attribuirsi il complessivo valore di € 3.490.650,00 arrotondato ad € **3.490.000,00** (euro tremilioniquattrocentonavantamila/00) **fatte salve eventuali detrazioni derivanti dalla consistenza dell'area (cfr. punto 2 del quesito).**

#### QUESITO b)

**La stima del valore locatizio degli immobili già condotti in locazione;**

L'immobile risulta libero, non vi sono contratti di locazione in essere.

#### QUESITO c)

**La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la \*\*\*\*\* risulta comproprietaria (non stimati dai CTU), siti nel Comune di Macerata e distinti al Catasto di detto Comune come segue:**

prop. per 70777897/100000000, foglio 88 part. 647 sub 20, C/6 in Via Roma snc, cons. 1603 m<sup>q</sup>. rendita € 1.655,76

prop. per 423947/1000000, foglio 88 part. 647 sub 21, D/1 in Via Roma snc. rendita € 82,00

Trattasi di altro Lotto da alienare, in altro Comune. E' estraneo al lotto in questione.



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)

Tel 0734 859966 cell. 3382712554

email [geocori@gmail.com](mailto:geocori@gmail.com) Pec [stefano.cori1@geopec.it](mailto:stefano.cori1@geopec.it)

C.F. CROSFN72L18G920U

### **QUESITO d)**

**la redazione dei bandi d'asta di ogni lotto immobiliare;**

Si rimanda all'allegato IX

### **QUESITO e)**

**la segnalazione di eventuali elementi che possano impedire e/o ostacolare l'alienazione degli stessi beni;**

Non vi sono elementi ostativi per l'alienazione del bene.

Sant'Elpidio a Mare, li 07/09/2018

Il Perito Stimatore

*Geom. Stefano Cori*