



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 "L"**

~●~

*Appezamento di terreno prevalentemente edificabile non urbanizzato*

*in Comune di Fermo, lungo S.P. 239 Fermana - Faleriense*

~●~

~●~



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;



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 VI – copia del regolamento condominiale e delle relative quote millesimali;
- 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 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 appezzamento di terreno posto al margine Ovest della frazione "Campiglione" che presenta una destinazione prevalentemente residenziale, prevista dal vigente PRG con l'obiettivo di espansione del tessuto urbano, di incrementare gli spazi verdi e di parcheggio a servizio del quartiere e di prevedere spazi per l'urbanizzazione secondaria (piazza a servizio della chiesa e area con destinazione ASA per la realizzazione di sedi istituzionali, socio assistenziali e di quartiere).

Dal punto di vista altimetrico, l'area risulta con una leggera pendenza verso la S.P. 239.

L'area risulta al momento in un "normale stato di conservazione", impegnata nella sua quasi totalità in coltivazioni cerealicole.

L'intera area è costituita da un unico corpo di forma pressoché trapezoidale, con il lato lungo prospiciente la S.P. n. 239 Fermana Faleriense, con la quale confina per tutto il lato sud. In posizione pressoché centrale dell'area in questione, risulta la presenza di un complesso terziario con relativa corte di pertinenza di altre proprietà, contraddistinto con le particelle 62, 403, 436, 434, 438, 421, 422, 432 dello stesso foglio catastale. L'immobile e la relativa corte di pertinenza risultano localizzate all'interno della proprietà della soc. \*\*\*\*\* e ad essi si accede dalla strada S.P. 239 con un passaggio collocato all'interno della particella 428 e 430 sempre di proprietà della soc. \*\*\*\*\* spa, gravate da servitù di passaggio (per il quale si rimanda ai punti 4 e 5 del quesito). L'area risulta altresì attraversata da un canale di acqua pubblica, passante a confine tra le particelle 427-428-413 e 429-430.

In assenza di materializzazione dei confini, non è stato possibile effettuare puntuali rilievi sui lotti, atti a definirne la reale consistenza.

Considerato che la ricostruzione dei confini, attualmente incerti, avrebbe comportato la necessità di una complessa procedura di riconfinamento richiedente, oltre ad uno specifico incarico, la partecipazione congiunta di tutti i proprietari confinanti, si è ritenuto inevitabile adottare le risultanze delle visure catastali.

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								
FOGLIO	PART.	QUALITA'	CL.	SUPERF. (Ha)	REDD. DOM.		REDD. AGR.	
36	404	Seminativo	4	00.05.70	€	2,06	€	2,94
	413	Seminativo	4	00.79.70	€	28,81	€	41,16
	426	Seminativo	3	00.00.40	€	0,17	€	0,23
	415	Seminativo	3	00.68.70	€	28,38	€	39,03



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

416	Seminativo	3	00.01.10	€	0,45	€	0,62
417	Seminativo	2	00.90.00	€	44,16	€	55,78
420	Seminativo	3	00.58.10	€	24,00	€	33,01
423	Seminativo	3	00.00.35	€	0,14	€	0,20
425	Seminativo	4	00.00.40	€	0,14	€	0,21
427	Seminativo	4	00.76.60	€	27,69	€	39,56
428	Seminativo	4	00.01.10	€	0,40	€	0,57
429	Seminativo irriguo	2	00.51.40	€	45,13	€	31,86
430	Seminativo irriguo	2	00.00.70	€	0,61	€	0,43
435	Seminativo	2	00.08.40	€	4,12	€	5,21
437	Seminativo	2	00.00.90	€	0,44	€	0,56

TOTALE 04.43.55

CATASTO FABBRICATI								
FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA mq	SUP. CAT.	RENDIT A	INDIRIZZO
36	433	.	Area urbana		15			Contrada Campiglione P.T.
	431		Area urbana		150			Contrada Campiglione P.T.

TOTALE MQ 165

All'esterno del suo perimetro, il compendio immobiliare confina catastalmente con:

LATO SUD Strada Provinciale n. 239

LATO EST Particelle n.ri 148, 314, 398 e 383

LATO NORD Particelle n.ri 388, 253, 252, 343, 342, 42, 128, 129 e 120

LATO OVEST Particelle n.ri 120, 121 e 132



In ordine al quesito formulato dal Giudice Delegato, il sottoscritto CTU relazione 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.

#### A). DESTINAZIONE URBANISTICA

L'AREA OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA PRESENTA LE SEGUENTI DESTINAZIONI DEL PRG VIGENTE, DESUNTE DALLA LETTURA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CFR. ALLEGATO II):

Zonizzazione		Superficie (*)	Rif. normativi
STR	Viabilità pubblica	Ha 00.11.50 circa	Art. 51 NtA
B1	Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità	Ha 00.10.50 circa	Art. 62 NtA
AGR_2	Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera	Ha 00.00.90 circa	Art. 56 NtA
AGR_3	Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico - ambientale	Ha 00.01.00 circa	Art. 56 NtA
Area progetto 23	Area progetto n. 23 – Campiglione	Ha 04.21.30 circa  (restante sup. catastale)	Art. 75 - 98 NtA

(\*) la superficie è stata desunta dalla sovrapposizione delle tavole di azionamento del PRG vigente con le relative mappe catastali.



La stessa può pertanto subire lievi variazioni dovute alla sovrapposizione delle planimetrie.

**Nota:** All'interno del comparto, una superficie di circa mq 6200 (in parte di proprietà della Soc. \*\*\*\*\* spa per mq 2000 circa ed in parte di altra proprietà), presenta una perimetrazione con il simbolo "SUAP" significante che la stessa è stata interessata per un progetto di recupero e trasformazione dei fabbricati che insistono all'interno della particella 62, mediante l'applicazione delle procedure di cui al D.P.R. 160/2010 (ex D.P.R. 447/98) in variante alle previsioni del PRG.  
Tale superficie di mq 6200 circa va pertanto esclusa dalla superficie territoriale ricadente all'interno dell'Area Progetto n. 23, in quanto facente parte di uno specifico progetto approvato successivamente all'entrata in vigore dell'Area Progetto, APPROVATO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI DEL D.P.R. 160/2010 (ex D.P.R. 447/98)

La superficie di proprietà della soc. \*\*\*\*\* spa inclusa all'interno dell'area Progetto n. 23, ai fini della determinazione della volumetria realizzabile di propria competenza, risulta pari a Ha (04.21.30 – 00.20.00) = Ha 04.01.30.

L'area risulta inoltre interessata dai seguenti vincoli/ambiti di tutela e/o fasce di rispetto:

Descrizione	Superficie	Rif. normativi
Area a vincolo archeologico	Intera superficie	Art. 34 NtA
Fasce di rispetto stradale	*	Art. 51 NtA

(\*) le fasce di rispetto stradali corrispondono a quelle prescritte dal D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e suo regolamento attuativo D.P.R. 12/12/1992 n. 495

Per una più completa ed esaustiva valutazione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II).

## **B). PREVISIONI URBANISTICHE E CAPACITÀ EDIFICATORIE**

### Area con destinazione "Area progetto n. 23"

All'interno di tale area si applicano le disposizioni degli articoli 75 (aree progetto: disposizioni generali) e 98 (Area progetto n. 23 – Campiglione) delle NtA del PRG vigente.

La scheda dell'area progetto prevede la sua trasformazione mediante l'applicazione dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

<b>MODALITÀ DI INTERVENTO:</b>	intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata	
<b>It:</b>	0.107 mc/mq	
<b>H MAX</b>	9.00 ml	
<b>DESTINAZIONI:</b>	U3 – Terziarie: (destinazioni regolate max 35% della SuL totale)	U3/1 commercio al dettaglio U3/5 pubblici esercizi per ristoro e svago





					U3/7 studi professionali U3/10 artigianato di servizio	
				U4 - Residenziale		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda. Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni					
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Murature esterne di mattoni pieni a faccia vista di tipologia analoghi a quelli utilizzati per il centro storico.</li> <li>– È prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare in misura pari a <math>It = 0.10 \text{ mc/mq}</math> – la sua attuazione è regolata dal precedente art. 75 “aree progetto disposizioni generali”.</li> <li>– Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a faccia vista, cancelli semplici.</li> <li>– Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto della porzione di area verde verso sud, per costituire opera di mitigazione dell’impatto dello stabilimento SADAM.</li> <li>– L’edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.</li> </ul>					
<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>						
St – Sf		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi edifici
St mq	Sf mq	ASA/V mq	P(p.m. e mq)	STR e VR mq	Vp mq	Vol mc
103000 *	16600	55100	4650		6200	<b>11000**</b>
<p>* <b>St effettiva pari a mq (103000 – 6200) = mq 96800</b></p> <p>* <b>volumetria realizzabile calcolata sull’effettiva superficie territoriale = mq 96800 x 0.107mc/mq =</b></p> <p>* <b>mc 10357</b></p>						
<b><u>Area con destinazione di completamento residenziale B1</u></b>						
Per l’area con destinazione di completamento l’art. 62 delle NtA del vigente PRG prevede la sua trasformazione per scopi edificatori mediante l’applicazione dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:						
<b>MODALITÀ DI INTERVENTO:</b>	nuova edificazione e intervento sull’edilizia esistente					
<b>IF:</b>	2.00 mc/mq					
<b>H MAX</b>	10.00 ml					
<b>DESTINAZIONI:</b>	U3 – Terziarie:	U3/1 commercio al dettaglio				



	(destinazioni regolate max 35% della SuL totale)	U3/2 commercio complementare U3/5 pubblici esercizi per ristoro e svago U3/7 studi professionali U3/8 attività direzionali e di servizio U3/10 artigianato di servizio
	U4 - Residenziale	
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Per l'area in oggetto non vengono indicate particolari prescrizioni attuative, se non limitate principalmente ad evitare attività produttive inquinanti incompatibili con la residenza, al rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 e della L.R. 19/02 per le attività commerciali, alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o all'esecuzione a carico dei privati in caso di carenza (comunque si rinvia all'art. 62 delle n.t.a. del vigente P.R.G.)	

Area con destinazione di Viabilità Pubblica

L'area destinata a tale uso include parte della viabilità dell'attuale S.P. 239 e risulta dall'art. 51 delle NtA del PRG vigente preordinata all'esproprio per pubblica utilità.

Aree con destinazione agricola AGR 2 e AGR 3

Le aree con tali destinazioni, per le loro ridotte caratteristiche dimensionali, sono da intendersi non edificabili e come tali vengono considerate ai fini della loro valutazione.

Si evidenzia quanto risultante dalla trascrizione n. 6777/2006 r.p. – 10985 r.g., da cui risulta atto unilaterale d'obbligo edilizio assunto dalla società Eden s.r.l. dante causa della \*\*\*\*\* srl, per il cui contenuto si rinvia all'allegata relazione della visurista. La quantificazione dei relativi costi necessari per adempiere l'impegno assunto non è attualmente possibile per la mancanza di uno specifico e puntuale studio progettuale.

A causa della notevole estensione dell'area e dei numerosi confinanti non si esclude, in quanto non è stato possibile accertarla, l'esistenza di eventuali servitù e/o occupazioni a qualsiasi titolo, ulteriori rispetto a quelle riportate nell'elaborato della visurista.

**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;**

Nulla da osservare in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica poiché l'area oggetto di stima risulta ineditata.



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

Relativamente all'area ricompresa all'interno dell'area Progetto n. 23:

L'attuazione del piano attuativo dovrà avvenire unitariamente all'interno dell'intero comparto di intervento delimitato cartograficamente nelle tavole di azionamento del PRG.

L'area di proprietà della soc. \*\*\*\*\* \*\*\*, presenta una consistenza inferiore a quella definita dal comparto, con la seguente situazione proprietaria:

proprietà della soc. \*\*\*\*\* \*\*\* pari a circa Ha 04.01.30, con un'incidenza percentuale del 41% circa;

altre proprietà per la restante superficie indicata nella tabella riassuntiva della scheda di intervento, con un'incidenza percentuale del 59% circa.

Di tale percentuale si terrà conto per la determinazione della capacità edificatoria riferita alla sola area di proprietà della soc. \*\*\*\*\* \*\*\*

Relativamente alla previsione all'interno del comparto di una volumetria da destinarsi alla realizzazione di alloggi per l'edilizia economica e popolare, aggiuntiva a quella per le volumetrie private e pari a mc 9680, l'art. 75 delle NtA dispone che tali volumetrie dovranno essere previste nel piano attuativo da redigere unitamente agli spazi ad esse riservati, comprendenti l'area di sedime dei fabbricati ed i relativi spazi di pertinenza.

Tali spazi vanno ceduti al comune dal privato unitamente ai restanti spazi pubblici di verde, parcheggio e viabilità individuati all'interno dell'area progetto, e vanno indennizzati al privato da parte dell'ente con una somma corrispondente al valore di espropriazione, oltre ad un ulteriore compenso relativo alla quota parte del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto da stabilire in via definitiva nella convenzione urbanistica di attuazione dell'Area Progetto.

L'art. 75 dispone che l'Amministrazione comunale a tal fine, determina periodicamente i valori di espropriazione ed i costi parametrici delle opere di urbanizzazione necessari a determinare le suddette indennità risarcitorie.

Il citato articolo dispone altresì che l'Amministrazione "ha facoltà di non avvalersi di tale previsione per dotarsi di aree per l'edilizia economica e popolare ed in tal caso la volumetria prevista a tal fine non verrà realizzata ed il piano attuativo verrà redatto di conseguenza".

Ai fini della valutazione di tali volumetrie, considerato:

che al momento non è possibile valutare la volontà dell'amministrazione comunale in ordine alla facoltà o meno di dotarsi di aree per l'edilizia economica e popolare;

Tuttavia nel corso degli anni ed in diverse occasioni sono state sottoscritte convenzioni con lottizzanti privati interessati alla costruzione di alloggi da destinarsi ad edilizia economica e popolare convenzionata.

Dunque quanto richiesto risulta attuabile previa presentazione di un piano attuativo e/o di un progetto contenente al suo interno la previsione di alloggi popolari la cui convenzione dovrà prevedere requisiti di



accesso, canoni, tempi, ecc. ai sensi delle vigenti norme in materia.

Le fasi amministrative di approvazione da rispettare sono quelle dettate dalla Legge urbanistica regionale n. 34/1992 e, relativamente ai tempi stimabili, può risultare utile l'indicazione degli articoli di riferimento della legge sopracitata. Infatti nel caso di adozione e approvazione di Piano Attuativo conforme al vigente PRG si applicherà l'art. 30, mentre nel caso di piano Attuativo in variante al vigente PRG si dovrà aderire all'art. 26."

che appare quindi al momento alquanto aleatoria la volontà da parte dell'Amm.ne Comunale di sottoscrivere convenzioni per la costruzione di alloggi da destinarsi ad edilizia economica e popolare e/o convenzionata, seppur ritenuta attuabile dal punto di vista procedurale come rilevabile dalla lettura della nota sopra citata, solo successivamente alla presentazione di un piano attuativo e/o di un progetto contenente al suo interno la previsione di tali alloggi ed alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica che definirà i requisiti di accesso, i canoni, le tempistiche, ecc. ai sensi delle vigenti norme in materia;

che ad oggi l'amministrazione comunale non si è ancora dotata dei valori di espropriazione e dei costi parametrici delle opere di urbanizzazione necessari ai sensi dell'art. 75 delle NtA del PRG a determinare le indennità spettanti al privato per la cessione delle relative aree ad esse destinate;

che ad oggi non esiste un piano attuativo che quantifichi nel dettaglio la superficie delle aree da destinare alla realizzazione di tali volumi e l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare;

Si ritiene di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree oggetto della presente perizia sulla base delle seguenti considerazioni:

- A) attribuendo ad esse un valore di mercato in ragione della volumetria destinata alla sola realizzazione di edifici privati con le destinazioni consentite riportate nella scheda dell'area progetto n. 23;
- B) attribuendo ad esse un valore aggiuntivo, per la volumetria da destinarsi all'edilizia economica e popolare ovvero di quella convenzionata, la cui possibilità è dichiarata dal comune attuabile ma previa presentazione di un piano attuativo e/o di un progetto contenente al suo interno la previsione di alloggi popolari la cui convenzione dovrà prevedere requisiti di accesso, canoni, tempi, ecc. ai sensi delle vigenti norme in materia, tali comunque da richiedere l'approvazione da parte degli organi competenti e valutabili in concreto solo dopo l'effettiva presentazione.

Quest'ultimo valore sarà determinato dallo scrivente, sulla base delle considerazioni indicate precedentemente e può non rappresentare il prezzo di mercato del bene, che potrebbe risultare:

sottostimato nell'ipotesi di attuazione del comparto edificatorio con l'esproprio da parte del comune delle aree per l'edilizia economica e popolare, ovvero di attuazione dello stesso con previsione di alloggi da destinarsi ad edilizia convenzionata;



notevolmente ridotto o addirittura annullato nell'ipotesi contraria, di rinuncia da parte dell'amministrazione comunale di dotarsi di tali aree.

Nella valutazione dell'area è da tenere conto inoltre:

della situazione proprietaria rilevata all'interno del comparto dell'area progetto n. 23, in quanto, ai sensi dell' articolo 22 delle Nta del PRG definisce il comparto come "ambito unitario di intervento per la formazione del comparto edificatorio" e pertanto, la mancanza di accordo tra le proprietà interessate o la mancata attuazione delle procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 32 della L.R. 34/92, renderebbero inattuabili le previsioni attuative previste dal PRG.

dell'elevata percentuale di aree pubbliche da cedere gratuitamente al comune previste all'interno del comparto, le quali presentano una incidenza percentuale in termini di superficie rispetto alla St complessiva pari al 78% circa;

del basso indice territoriale previsto per la determinazione delle volumetrie private all'interno del comparto.

In relazione ai vincoli e/o ambiti di tutela che gravano all'interno dell'area progetto, non sono da ritenersi "ostativi" alla realizzazione delle previste volumetrie in quanto:

relativamente all'ambito di "Rischio Archeologico" che interessa l'intero comparto, risulta esterno all'area vincolata ed al relativo ambito di tutela integrale cartograficamente delimitati, e consente le attività edificatorie e di trasformazione previste dallo strumento urbanistico subordinando l'approvazione dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

Relativamente all'area con destinazione di completamento residenziale B1:

L'area, sebbene per una trasformazione autonoma presenta difficoltà di attuazione dovuta principalmente alla particolare conformazione planimetrica, risulta in adiacenza ad aree non edificate di altra proprietà con la medesima destinazione che permettono lo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria consentita, in caso di accorpamento o di asservimento del volume realizzabile.

Relativamente all'area con destinazione di Viabilità Pubblica

Si ritiene di effettuare la loro valutazione sulla base dei valori espropriativi, considerando che le stesse presentano già di fatto tale destinazione (trattandosi di viabilità già esistente) e che la stessa risulterebbe quindi non reversibile.

Relativamente alle aree con destinazione agricola AGR\_2 e AGR\_3

La valutazione terrà conto dei valori agricoli medi correnti in zona.



### Valutazione delle aree

Sulla base dei criteri generali di valutazione indicati in premessa e delle considerazioni sopra esposte, alla zona d'intervento, all'appetibilità commerciale della stessa, considerati i recenti sviluppi, si ritiene di poter addivenire al più probabile valore di mercato dei beni mediante applicazione dei seguenti valori:

#### Aree con destinazione APR23

Valore al metro cubo di volumetria realizzabile, allo stato attuale dell'area non ancora urbanizzato = € 100,00.

Volumetria realizzabile di competenza dell'area di proprietà della soc. \*\*\*\*\* srl = mc 10.357 complessivi x 41% = mc 4.246.

Valore complessivo = mc 4246 x € 100,00/mc = € 424.600,00.

Valore aggiuntivo corrispondente alla potenzialità edificatoria per la volumetria da destinarsi alla realizzazione dell'edilizia economica e popolare ovvero convenzionata

mq 9.680 x €/mc 80,00 x 41% = € 317.504,00 x 50% = € 158.752,00 (\*)

(\* - Il valore unitario di €/mc 80 rappresenta una media tra il valore di esproprio per la realizzazione dell'edilizia economica e popolare e quello dell'edilizia convenzionata; il valore unitario attribuito ha carattere di natura esclusivamente previsionale in quanto, seppure risultante da accurate indagini, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di realizzo, in quanto scaturisce dalla media con il valore di esproprio, che ha carattere di flessibilità, anche in termini interpretativi dal punto di vista normativo.

- Il coefficiente riduttivo del 50%, puramente soggettivo, è stato applicato tenendo conto della necessità di dover attribuire comunque un valore ai beni, anche in considerazione delle condizioni di incertezza in ordine alla reale possibilità di espropriazione o trasformazione; qualora dovessero emergere elementi che facciano venir meno le condizioni di incertezza il coefficiente riduttivo potrà essere pari a 1 ed il valore attribuito dovrà essere conseguentemente ricalcolato.)

#### Aree con destinazione di completamento B1

Valore al metro cubo di volumetria realizzabile = € 125,00.

Volumetria realizzabile = mq 1050 x 2 mc/mq = mc 2100

Valore dell'area = mc 2100 x € 125,00/mc = € 262.500,00.

#### Aree con destinazione agricola

Valore medio al metro quadro di superficie = € 7,00.



Valore dell'area = mq 190 x € 7,00/mq = € 1.330,00.

Aree con destinazione di viabilità pubblica

Valore medio di esproprio = € 5,00/mq

Valore dell'area = mq 1150 x € 5,00/mq = € 5.750,00 (\*)

(\*) il valore attribuito ha carattere di natura esclusivamente previsionale in quanto, seppure risultante da accurate indagini, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di esproprio, in ragione della flessibilità, anche in termini interpretativi, a cui si presta sotto tale aspetto la normativa vigente in materia di espropri.

#### 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 a carico della ditta \*\*\*\*\* srl, possano attribuirsi il complessivo valore pari a:

€ 852.932,00 di cui euro 589.102,00 per le aree con destinazione di PRG a APR23, € 262.500,00 per quelle a destinazione di completamento B1 ed € 1.330,00 per quella agricola; il tutto complessivamente arrotondato ad euro 852.000,00 (euro ottocentocinquantaduemila/00).

### QUESITO b)

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

Per quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima sono attualmente in possesso del signor Scoccia Gianfranco, (cfr. allegato VII).

Dopo una ricerca di mercato, per appezzamenti simili in zona pianeggiante irrigua, il prezzo medio per Ha è di €/anno 500,00, che moltiplicato alla superficie di Ha 04.43.15, darà un canone annuo di € 2.215,75 arrotondato a € 2.200,00.

### 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 mq. 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 18/09/2018

Il Perito Stimatore

*Geom. Stefano Cori*