

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 "G"

~●~

**Appezzamento di terreno parzialmente edificabile non urbanizzato
in Comune di Porto San Giorgio, via Santa Vittoria – via Della Resistenza**

~●~

~●~

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 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;
- 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 appezzamenti di terreno (siti in località Santa Vittoria) costituiti da due blocchi principali posti ad ovest dell'abitato nella zona sud del territorio comunale, in prossimità del palazzetto dello sport.

La posizione altimetrica dell'area è elevata rispetto a quella del tessuto edificato adiacente, con vista panoramica e nelle immediate vicinanze alle principali arterie di comunicazione.

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

Oltre agli appezzamenti sopra descritti, fanno parte del presente compendio anche tre frustoli di terreno (distinti con le particelle 1383, 1384, 1385 del foglio 11) di esigua consistenza ubicati all'interno del centro abitato, a circa 40 ml dalla linea Ferroviaria.

Per le aree sopra descritte 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 e mappe catastali.

Le aree costituenti il presente lotto sono rappresentate da due appezzamenti di terreno posti a distanza ravvicinata in via Santa Vittoria e da piccoli frustoli in via Della Resistenza, costituite catastalmente dalle seguenti particelle, desunte dalla visura telematica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio **(cfr. allegato IV)** con le seguenti caratteristiche:

CATASTO TERRENI									
FOG	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERF. (Ha)	REDD. DOM.		REDD. AGR.	
9	63	AA	Seminativo Irriguo Arborato	2	01.28.81	€	93,13	€	79,83
		AB	Uliveto		00.03.06	€	1,11	€	1,8
	119		Seminativo	3	00.15.20	€	6,28	€	8,64
	123		Seminativo Arborato	2	00.94.60	€	46,41	€	58,63
	189		Seminativo Arborato	3	00.28.40	€	11,73	€	16,13
	190	AA	Uliveto		00.00.02	€	0,01	€	0,01
		AB	Seminativo	3	00.22.98	€	9,49	€	13,05
	197		Vigneto	2	00.00.45	€	0,36	€	0,26
	208		Seminativo Arborato	2	00.19.40	€	9,52	€	12,02

	301	Vigneto	2	00.02.45	€	1,96	€	1,39
	531	Seminativo Arborato	2	00.15.05	€	7,38	€	9,33
	534	Seminativo Irriguo Arborato	2	00.38.45	€	27,80	€	23,83
	536	Seminativo Irriguo Arborato	2	00.04.44	€	3,21	€	2,75
	546	Seminativo	3	00.03.10	€	1,28	€	1,76
	579	Area rurale		00.00.45				
	682	Seminativo Arborato	3	00.03.30	€	1,36	€	1,87
	683	Seminativo Arborato	3	00.00.70	€	0,29	€	0,40
	684	Seminativo Arborato	3	02.14.57	€	88,65	€	121,90
	685	Seminativo Arborato	3	00.01.30	€	0,54	€	0,74
11	1383	Ferrovia SP		00.00.55				
	1384	Ferrovia SP		00.00.82				
	1385	Ferrovia SP		00.00.82				
		TOTALE Ha		05.98.92				

All'esterno del suo perimetro, gli appezzamenti contigui facenti parte del compendio immobiliare confinano catastalmente con:

Per quanto concerne l'appezzamento distinto al foglio 9 particelle 63-123-190-208-531-534-536 (via Santa Vittoria)

LATO SUD Particelle n.ri 124, 593, 533, 690, 589

LATO EST Strada Statale Adriatica n. 16

LATO NORD Particelle n.ri 207, Relitto stradale

LATO OVEST Particelle n.ri 207, 693

NOTA: l'appezzamento di terreno viene attraversato all'interno dalle particelle 530, 535, 543 che costituiscono di fatto la sede stradale di via Santa Vittoria

Per quanto concerne l'appezzamento distinto al foglio 9 particelle 119-189-684-685-683-682-579-546-301-197 (via Santa Vittoria)

LATO SUD Particelle n.ri 66, 457

LATO EST Particelle n.ri 415, 413, 228, 234, 87, 38, Strada Statale Adriatica 16, particelle n.ri 196, 278, 279, 608, 209

LATO NORD Particelle n.ri 566, 32, 161, 604

LATO OVEST Particelle n.ri 479, 263, 264

Per quanto concerne l'appezzamento distinto al foglio 11 particelle 1383-1384-1385 (via Della Resistenza)

LATO SUD Particelle n.ri 203, 1382

LATO EST Particella n. 1382

LATO NORD Particella n. 1386

LATO OVEST Particelle n.ri 4, 272, 203

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 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;

- gli immobili oggetto della presente stima ricadono 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 causa della notevole estensione dell'area e dei numerosi confinanti non si esclude, in quanto non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali servitù e/o occupazioni a qualsiasi titolo, ulteriori rispetto a quelle riportate nell'elaborato della visurista.
- Si riporta quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica: "sono fatte salve disposizioni e servitù a tutela degli elettrodotti D.P.C.M. 08.07.2003", precisando che la verifica dell'effettiva esistenza e dell'ubicazione delle stesse necessità di una peculiare ricerca su tutta l'estensione del terreno. Ove esistenti inciderà sull'attitudine edificatoria dell'area secondo quanto prescritto dalle vigenti leggi in materia.

L'area oggetto della presente perizia estimativa presenta le seguenti destinazioni del PRG vigente, desunte dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica:

1. Foglio 9 particelle 63-190-208

Zonizzazione		Superficie (*)	Rif. normativi
SM	Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata	Ha 00.05.75 circa	Art. 116 NtA
FD1	Verde urbano, sport, spettacolo – spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato	Ha 01.68.52 circa	Art. 108 NtA
L'intera superficie sopra indicata è inclusa all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO, la cui attuazione è regolamentata dalle disposizioni degli articoli 17-23 e 24 delle NtA			

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

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

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	RIF. NORMATIVI
Ambito di tutela dei crinali	Ha 01.65.46 circa (intera area con destinazione FD1)	Art. 126 NtA
Ambito di tutela paesaggistica art. 136 D.Lgs 22.01.2004 n. 42	Intera superficie	D.M. 12.06.1967
Servitù a tutela degli elettrodotti	*	D.P.C.M. 08.07.2003

* le fasce di rispetto degli elettrodotti sono quelle localizzate sull'effettiva posizione degli elettrodotti, calcolate ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.i.

2. Foglio 9 particelle 123-531-536-685-197-301-682-683-546-579-534-119-189-684

Zonizzazione		Superficie (*)	Rif. normativi
SM	Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata	Ha 00.18.15 circa	Art. 116 NtA
B1	Zone miste sature della città permanente	Ha 00.04.85 circa	Art. 67 e 68 NtA
E2	Zone agricole e zone a verde privato	Ha 02.93.81 circa	Art. 96 NtA
FE	Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA	Ha 00.66.65 circa	Art. 110 NtA
R	Zone di completamento dell'edificato	Ha 00.39.00 circa	Art. 73 NtA

all'interno dei comparti

Le aree con destinazione R (per mq 00.39.00 circa), **E2** (per mq 00.40.44 circa), **FE** (per mq 00.63.60 circa) **ed SM** (per mq 00.01.40 circa) **per una superficie complessiva di mq 01.44.44, sono incluse all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "P" VERSANTE EST, la cui attuazione è regolamentata dalle disposizioni degli articoli 17-23 e 24 delle 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.

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

DESCRIZIONE	RIF. NORMATIVI
Ambito di tutela dei crinali	Art. 126 NtA
Litorali marini	Art. 127 NtA
Versanti	Art. 122-123 NtA
Area ad elevata pericolosità geologica – massima	Art. 124 NtA
Area a rischio frana (R3-P3) – (R1-P2)	P.A.I.
Vincolo idrogeologico	R.D. 3267/1923
Sottosistemi territoriali aree C-V	Art. 122-123- 128 NtA
Ambito di tutela paesaggistica art. 136 D.Lgs 22.01.2004 n. 42	D.M. 12.06.1967
Ambiti del paesaggio agrario di interesse storico, paesaggistico e ambientale – Punti panoramici e strade panoramiche	Art. 98 e 128 NtA
Servitù a tutela degli elettrodotti	D.P.C.M. 08.07.2003
Nota:	Non si è ritenuto necessario indicare l'estensione in termini di superficie dei vincoli sopra indicati all'interno delle aree in quanto ininfluenti ai fini della determinazione del valore delle stesse in relazione alla loro destinazione, fatta eccezione per quelle ricadenti all'interno del Comparto di intervento coordinato "P" VERSANTE EST valutate nel successivo paragrafo C.

3. Foglio 11 particelle 1383-1384-1385

Zonizzazione		Superficie	Rif. normativi
B1	Zone miste sature della città permanente	Ha 00.02.19 (intera sup. catastale)	Art. 67 e 68 NtA

Le aree non risultano interessate da seguenti vincoli/ambiti di tutela e/o fasce di rispetto.

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO

All'interno di tali aree si applicano le disposizioni generali dettate dagli articoli 17, 23 e 24 delle NtA e le disposizioni attuative contenute nella relativa scheda di intervento che prevede la loro trasformazione mediante l'applicazione dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Il comparto comprende: l'area dell'attuale Palasport, due ampi parcheggi, un tratto del vecchio percorso della ferrovia AFA, un edificio rurale di interesse storico ambientale, ed un'ampia zona attualmente agricola. Il PRG, nell'ambito del progetto di potenziamento delle zone sportive della città, prevede la destinazione ad attrezzature sportive della vasta area libera a nord dell'attuale palazzo dello sport. La zona viene fisicamente divisa in due parti dalla nuova strada di collegamento fra il casello autostradale e la Fermana; le possibilità edificatorie previste nelle zone sportive sono da collocare nell'area a sud della suddetta strada, mentre per la zona a nord, più alta e panoramica, sono previste le funzioni sportive di minore impatto percettivo e senza interventi edilizi, ad eccezione del recupero dei complessi esistenti.

St di riferimento	Mq 96.440		
Superficie coperta (Palazzetto)	Mq 3.520		
Volume	Mc 43.140		
INDICAZIONI DEL P.R.G.			
A2.2 (SS) (Sf di riferimento esistenti)			
FH	Mq 6.880		
FD1 (St di riferimento)	Mq 73.100		
FD2 palazzetto (Sf di riferimento)	Mq 8.580		
FD2 (Sf di riferimento)	Mq 4.560	If = 0.55 mq/mq	SuL mq 2.510

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "P" PALAZZETTO – VERSANTE EST

All'interno di tali aree si applicano le disposizioni generali dettate dagli articoli 17, 23 e 24 delle NtA e le disposizioni attuative contenute nella relativa scheda di intervento che prevede la loro trasformazione mediante l'applicazione dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Il PRG prevede, attraverso l'attuazione di questo comparto, la realizzazione di una parte significativa del

parco territoriale dell'antica ferrovia AFA e di parte del percorso pedonale e ciclabile da collocare sul sedime della vecchia ferrovia. Il piano prevede inoltre la realizzazione di un complesso edilizio nella zona nord est, sulla fascia del territorio più pianeggiante, che si trova al di sotto della quota di 20 ml s.l.m. a più diretto contatto con l'urbanizzato e non visibile dalla strada collinare, entro il perimetro del comparto è incluso un tratto della strada di PRG di collegamento di viale Michelangelo con via Santa Vittoria

St di riferimento	Mq 58.520
INDICAZIONI DEL P.R.G.	
FE	Mq 39.410
E2	Mq 5.400
A2.2 (Sf di riferimento)	Mq 1.630
SS (Sf di riferimento)	Mq 2.160
R (Sf di riferimento)	Mq 9.920 If = 0.55 mq/mq SuL mq 5.455

L'art. 73, che definisce nel dettaglio la tipologia delle costruzioni realizzabili all'interno delle zone R, prevede la realizzazione di fabbricati con le tipologie e nel rispetto dei parametri ed indici di seguito riportati:

Destinazioni:	Ai piani interrato, terra e primo: CD (attività commerciali al dettaglio), AS (artigianali di servizio), AP (attività di produzione), AP3 (attività di ricerca anche a carattere innovativo), TD (terziario diffuso non commerciale), TDA (terziario per lo spettacolo, attività associative e attività di consulenza), FB1 (strutture amministrative), FB2 (attrezzature culturali e sociali), FC1 (strutture sanitarie) ed autorimesse per uso pubblico e privato. Ai tutti i piani: usi residenziali RP e RA.
Indice di Utilizzazione Fondiaria If	0.55 mq/mq
Rapporto massimo di copertura R.C.	0.40
Superficie permeabile	Maggiore/uguale 50%
Livelli fuori terra	3

Altezza massima	MI 11
Distanza minima dai confini di proprietà	MI 5.00 comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo
Distanza minima tra edifici	Conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444
Distanza minima dalle strade	Conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444

Aree con destinazione di completamento B1

Le aree con destinazione B1 sono regolamentate dagli articoli 67 e 68 delle NtA che prevedono la loro trasformazione mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- lotto minimo mq 400 (con tolleranza massima del 5%);
- numero massimo dei livelli fuori terra 3;
- altezza massima di ciascun fronte ml 9.50;
- fronte dell'edificio non superiore a ml 13.00;
- distanza minima dai confini di proprietà ml 5.00;
- distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0.65 mq/mq;
- rapporto di copertura R.C. = 0.40;
- superficie permeabile maggiore/uguale al 50%.

Aree con destinazione SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

L'art. 116 delle NtA individua tali aree a sede della viabilità esistente e di progetto, da destinarsi alla conservazione, razionalizzazione e creazione di spazi per:

- la circolazione e lo stazionamento dei veicoli, comprese le biciclette;
- la realizzazione di marciapiedi e percorsi pedonali protetti, e di elementi di arredo stradale e urbano;
- la realizzazione di sistemi di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico derivante dal traffico;

- la realizzazione di eventuali servizi accessori.

–

La conformazione delle aree di proprietà della _____ con tale destinazione, esclude la possibilità di realizzazione all'interno delle strutture provvisorie previste dal citato art. 116.

Aree con destinazione E2 – Zone agricole e zone a verde privato (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Sono zone regolamentate dall'art. 106 delle Nta che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato.

Le previsioni urbanistiche di zona confermano gli usi agricoli ad esclusione degli allevamenti animali) e quelli di verde privato a servizio di altre attività, con specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo perturbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla sottozona E1 regolamentata dall'art. 95 delle NtA, con le ulteriori limitazioni:

Usi ammessi

AG1	Usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamento zootecnici; lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli.
AG2	Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo.
AG4	Attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli ed altri animali).

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono gli stessi previsti per la zona agricola E1, che confermano in sostanza le previsioni della L.R. 13/90.

Aree con destinazione FE – Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Tali aree vengono destinate dalle previsioni di zona del PRG alla realizzazione del parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA, con previsione di interventi edilizi mirati esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, senza previsione di alcuna volumetria aggiuntiva sia stabile che temporanea.

L'attuazione delle previsioni di piano può avvenire mediante acquisizione delle aree da parte

dell'amministrazione comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti, oppure attraverso cessione gratuita da parte dei proprietari delle stesse. In caso di cessione gratuita la sottoscrizione di specifica convenzione potrà prevedere il riconoscimento della permuta delle capacità edificatorie delle aree cedute stabilita in 0.01 mq/mq, all'interno di zone di progettazione unitaria ZPU di proprietà comunale. Il tutto dovrà avvenire nel rispetto degli indirizzi contenuti all'interno di un "Progetto Guida" che il comune dovrà dotarsi come strumento di riferimento per l'attuazione degli interventi.

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).

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, trattandosi di aree libere non ancora edificate, ad esclusione delle particelle 1383, 1384, 1385 del foglio 11, e della particella 684 del foglio 9 sulle quali sono stati realizzati abusivamente da parte di terzi manufatti accessori. In particolare, per il manufatto realizzato sulla particella 1383 è stata emessa a carico dei responsabili ordinanza di sospensione dei lavori prot. 2008/1748, pratica abuso 2008/2 emessa in data 23 ottobre 2008.

Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione delle opere realizzate senza gli atti abilitativi, pertanto non si è potuta verificare la possibilità di applicazione delle disposizioni dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 per la presentazione di istanza di condono edilizio.

I manufatti accessori non presentano la conformità alle previsioni urbanistico edilizie vigenti e non sono pertanto assoggettabili a sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e perciò si ritiene che dovranno essere demoliti al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

In merito all'ordinanza di sospensione dei lavori (relativa alla realizzazione del manufatto ricadente all'interno della particella 1383) nessun provvedimento amministrativo è stato emesso dal comune, in difetto alle disposizioni dell'art. 27 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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

Consistenza

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO

Le aree di proprietà della soc. COSMO spa previste all'interno del comparto presentano una consistenza complessiva pari a mq 01.74.27.

Le capacità edificatorie all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO previste dalla scheda di intervento allegata alle NtA per la realizzazione di strutture sportive, sono collocate all'interno dell'area con destinazione FD2 di altra proprietà, e presentano una consistenza pari a mq 2510 di SuL.

Gli articoli di riferimento n. 17-23 e 24 delle NtA prevedono l'attuazione del comparto mediante presentazione da parte delle proprietà interessate di un piano attuativo esteso all'intero comparto ed alla sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la determinazione e definizione degli impegni a carico degli stessi in ordine alla cessione gratuita delle aree costituenti standard, all'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei relativi tempi di attuazione atc...

Alla luce di quanto sopra, le possibilità edificatorie previste all'interno del comparto, pur essendo concentrate in determinate parti specificatamente individuate nella scheda di intervento, si intendono distribuite proporzionalmente tra tutte le proprietà rientranti all'interno dello stesso, secondo quote percentuali proporzionali alle proprietà immobiliari che ne fanno parte.

Pertanto, stante alla superficie territoriale complessiva del comparto indicata nella scheda di intervento pari a mq 09.64.40, la situazione proprietaria relativa alla superficie appartenente alla _____ è pari a mq 01.74.27 / mq 09.64.40 = 18% circa.

La suL di competenza appartenente alla medesima soc. sarà pertanto pari a mq $2510 \times 18\% =$ mq 451.80 circa.

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "P" PALAZZETTO – VERSANTE EST

Le aree di proprietà della _____ previste all'interno del comparto presentano una consistenza complessiva pari a mq 01.44.44.

Le capacità edificatorie all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "P" PALAZZETTO – VERSANTE EST previste dalla scheda di intervento allegata alle NtA all'interno della zona R per la realizzazione di edifici a destinazione mista è pari a mq 5455 di SuL.

Gli articoli di riferimento n. 17-23 e 24 delle NtA prevedono l'attuazione del comparto mediante presentazione da parte delle proprietà interessate di un piano attuativo esteso all'intero comparto ed alla sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la determinazione e definizione degli impegni a carico degli stessi in ordine alla cessione gratuita delle aree costituenti standard, all'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei relativi tempi di attuazione atc...

Alla luce di quanto sopra, le possibilità edificatorie previste all'interno del comparto, pur essendo concentrate in determinate parti specificatamente individuate nella scheda di intervento, si intendono distribuite proporzionalmente tra tutte le proprietà rientranti all'interno dello stesso, secondo quote percentuali proporzionali alle proprietà immobiliari che ne fanno parte.

Pertanto, stante alla superficie territoriale complessiva del comparto indicata nella scheda di intervento pari a mq 05.85.20, la situazione proprietaria relativa alla superficie appartenente alla _____ è pari a mq 01.44.44/ mq 05.85.20 = 25% circa.

La suL di competenza appartenente alla medesima soc. sarà pertanto pari a mq 5455 x 25% = mq 1365 circa.

Area con destinazione di completamento B1

Le aree con destinazione B1:

- ubicate in località Santa Vittoria sono costituite da "frammenti" non contigui marginali a lotti esistenti già edificati, assoggettati a vincolo paesaggistico, che non presentano alcuna capacità edificatoria in quanto non rispettano i parametri minimi di intervento prescritti dall'art. 68 delle NtA. Esse presentano una consistenza complessiva pari a mq 00.07.04 circa;

- ubicate in via Della Resistenza, essendo attualmente in uso a terzi, non essendo in grado di valutare eventuali diritti che gli stessi possono aver acquisito ed in considerazione della loro limitata consistenza (mq 219,00), si ritiene, in via cautelativa di non determinarne il valore.

Aree con destinazione SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Trattasi di aree prevalentemente riferite a viabilità pubbliche esistenti che ne confermano l'uso pubblico già in essere, da valutare sulla base dei valori espropriativi.

Esse presentano una consistenza complessiva pari a mq 00.16.75 circa

Aree con destinazione E2 – Zone agricole e zone a verde privato (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Tali aree prive di costruzioni, in relazione alla loro conformazione ed alla presenza di vincoli paesaggistici/ambientali e di rischio frana che vi gravano all'interno, vengono valutate come normali aree agricole prive di autonoma capacità edificatoria.

Esse presentano una consistenza complessiva pari a mq 02.53.37 circa

Aree con destinazione FE – Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Sulla base previsioni indicate al precedente paragrafo, considerata l'esigua estensione dell'area e delle molteplici difficoltà attuative dovute alla scarsa capacità edificatoria riconosciuta ed alla elevata estensione del lotto minimo di intervento (mq 10000 costituiti da un unico appezzamento), si ritiene di procedere alla valutazione delle stesse considerando un valore equiparato alle aree agricole limitrofe.

Esse presentano una consistenza complessiva pari a mq 00.03.05 circa

Sulla base dei criteri generali di valutazione indicati in premessa e delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter addivenire al più probabile valore di mercato dei beni mediante applicazione dei seguenti valori:

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO

Valore al metro quadrato di SuL realizzabile per la realizzazione di strutture sportive, allo stato attuale dell'area non ancora urbanizzata = € 80,00

Superficie lorda realizzabile di competenza della = mq 451.80

Valore complessivo = mq 451.80 x € 80,00/mq = € 36.144,00

(Euro trentaseimilacentoquarantaquattro/00)

Aree ricomprese all'interno del Comparto di Intervento Coordinato "P" PALAZZETTO – VERSANTE EST

Valore al metro quadrato di SuL realizzabile per la realizzazione di edifici a destinazione mista, allo stato attuale dell'area non ancora urbanizzata = € 450,00.

Superficie lorda realizzabile di competenza della = mq 1365,00

Valore complessivo = mq 1365,00 x € 450,00/mq = € 614.250,00

(Euro seicentoquattordicimiladuecentocinquanta/00)

Aree con destinazione di completamento B1

Valore al mq di superficie di area = € 60,00

Valore complessivo = mq 704 x € 60,00 = € 42.240,00

(Euro quarantaduemiladuecentoquaranta/00)

Aree con destinazione SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Valore medio di espropriazione = € 8.00/mq

Valore complessivo = mq 1675 x € 8.00/mq = € 13.400,00 (*)

(Euro tredicimilaquattrocento/00)

() il valore attribuito ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, 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 la legge vigente in materia.*

Aree con destinazione E2 – Zone agricole e zone a verde privato (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Valore medio al metro quadro di superficie = € 9,00.

Valore dell'area = mq 25337 x € 9,00/mq = € 228.033,00

(Euro duecentoventottomilatrentatre/00)

Aree con destinazione FE – Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (esterne ai comparti di Intervento Coordinato)

Valore medio al metro quadro di superficie = € 9,00.

Valore dell'area = mq 305 x € 9,00/mq = € 2.745,00

(Euro duemilasettecentoquarantacinque/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018

R.G. a carico della ditta _____, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto, possano attribuirsi il complessivo valore di mercato pari ad € 923.412,00, così determinato:

- € 36.144,00 per le aree all'interno del comparto di Intervento Coordinato "O" PALAZZETTO;

- € 614.250,00 per le aree all'interno del Comparto di Intervento coordinato "P" PALAZZETTO – VERSANTE EST;

- € 42.240,00 per le aree con destinazione di completamento B1;

- € 228.033,00 per le aree con destinazione E2;

- € 2.745,00 per le aree con destinazione FE.

Il tutto arrotondato ad **€ 923.000,00** (euro novecentoventitremila/00)

NOTA BENE

I valori sopra riportati sono stati determinati in ragione delle singole destinazioni urbanistiche attribuite dal vigente PRG e dei relativi vincoli e/o ambiti di tutela, all'interno dell'intero lotto oggetto della presente perizia di stima.

Nell'ipotesi di vendita frazionata del lotto, il valore da attribuire ad ogni singola frazione va rideterminato con i medesimi criteri e considerazioni, tenendo conto delle effettive destinazioni, vincoli e/o ambiti di tutela riferiti ad ognuna di esse.

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 collinare, il prezzo medio per Ha è di €/anno 200,00, che moltiplicato alla superficie di Ha 05.84.98, darà un canone annuo di € 1.169,96 arrotondato a € 1.200,00.

QUESITO c)

La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la Cosmo 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.

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 all'alienazione dei beni.

Sant'Elpidio a Mare, li 31/10/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori