



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
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 "M"

~●~

Apprezzamento di terreno prevalentemente edificabile non urbanizzato

*in Comune di **Fermo**, via **Giuseppe Giammarco***

~●~

~●~



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 Cosmo 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 appezzamento di terreno posto al margine Est della frazione prevalentemente residenziale "Santa Petronilla" comunicante con le principali arterie di traffico (superstrada Porto San Giorgio – Fermo) che presenta una destinazione del PRG prevalentemente residenziale, prevista con l'obiettivo di completamento del tessuto urbano esistente e di incrementare gli spazi di verde pubblico a servizio del quartiere. L'intera area è costituita da un unico corpo di forma irregolare, posto al margine est della frazione "Santa Petronilla", confinante verso nord e sud con le vie Giuseppe Giammarco e Domenico Collina.

Dal punto di vista altimetrico, l'area risulta prevalentemente pianeggiante nella zona a monte (Nord) dove è prevista la concentrazione dei volumi e presenta invece una discreta pendenza sulla restante porzione dove è prevista la realizzazione degli spazi di servizio da destinare a verde pubblico.

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

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 e la partecipazione congiunta di tutti i proprietari confinanti, si è ritenuto inevitabile adottare le risultanze delle visure catastali.

Le aree costituenti il presente lotto sono costituite da un unico appezzamento di terreno contiguo identificato catastalmente con le seguenti particelle, desunti dalle visure telematiche presso la competente Agenzia del Territorio (cfr. allegato IV e IV.a):

CATASTO TERRENI									
FOG	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERF. (Ha)	REDD. DOM.		REDD. AGR.	
47	14		Seminativo	3	00.21.70	€	8,97	€	12,33
	15		Seminativo	3	00.85.90	€	35,49	€	48,80
	485		Seminativo	3	00.02.90	€	1,20	€	1,65
	487		Seminativo	3	00.31.30	€	12,93	€	17,78
	491	AA	Seminativo Arborato	3	04.27.80		176,75		243,03
		AB	Uliveto	-	00.00.10	€	0,04	€	0,06
	496		Seminativo Arborato	3	00.91.10	€	37,64	€	51,75
	497		Seminativo Arborato	3	00.02.70	€	1,12	€	1,53
	500		Seminativo	2	00.14.60	€	7,16	€	9,05
				TOTALE	06.78.10				

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



- LATO SUD Via Domenico Collina
- LATO EST Particelle n.ri 495, 499, 498 e territorio del comune di Porto S.Giorgio
- LATO NORD via Giuseppe Gianmarco e Particelle n.ri 263, 210, 336, 328, 206
- LATO OVEST Particelle n.ri 423, 351, 463, 492, 493, 494, 486 e 488

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;**

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:

Zonizzazione		Superficie (*)	Rif. normativi
STR	Viabilità pubblica	Ha 00.29.50 circa	Art. 51 NtA
AGR_3	Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico - ambientale	Ha 00.00.10 circa	Art. 56 NtA
AGR_1	Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico - ambientale	Ha 00.02.00 circa	Art. 56 NtA
Area progetto 68	Area progetto n. 68 - Santa Petronilla	Ha 06.46.50 circa (restante sup. catastale)	Art.75-135/8 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	SUPERFICIE	RIF. NORMATIVI
Area a vincolo archeologico	Intera superficie	Art. 34 NtA
Fasce di rispetto stradale	*	Art. 51 NtA
Ambito di tutela dei crinali a minore livello di compromissione	Ha 00.02.00 circa	Art. 29 NtA
Paesaggio agrario di interesse storico ambientale	Ha 00.02.00 circa	Art. 36 bis NtA
Aree a rischio frana	Ha 00.29..00 circa	Art. 36 ter NtA
D.C.R. 116/21-01-2004 Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI)		Art. 11 L.R. 13/99

* le fasce di rispetto stradali a quelle prescritte dal D.Lgs 30.04.1992 n. 285 e suo regolamento attuativo D.P.R. 16.12.1992 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. 68"

All'interno di tale area si applicano le disposizioni degli articoli 75 (aree progetto: disposizioni generali) e 135/8 (Area progetto n. 68 – Santa Petronilla) delle NtA del PRG vigente.

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

MODALITÀ DI INTERVENTO:	intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata	
It:	0.60 mc/mq	
H MAX	9.50 ml	
DESTINAZIONI:	U3 – Terziarie: (destinazioni regolate max	U3/1 commercio al dettaglio U3/5 pubblici esercizi per ristoro e svago



	35% della SuL totale)	U3/7 studi professionali				
		U3/10 artigianato di servizio				
	U4 - Residenziale					
TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne					
	Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> — Murature esterne di mattoni pieni a faccia vista di tipologia e colori analoghi a quello utilizzati nel centro storico. — È prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a $It = 0.40 \text{ mc/mq}$ – la sua attuazione è regolata dal precedente art. 75 “aree progetto: disposizioni generali”. — Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a faccia vista, cancelli semplici. — Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l’edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziale negli studi di settore e precisamente: redazione di un’opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali. 					
TABELLA RIASSUNTIVA						
St – Sf		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi edifici
St mq	Sf mq	V mq	P(p.m. e mq)	STR e VR mq	Vp mq	Vol mc
65072	16308	45669	809	2286		39000

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 1 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

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 (**cf. allegato II**) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull’area.

Si segnala la presenza di una lettera, già riportata dal precedente CTU che si è occupato della procedura concordataria, nella quale è allegata una lettera a lui trasmessa dal signor Ercoli Francesco che viene di seguito riportata:



*“OGGETTO: compravendita notaio Dr. Francesco Ciuccarelli del 4/08/2009 (rep. 30310/9711);
compravendita notaio Dr Luciano Varriale del 2/05/2007 (rep. 70528/8524).*

*Con la presente mi premuro comunicarVi che, con atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Ciuccarelli descritto in epigrafe il sottoscritto acquistava dai signori Ercoli Sinibaldo e Trabucchi Rosita, fabbricati con corte e frustolo di terreno siti in Fermo, località Santa Petronilla, ricadenti in zona PGP confinante con *****.*

Con il prefato atto di compravendita venivano acquistati dallo scrivente anche i diritti descritti all'art. 3 dell'atto a rogito del notaio Varriale in data 02/05/2007 rep. 70528/8524.

Pertanto nel trasmetterVi copia dei rogiti in oggetto ai quali rimando quanto al contenuto, sono quindi a richiederVi che tutte le opere e le prestazioni ivi previste vengano effettuate in favore del sottoscritto e del fondo da me acquistato e così pure sono a rivendicare anche gli ulteriori diritti acquistati. Vi invito pertanto a prendere contatto con il sottoscritto al fine di concordare tempi e modalità per dare esecuzione di quanto previsto nel richiamato art. 3). Valga la presente a tutti gli effetti di legge anche interruttivi della prescrizione”.

La lettera ed i relativi rogiti si allegano alla presente perizia per una più completa ed esaustiva comprensione del contenuto (cfr. allegato VIII).

Si evidenzia pertanto quanto risultante dalla trascrizione n. 2924/2007 r.p. – 4919 r.g., da cui risulta impegni ed obblighi assunti dalla società ***** , per il cui contenuto si rinvia all'allegata relazione della visurista.

Si rileva inoltre quanto risultante dalla trascrizione n. 4659/1995 r.p. – 6371 r.g., da cui risulta atto unilaterale d'obbligo edilizio, per il cui contenuto si rinvia all'allegata relazione della visurista.

La quantificazione dei relativi costi necessari per adempiere gli impegni assunti con gli atti sopra indicati 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 entrambe le aree oggetto di stima risultano inedificate.

4. agli attuali valori di mercato (QUESITO a)

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, in quanto lo stesso, include anche particelle appartenenti ad altre proprietà.

L'area complessiva del comparto edificatorio dell'Area progetto n. 68, determinata mediante sovrapposizione della tavola di azionamento del PRG con le mappe catastali, è risultata pari a circa Ha 06.58.00, con una variazione in aumento di circa l' 1% rispetto a quella indicata nella scheda di intervento pari a Ha 06.50.72.

Tale differenza è da ritenersi ininfluenza ai fini della valutazione dell'area in quanto non determina



variazioni della capacità edificatoria dell'area indicata nella scheda di intervento riportata all'art. 135/8 delle NtA, pari a mc 39.000.

All'interno del comparto edificatorio dell'Area progetto n. 68 la situazione proprietaria risulta pertanto la seguente:

proprietà della soc. ***** pari a Ha 06.46.50, con un'incidenza percentuale pari a circa il 98%; altre proprietà con un'incidenza percentuale pari a circa il 2%.

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 26000 circa, 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;

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:

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. 68, indicate al punto 2.B;

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 nella nota citata 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 al precedente paragrafo 2. 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. 68, 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*", 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, o la mancata rinuncia scritta da parte delle restanti proprietà presenti all'interno alla partecipazione all'attuazione dell'intervento con conseguente attribuzione alle stesse della destinazione di Verde privato (Vp), renderebbero inattuabili le previsioni attuative previste dal PRG.

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'ambito di "Rischio Frana", che interessa le sole aree destinate all'interno dell'area progetto a verde pubblico, indicato con un grado di pericolosità medio, gli articoli 10 – 11 e 12 delle NtA del P.A.I. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116/2004 condizionano le trasformazioni all'esecuzione di indagini geologiche nel rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.1988 volte a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio.

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 1 e AGR 3

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

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 con destinazione APR68

- Valore al metro cubo di volumetria realizzabile per l'edilizia privata, allo stato attuale dell'area non ancora urbanizzata = € 100,00.

Volumetria realizzabile di competenza dell'area di proprietà della soc. ***** = mc 39000 complessivi x 98% = mc 38220

Valore complessivo = mc 38220 x € 100,00/mc = € 3.822.000,00

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

Mc 26.000 x €/mc 70,00 x 98% = € 1.783.600,00 x 50% = € 891.800,00 (*)

(*) - Il valore unitario di €/mc 70 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 agricola

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

Valore dell'area = mq 210 x € 7,00/mq = € 1.470,00.

Aree con destinazione di viabilità pubblica

Valore medio di esproprio = € 5,00/mq



Valore dell'area = mq 2950 x € 5,00/mq = € 14.750,00 (*)

(*) *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 sugli 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 COSMO srl, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto a carico della ditta COSMO srl, possano attribuirsi il complessivo valore pari a:

€ 4.715.270,00 di cui euro 4.713.800,00 per le aree con destinazione di PRG a APR68, ed € 1.470,00 per quella agricola; il tutto complessivamente arrotondato a € **4.715.000,00** (euro quattromilionisettecentoquindicimila/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 della signora ***** , (cfr. allegato VII).

Dopo una ricerca di mercato, per appezzamenti simili in zona collinare, il prezzo medio per Ha è di €/anno 350,00, che moltiplicato alla superficie di Ha 06.78.00, darà un canone annuo di € 2.373,00 arrotondato a € 2.350,00.

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



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

C.F. CROSFN72L18G920U

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 04/10/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori