



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 "S"**

~●~

Unità immobiliare costituita da area edificabile attualmente libera  
da costruzioni a seguito di demolizione di un preesistente edificio  
ubicata in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Calatafimi**

~●~

~●~



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

con l'incarico avente il seguente oggetto:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Allegato I – elaborato visurista;
- Allegato I.a – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato I.b – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato II – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato III – documentazione fotografica;
- Allegato IV – documentazione catastale;



- Allegato IV.a – documentazione catastale – aggiornamento;
- Allegato V – Certificati rilasciati dal Comune attestante gli atti di assenso rilasciati per la costruzione dell'edificio e certificazioni varie, ove esistenti;
- Allegato VI – copia del regolamento condominiale e delle relative quote millesimali;
- 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 area avente configurazione regolare a forma pressoché rettangolare con i lati maggiori prospicienti la via Calatafimi e la proprietà ferroviaria.

Considerato che la ricostruzione dei confini, attualmente incerti (per l'impossibilità di verificare la proprietà dei muretti di recinzione), 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 che qui di seguito si riportano:

Foglio 5, particella 789, qualità/classe: ente urbano, superficie mq 1080.

Le stesse risultanze sono emerse dalla visione degli atti progettuali reperiti presso il comune.

L'area è situata in zona periferica dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Grottammare, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posta a diretto contatto con la proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità.

Area pressoché pianeggiante posta a livello della viabilità comunale esistente (con leggera declivio verso la parte centrale dell'area) che, nella sua classe dimensionale, si configura come unico lotto attualmente libero in un vasto contesto completamente edificato.

L'area è direttamente accessibile da via Calatafimi ed è attualmente recintata sui lati nord, ovest e sud mediante muretto e recinzione provvisoria di cantiere, mentre sul lato est esiste la tipica recinzione ferroviaria realizzata in elementi prefabbricati di cemento armato.

Non sussistono pertinenze e manufatti accessori.

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

CATASTO TERRENI – COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO			
FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'	SUPERF.
5	789	Ente urbano	1.080 mq

con i seguenti **confini**:

- a **nord**: area privata edificata, contraddistinta con la particella 160 del foglio 5;
- a **sud**: area privata edificata, contraddistinta con la particella 1270 del foglio 5;
- ad **est**: area di proprietà ferroviaria (linea Bologna-Otranto);
- ad **ovest**: viabilità pubblica comunale (via Calatafimi).



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

## QUESITO a)

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

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

L'area è stata sottoposta ad intervento di risanamento sulla base di un progetto operativo di bonifica. Con Determinazione Dirigenziale n.81 del 26/01/2018, la Provincia di Ascoli Piceno ha certificato la conformità degli interventi di bonifica effettuati e il completamento degli stessi (cfr.allegato V). Per quanto è stato possibile accertare, nell'unità immobiliare oggetto di stima, vi è presenza di materiali di scarto edile non inquinante, che necessita di operazioni di smaltimento in discarica; il costo per il carico e trasporto e lo smaltimento del materiale in discarica è quantificato in € 1.500,00.

**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'area ricade in ambito classificato dagli strumenti urbanistici vigenti quale **zona residenziale di completamento "B1"**, disciplinata dagli articoli 29 e 30 delle norme tecniche di attuazione che dispongono, come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 17 dicembre 2018, prot. N. 0080547, (cfr. allegato II) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area:

#### **Art.29 – Zone residenziali di completamento**

Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;
- b) abitazioni collettive;
- c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto;
- d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano di Commercio;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) teatri e cinematografi;



- h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiosi;
- i) istituzioni pubbliche statali rappresentative;
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) garage di uso pubblico e privato;
- l) servizi sociali e religiosi di quartiere;
- m) attrezzature socio-sanitarie;
- n) attrezzature culturali e sportive.

In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.I. 2.4.1968 n° 1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera d del DPR n.380/2001 e s.m.i. e con le specifiche di cui ai successivi commi.

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti di cui all'art.10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, è ammissibile solo attraverso una progettazione/adequamento degli edifici al fine di ottenere standard qualitativi elevati in materia di sicurezza, di edilizia sostenibile, risparmio energetico nonché qualità architettonica e ambientale. Il possesso di tali requisiti è garantito dal raggiungimento del punteggio minimo pari ad 1 in caso di nuova costruzione e di 0,5 in caso di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DRG n. 1245 del 02/08/2010 e s.m.i.

Inoltre dovranno essere rispettate le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e la dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione per spazi destinati a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n. 122/89.

In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, seppure attuata attraverso la ristrutturazione edilizia o straordinaria manutenzione degli edifici di cui all'art.10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 9/2006, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio per intervento diretto, dalla destinazione ricettivo alberghiera (punto c di cui ai commi precedenti) verso l'altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, nel rispetto delle specifiche di cui ai commi precedenti e secondo i parametri e le limitazioni di cui all'art. 7 punto 2) del DM 1444/68.

Inoltre, in considerazione della valorizzazione fondiaria derivante dalla trasformazione di cui ai commi precedenti, la stessa è onerosa e si applicano i seguenti oneri:

- la trasformazione, da strutture attualmente destinate all'attività ricettiva di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", in categoria diversa, è dovuto, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L.R. 16/2010 così come modificato dall'art. 35 della L.R. 28.12.2010 n. 20, un esborso di una quota pari a quella prevista nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le relative categorie di intervento, maggiorata del 100% (Delibera di G.C. n. 378 del 27 novembre 2007 "Adeguamento tariffe servizi comunali anno 2008" e s.m.i.). Inoltre dovrà essere corrisposto, in aggiunta a quanto sopra riportato, il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nella quota del 10% dell'effettivo costo dell'intervento oggetto della trasformazione, desunto da computo metrico estimativo in allegato alla richiesta del titolo edilizio e ottenuto con riferimento al prezziario



regionale OO.PP. in vigore al momento.

Ai sensi della L.R. 14/2008 qualora il privato nella trasformazione edilizia garantisca il raggiungimento del punteggio minimo 2 secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e s.m.i. o in alternativa il raggiungimento della classe energetica "A" di cui al D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 e D.P.R. n. 59/2009, è previsto uno sconto pari al 15% dell'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al capoverso precedente.

#### **Art.30 – Zone residenziali di completamento "B1"**

Gli indici per tali zone sono così fissati:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$        $H = 14,00 \text{ mt.}$

$d_i = 5,00 \text{ mt.}$        $d_f = 10,00 \text{ mt.}$

$d_s = 5,00 \text{ mt.}$ , o in allineamento ai fabbricati esistenti

$D_i = D_s = H/2.$

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- 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.
- L'immobile oggetto della presente stima ricade in maggior parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art.49 del D.P.R. n°753 del 11/07/1980.
- Si ritiene opportuno segnalare che, in relazione agli **oneri concessori versati** a fronte delle pratiche edilizie elencate, appare possibile per la ditta che ha ottenuto i permessi di costruire – ove non risultasse già effettuato – il recupero delle relative somme.

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

Si è effettuato l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto in data 13 dicembre 2018 e si è constatato che sono stati autorizzati i seguenti atti:

In merito al preesistente fabbricato, attualmente demolito, risultano i seguenti atti:

- 1) Permesso di Costruzione n° 13 del 22/01/1973 per costruzione di un capannone ortofrutticolo sito in via Calatafimi, rilasciato alla ditta: \*\*\*\*\* eredi di \*\*\*\*\*;
- 2) Autorizzazione Edilizia prot. 18535 del 15/01/1974 per esecuzione varianti al fabbricato in corso d'opera sito in via Calatafimi, rilasciata alla Ditta: \*\*\*\*\* eredi di \*\*\*\*\*;
- 3) Concessione Edilizia n° 202 del 03/09/1982 per costruzione tetto in via Calatafimi, rilasciato alla Ditta: \*\*\*\*\*;
- 4) Notifica prot. 28843 del 22/05/2014 alla Ditta \*\*\*\*\* S.P.A. Via Martiri di Cefalonia n° 8 Porto San Giorgio (AP), avente ad oggetto: "Domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo edificio previa la demolizione di quello esistente, ai sensi della Legge regionale n° 22/09 e s.m.i., in via Calatafimi 198", nel seguente testo:

*In riferimento alla domanda di Permesso di Costruire presentata in data 13/08/2013, prot. n. 47073, e*





*successiva sostituzione disegni in data 20/09/2013, prot. n° 53933, per la realizzazione di un nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, ai sensi della Legge regionale n°22/09 e s.m.i., in via Calatafimi 198, comunico che la stessa può essere accolta.*

*Tuttavia, richiamate le procedure amministrative relative alla bonifica del sito contaminato, richiamato l'art. 74 comma 1° del vigente Regolamento Edilizio Comunale ed il progetto definitivo di bonifica approvato con determinazione del Dirigente del Settore Manutenzione e Qualità Urbana n° 360 del 28/03/2013 e successiva Variante di cui alla Determinazione n° 1432 del 14/11/2013, ai sensi e per gli effetti dell'art. 242 e seguenti del D.Lgs 152/06 e s.m.i., potrà essere rilasciato il relativo titolo abilitativo a ricostruire il fabbricato solo quando le matrici ambientali siano state risanate conformemente a quanto previsto nel progetto di bonifica sopra indicato.*

*Pertanto, dovrà essere necessariamente inoltrata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la demolizione del fabbricato esistente al fine di procedere alla bonifica del sito.*

*Solo dopo l'accertamento dell'avvenuta bonifica ai sensi di legge, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire che costituirà il provvedimento abilitante alla costruzione del nuovo fabbricato, a seguito della presentazione dei seguenti documenti mancanti:*

- *conteggio contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni e integrazioni;*
- *conteggio al fine di determinare la monetizzazione degli standard di cui all'art. 1 comma 8° della Legge regionale n° 22/09 e s.m.i., come disposto nella delibera consiliare 8/2011, (o comunque schemi, elaborati e conteggi dei volumi e delle superfici al fine della sua determinazione);*
- *relazione asseverata, da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. n° 22/09 e s.m.i.;*
- *adempimenti legge 10/91 e s.m.i. in merito al risparmio energetico, con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 19/08/2005 n°1 92 e s.m.i. ed alla L.R. n. 14/08;*
- *adempimenti legge 46/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37 in merito alla sicurezza degli impianti;*
- *relazione geologico-geotecnica;*
- *documentazione di cui all'art.11 comma 1 e seguenti del D.Lgs n° 28/2011 (è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura di fonti di calore, elettricità e per il raffrescamento secondo i parametri previsti nell'allegato 3 del citato decreto;*
- *certificazione acustica di cui all'art. 20 L.R. 14/11/01 n. 28;*
- *progetto dell'impianto fotovoltaico;*
- *relazione "Protocollo Itaca Marche" attestante il raggiungimento del punteggio 2 al fine di ottenere l'incremento volumetrico;*
- *modello ISTAT compilato; relazione/dichiarazione in merito all'aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs n° 192/2008 e s.m.i., e dal D.P.R. n° 59/2009 e s.m.i., al fine di ottenere l'incremento volumetrico massimo del 30%;*
- *adempimenti ai fini delle deroghe dell'extra-spessore delle murature/solai previste dall'art. 8 della Legge regionale n° 14 17/06/2008: relazione integrativa attestante la riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs 19/08/2005 n°192 e s.m.i., (nuove costruzioni);*
- *adempimenti di cui alla D.R.G. Marche n° 53/2014 e criteri allegati in merito all'invarianza idraulica;*
- *autorizzazione in deroga delle R.F.I. ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/80;*
- *documentazione attestante l'effettiva bonifica del sito inquinato (lotto in oggetto);*



*Prima dell'inizio lavori dovrà essere presentata la documentazione prevista dall'art. 90, comma 9, lettera c) del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 e s.m.i., in materia di accertamenti dell'idoneità e della regolarità contributiva delle imprese.*

- 5) S.C.I.A. del 10/10/2014 Prot. 62014 per la demolizione del capannone esistente, presentata dalla Ditta: \*\*\*\*\* S.P.A.

Va comunque segnalata la necessità di effettuare le variazioni catastali al fine di aggiornare gli atti catastali conseguenti alla demolizione del capannone preesistente. Gli onorari professionali ed i relativi diritti catastali sono previsionalmente quantificabili in euro **3.500,00** (comprensivi di iva e cassa previdenziale).

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)**

##### **Ipotesi A)**

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene equo procedere come segue alla determinazione del volume edificabile, **tenuto conto delle dimensioni del lotto e delle possibilità edificatorie stabilite dallo strumento urbanistico vigente**:

Sulla base dei seguenti elementi di calcolo:

- superficie del lotto: mq 1.080,00;
- indice di fabbricabilità (If): 2,00 mc/mq;

risulta, a norma del vigente strumento urbanistico, un volume edificabile pari a:

$$1.080,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ mc/mq} = \mathbf{2.160,00 \text{ mc.}}$$

Tale valore viene assunto quale parametro di riferimento per la determinazione del valore dell'immobile.

Sulla base degli elementi indicati, il valore unitario dell'immobile oggetto di stima viene determinato in 250,00 €/mc, per cui il valore commerciale dello stesso, **tenuto conto delle dimensioni del lotto e delle possibilità edificatorie stabilite dallo strumento urbanistico vigente** risulta:

$$2.160,00 \text{ mc} \times 250 \text{ €/mc} = 540.000,00 - \text{€ } 3.500,00 \text{ (*)} - \text{€ } 1.500,00 \text{ (**)} = \mathbf{\text{€ } 535.000,00}$$
 (euro cinquecentotrentacinquemila/00).

(\*) spese per aggiornamento atti catastali

(\*\*) spese per smaltimento scarti edili (*punto 1 quesito a*)

##### **Ipotesi B)**

Si ritiene opportuno evidenziare che, in relazione alle normative della legge regionale 22/09 e s.m.i. (PIANO CASA), la proprietà aveva prodotto, in data 13 agosto 2013 prot. 47.073 e successiva sostituzione in data 20 settembre 2013 prot. 53.933, un progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, basato sui seguenti elementi:

- volume preesistente: 2.925,01 mc (risultante dagli elaborati progettuali);
- volume di progetto: 3.785,38 mc (incremento: +860,37 mc, pari al 29%).



in base al quale il valore commerciale dell'immobile sarebbe risultato:

$3.785,38 \text{ mc} \times 250 \text{ €/mc} = 946.345,00 - \text{€ } 3.500,00 (*) - \text{€ } 1.500,00 (**)$  = **€ 941.345,00** (euro novecentoquarantunomilatrecentoquarantacinque/00)

(\*) spese per aggiornamento atti catastali

(\*\*) spese per smaltimento scarti edili (*punto 1 quesito a*)

Su tale progetto lo Sportello Unico per l'Edilizia aveva comunicato l'accogliibilità della richiesta con nota 22 maggio 2014 prot. 28.843 subordinando il rilascio dell'atto di assenso alla conclusione definitiva del procedimento di bonifica dell'area ed all'integrazione documentale della pratica.

A tale comunicazione ha fatto seguito, da parte della proprietà dell'edificio, l'esecuzione dei lavori di demolizione, ma non l'adeguamento documentale richiesto, per cui il prescritto atto di assenso non risulta a tutt'oggi rilasciato.

Considerato che Il comma 1 dell'[articolo 10 della L.R. 03/05/2018, n. 8](#) ha **prorogato fino al 31/12/2020** il termine per la presentazione delle domande inerenti il Piano Casa di cui al comma 2 dell'[articolo 9 della L.R. 08/10/2009, n. 22](#). Si ritiene di dover rappresentare che il valore di cui all'ipotesi B), può essere preso in considerazione in quanti i termini per la scadenza sono stati prorogati al 31/12/2020.

#### CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018 R.G. a carico della ditta \*\*\*\*\* srl, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto, possa attribuirsi il complessivo valore di:

**€ 535.000,00** (euro cinquecentotrentacinquemila/00) **in base all'ipotesi A);**

**€ 941.345,00** (euro novecentoquarantunomilatrecentoquarantacinque/00) **in base all'ipotesi B);**

#### QUESITO b)

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

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

#### QUESITO c)

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

*prop. per 70777897/100000000, foglio 88 part. 647 sub 20, C/6 in Via Roma snc, cons. 1603 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 19/12/2018

Il Perito Stimatore

*Geom. Stefano Cori*