

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647 - Fax 0547\84647
e-mail **geom.magnani@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
FALLIMENTO N° 63/2016
APOGEO S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con sede in Forlì, via Giovanni Spadolini n° 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA BARBARA VACCA

CURATORE FALLIMENTARE
DOTT. MAURO CANDUCCI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

relativa

ALL'IMMOBILE n° 9

costituito da

LOTTO UNICO

(terreno edificabile nel vigente P.R.G. destinato a zona

"P.E.E.P." Piani di Edilizia Economica e Popolare art. 46 e 61 del P.R.G.

[ancorché per legge già decaduti] **della complessiva superficie di mq 2.550**

interamente edificabili, in Montegranaro, località Guazzetti,

Via delle Cooperative e strada Veregrense S.P. 94.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE n° 9

LOTTO UNICO

SOMMARIO

PREMESSA.....	pag. 3
ULTERIORE PREMESSA.....	pag. 4
01) IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI; DATI CATASTALI e CONFINANTI.....	pag. 12
01.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	pag. 12
01.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI.....	pag. 13
01.3) DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CORRETTEZZA DEGLI STESSI.....	pag. 15
01.3.1) COMMENTI.....	pag. 16
01.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 16
01.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO.....	pag. 20
02) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI.....	pag. 23
02.1) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 29
02.1.1) PROPRIETA'.....	pag. 29
02.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE e FINO AL VENTENNIO.....	pag. 29
02.1.3) COMMENTI.....	pag. 32
02.1.4) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO.....	pag. 32
03) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 33
04) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.....	pag. 33
05) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO.....	pag. 33
06) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.....	pag. 34
06.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA.....	pag. 34
06.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 35
06.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE.....	pag. 35
07) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 37
08) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO.....	pag. 37
09-10) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 38
11) PRECEDENTI EDILIZI e , ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI.....	pag. 40
11.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 40
11.1.1) COMMENTI.....	pag. 42
11.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI.....	pag. 42
11.3) REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 43
12) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI.....	pag. 44
13) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore).....	pag. 44
14) ATTESTAZIONE ENERGETICA.....	pag. 45
15) AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	pag. 45
16) VARIAZIONI CULTURALI.....	pag. 46
17) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 46
17.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 46
17.2) FONTI INFORMAZIONI.....	pag. 48
17.3) SUPERFICIE COMMERCIALE.....	pag. 50
17.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE INTERA E PIENA PROPRIETA'.....	pag. 51
17.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE INTERA E PIENA PROPRIETA'.....	pag. 53
18) IPOTESI DI TITOLARITA' DEL FALLIMENTO IN QUOTE SUL BENE.....	pag. 54
19) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 54
20) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag. 58
ELENCO ALLEGATI IMMOBILE LOTTO 9.....	pag. 58
21) NOTE FINALI DEL PERITO STIMATORE.....	pag. 59

INCARICO e SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 17.01.2017 da parte del Curatore Dott. Mauro Canducci con accettazione mediante sottoscrizione del Verbale di Giuramento in data 19.01.2017 avanti al Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca, visti i quesiti a cui il Perito Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 09.03.2017, unitamente al Curatore Fallimentare **Dott. Mauro Canducci**, ed al legale rappresentante della società fallita, ed ulteriormente a seguito di **incontro avvenuto** in data **06.06.2017** presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Montegranaro, unitamente al Curatore Fallimentare, descrivo quanto segue.

PREMESSA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI RICOMPRESI NELLA MASSA FALLIMENTARE

Sono **oggetto di stima** della presente procedura fallimentare **numerosi e diversi immobili**, ubicati in parte nel comune di Forlì ed in parte nel comune di Montegranaro (Fermo), come da elenco redatto dal nominato perito stimatore (v. doc. 01); **l'immobile che qui ci interessa è quello distinto al progressivo n° 9** del citato doc. 01

e ulteriore
PREMESSA



IN BASE AL QUALE VIENE REDATTA LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

Trattandosi di un **terreno edificabile**, ai fini estimativi riveste notevole importanza, fra gli altri, l'**indice di edificabilità** del terreno stesso.

Nel caso in esame, si ritiene che l'**indice di edificabilità I.F.** (indice fondiario) del detto terreno, debba essere quello di **3 (tre) metri cubi di costruzione realizzabile per ogni metro quadrato di superficie del lotto interessato, che risulta di mq 2.550,00** circa.

Dall'incontro tenutosi presso il **Comune di Montegranaro** il giorno **06.06.2017** unitamente all'Arch. **Roberto Alessandrini** ed all'Arch. **Luciana Sagripanti**, entrambi funzionari del Comune di Montegranaro, **teso a chiarire** e/o meglio definire le modalità degli interventi edilizi fattibili nel terreno in questione, anche alla luce della **zonizzazione di P.E.E.P. confermata nel vigente P.R.G.** (ma per legge per'altro abbondantemente decaduta), **lette, verificate e preso atto** di quanto risulta dalle **N.T.A. del P.R.G. vigente** e principalmente **artt. 46 e 61**, sono emersi **dubbi interpretativi** della norma vigente, da parte dei funzionari del Comune, circa l'intendimento corretto da applicare al terreno in esame e **di conseguenza dell'indice di edificabilità**, pur riconoscendo, che per il caso di specie l'indice **dovrebbe intendersi rimasto invariato** (I.F. = 3 mc\mq) ma che la **norma di riferimento**, nel caso di specie l'**art. 61** delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in accordo con la Provincia, **si dovrebbe meglio specificare e precisare, per tutti i casi**



analoghi a quello qui in esame; precisazione della norma su citata, che si potrebbe fare a parere dell'Ufficio interessato del Comune, previo incarico all'Ufficio stesso da parte della Giunta Comunale e successiva adozione mediante Delibera di Consiglio Comunale (da pubblicare ai sensi delle vigenti normative e leggi in materia ed inviare alla Provincia di Fermo per le approvazioni e/o prese d'atto del caso), il tutto in un **arco temporale** di circa **sei\otto mesi**.

Per chi scrive, per la verità, **la normativa di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G.** (preso comunque atto, che ogni norma, può essere sempre scritta in modo migliore, più chiaro e meno equivoco) non pare scritta in modo equivoco; **infatti testualmente** l'articolo citato, al **terzo comma recita:**
“Per i piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e confermati dal presente P.R.G., ancorché scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati, ivi inclusa la destinazione di zona “Verde Pubblico o Privato” riportata in calce.....”

Pertanto **quanto sopra, pare confermare**, senza necessità di ulteriori integrazioni, **che l'indice di fabbricabilità del terreno qui in esame sia rimasto invariato (come quello precedente) a 3 (tre) mc\mq.**

Altro aspetto preso in esame durante l'incontro, è da riferirsi **all'obbligo o meno da parte della proprietà del terreno, relativo all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione**, che per il caso in esame consisterebbero quanto meno nello **spostamento della strada** (via delle Cooperative) che oggi insiste all'interno del terreno oggetto di stima (seppur con zonizzazione di P.E.E.P.) e da cartografia di P.R.G. è prevista sul lato a

sinistra del lotto (guardandolo dalla strada Veregrense S.P. 94) e sempre da P.R.G., oltre la detta strada risultano in previsione aree di parcheggi pubblici ed aree in Zona F -art. 28 N.T.A., di generale interesse pubblico.

Cercare di capire questo aspetto non è semplice, anche se talune documentazioni reperite presso la sede della società fallita, potrebbero fare propendere per la tesi che le opere le debba realizzare il Comune, ma su questo, **nessuna certezza in questa sede può essere data all'acquirente.**

E' importante **partire dall'atto notarile di provenienza dell'immobile** in capo alla odierna fallita (atto Varriale del 31.12.2003 su cui si riferirà anche in seguito al successivo Punto 01.2.2), e dai **numerosi riferimenti documentali ai quali lo stesso atto si richiama.**

Lo scrivente, attraverso la elencazione della documentazione di seguito elencata, richiamata in atto, ed attraverso **l'allegazione di parte della stessa,** intende fornire all'acquirente la possibilità di verifica, cosicché lo stesso possa meglio comprendere, quali possano essere gli elementi che in punto di diritto competono a favore dello stesso oppure siano per lo stesso da ritenersi una obbligazione.

Se dalla lettura dell'atto di provenienza del bene, **l'acquirente ritenesse insufficiente la presente descrizione, o carente la documentazione allegata, sarà cura ed onere dello stesso provvedere ad eventuali ed ulteriori verifiche nel merito,** in quanto la complessità di tutta l'operazione a suo tempo messa in atto dal Comune, ed il protrarsi di questa vicenda, dal 1980 ad oggi, potrebbe anche richiedere **ulteriori approfondimenti, che si ripete sono da ritenersi tutti in capo all'acquirente.**

Nell'atto di provenienza dell'immobile si richiamano:

- ✚ **A)** Convenzione del 3 aprile 1980 a rogito notaio Pietro Caserta,
Repertorio 989\352 (**v. doc. 02-A**)
- ✚ **B)** Convenzione del 3 aprile 1980 a rogito notaio Pietro Caserta,
Repertorio 990\353 (**v. doc. 02-B**)
- ✚ **C)** Convenzione del 18 luglio 1980 a rogito notaio Pietro Caserta,
Repertorio 1249\469 (**v. doc. 02-C**)
- ✚ **D)** Atto a rogito notaio Luciano Varriale del 31.01.2003
Rep. 61755\5473 relativo alla cessione di tutti i diritti in capo alla
ex xxx alla odierna fallita (**v. doc. 02-D**)
- ✚ **E)** Contratto Preliminare relativo all'atto di cui sopra (**v. doc. E**)
- ✚ **F)** Delibera di Consiglio Comunale n° **103** del 18.11.2000 (**v. doc. 02-F**)
- ✚ **G)** Delibera di Consiglio Comunale n° **118** del 14.12.2000 (**v. doc. 02-G**)
- ✚ **H)** Delibera di Giunta Comunale n° **49** del 08.03.2001 (**v. doc. 02-H**)
- ✚ **I)** Delibera di Giunta Comunale n° **60** del 23.03.2002 (**v. doc. 02-I**)
- ✚ **L)** Delibera di Giunta Comunale n° **246** del 16.11.2002 (**v. doc. 02-L**)
- ✚ **M)** Delibera di Giunta Comunale n° **271** del 02.12.2002 (**v. doc. 02-M**)
- ✚ **N)** Delibera di Consiglio Comunale n° **38** del 30.06.2003 (**v. doc. 02-N**)
- ✚ **O)** Delibera di Consiglio Comunale n° **49** del 30.09.2003 (**v. doc. 02-O**)
- ✚ **P)** Delibera di Giunta Comunale n° **408** del 26.11.2003 (**v. doc. 02-P**)
- ✚ **Q)** Delibera di Giunta Comunale n° **445** del 29.12.2003 (**v. doc. 02-Q**)


✚R) Ulteriormente, prima dell'atto notarile di provenienza dell'immobile, la odierna società fallita, aveva stipulato **Contratto Preliminare in data 18.12.2002**, con il Comune di Montegranaro, con il quale, fra gli altri, la società fallita, **ha corrisposto** al Comune (pagina 11 del Contratto), *“euro 96.092,10 per gli oneri di urbanizzazione, come risulta a pag. 12 dello schema di cessione e transazione approvato dal Consiglio comunale richiesto con domanda di insinuazione al passivo e ammesso per lo stesso ammontare(voce 76).”*; il Contratto Preliminare qui descritto si allega (**v. doc. 02-R**)

✚S) Ad attestazione di quanto alla documentazione di cui alla precedente lettera “R”, la società fallita, **in data 08.04.2003** ha richiesto al Comune la cessione del credito vantato nei confronti della xxx **in risposta, accettando**, il Comune ha emanato la **Delibera di Giunta Comunale n° 140 del 17.04.2003** notificata alla odierna fallita; la richiesta e la conseguente Delibera di Giunta n° 140\2003 si allegano (**v. doc. 02-S**)

✚T) La odierna società fallita, **in data 05.10.2011** trasmetteva una richiesta al Comune di Montegranaro, avente ad oggetto *“richiesta di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale in via Brodolini e via del Castello”*

In tale richiesta venivano indicati tutti i precedenti percorsi amministrativi, tali per cui **l'onere di realizzazione delle dette opere, a parere della odierna fallita, era in capo al Comune di Montegranaro** (**v. doc. 02-T**)

+U) **Il Piano P.E.E.P.** su cui insiste il terreno qui oggetto di stima, in riferimento alla sua data di approvazione (Decreto Presidente Regione Marche n° 6.277 del 24.03.1977) **risulta scaduto alla data del 23.03.1995** (dopo 18 anni), e quindi, ancorché presente nella cartografia del PRG del Comune di Montegranaro, con specifici riferimenti agli indici edificatori (v. **art. 61 del P.R.G.** sopra già richiamato dallo scrivente), **i permessi di costruire, dovrebbero essere rilasciati a titolo oneroso** (con pagamento degli oneri) e gli interventi edilizi dovranno rispettare certamente i vincoli urbanistici imposti dal P.R.G. *pro tempore* vigente (volumetrie, distanze, altezze ecc.), in quanto, se assodato quanto sopra, *non dovrebbero* nemmeno intendersi da applicare gli altri parametri tipici delle zone per l'Edilizia Popolare quali le caratteristiche degli acquirenti, limitazioni di superfici, prezzi di vendita convenzionati, ecc.

Infatti, quando successivamente all'acquisto degli immobili, la odierna fallita ha costruito interamente e/o ristrutturato gli *scheletri* esistenti (attuali **particelle catastali 624 e 626**), **ha ulteriormente** a quanto già descritto al precedente **punto "R"** (**pagamento di oneri di urbanizzazione per euro 96.092,10**) **pagato gli oneri relativi** alla urbanizzazione e costo di costruzione (v. **doc. 02-U**)

Pertanto, se chi costruisce in un terreno, corrisponde al Comune gli oneri relativi all'urbanizzazione ed il costo di costruzione, chi dovrà mai realizzare le relative opere di urbanizzazione(??) in assenza di un contratto o convenzione che stabilisca diversamente? La risposta pare scontata, ma potrà essere ritenuta tale, solo dopo la reale presa d'atto di questa situazione, da parte del Comune di Montegranaro.

Inoltre, chi deve realizzare opere di urbanizzazione di interesse pubblico (esempio una strada), normalmente deve **essere proprietario dei terreni** su cui le dette opere devono essere realizzate **e successivamente**, di solito in riferimento ad una **Convenzione precedentemente sottoscritta** fra il soggetto attuatore ed il Comune, **cedere a titolo normalmente gratuito**, le dette **opere al Comune** stesso; **situazione quella descritta, che qui**, dalla documentazione esaminata **pare non essere**.

Quindi, **nel caso di specie**, la **realizzazione della nuova strada** sul lato del terreno oggetto di stima, per chi scrive pare debba ritenersi in capo al Comune.

Tutto quanto sopra, **fatto salvo se altro**, possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi dei documenti sopra citati, essendo **i terreni edificabili** oggetto di perizia, ai fini dell'edificabilità **subordinati al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Montegranaro (ufficio competente), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative che**

possano incidere sulla potenzialità edificatoria sopra descritta ed ulteriormente, vista la discrezionalità interpretativa che in questa materia resta in capo al funzionario comunale che dovrà in futuro approvare il progetto di nuova edificazione, chiarire preventivamente le modalità di presentazione delle pratiche edilizie ed allegati necessari, e le modalità di redazione del progetto in riferimento ad una zonizzazione P.E.E.P. presente nella cartografia del vigente P.R.G. ma di fatto scaduta, oltre ad altre considerazioni che l'acquirente potrà meglio fare e valutare, anche con l'ausilio di un tecnico di fiducia, specie anche in riferimento alla esistente zonizzazione (ora scaduta) e norme ad essa applicabili e sia per la realizzazione dei progetti e sia per tutti gli altri aspetti necessari.

Quanto fin qui relazionato, a servire per l'acquirente quale traccia di un ragionamento (con supporto della documentazione allegata e sopra richiamata) certamente condiviso dallo scrivente, ma per il quale necessiterà, a cura e spese dell'acquirente stante la notevole complessità di tutta la vicenda sopra descritta, ulteriormente verificare nel merito, la posizione del Comune di Montegranaro che se anche parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, deve intendersi in capo ed a carico dell'acquirente, in quanto si ritiene di aver fatto bene intendere il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera complessa e complicata vicenda.

**01) IDENTIFICAZIONE DEI BENI (OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA),
CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; ...DESCRIZIONE
DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE,
ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI (CON
INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA
PERIZIA)**

IMMOBILE n° 9

LOTTO UNICO

01.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

terreno edificabile con destinazione residenziale (nel vigente P.R.G. zona P.E.E.P. ma per legge già decaduta da molti anni) **della superficie di mq 2.550,00** (superficie catastale) e con una **capacità edificatoria I.F.** (indice fondiario) **di 3 (tre) mc\mq di terreno** (**fatto salvo tutto quanto** già descritto nella **ulteriore premessa**), il tutto ubicato in **Comune di Montegranaro, località Guazzetti, via delle Cooperative\strada Veregrense S.P. 94.**

Non risultano allo scrivente, che alla data odierna vi siano Convenzioni a favore del Comune ed a carico dell'acquirente che abbiano validità, salvo il rispetto delle norme del vigente P.R.G. e di quanto già descritto nell'ulteriore premessa.

Il terreno dista dal centro storico di Montegranaro (preso a riferimento il Municipio) 3 km ca.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla data del sopralluogo (09.03.2017) e successivamente in data 06.06.2017) l'immobile qui trattato si **presentava orientativamente identificabile in loco, in quanto privo di recinzioni su tre lati** (risulta l'esistenza della recinzione sul lato est).

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'accesso al terreno, potrà avvenire sia dalla strada principale Veregrense S.P. 94 e sia da via delle Cooperative di nuova ubicazione, come previsto dalla cartografia del P.R.G. vigente.

Si precisa, ai fini della **oggettiva e reale esistenza della superficie** catastale **del terreno di mq 2.550** che lo stesso confina su due lati con terreni di proprietà del Comune di Montegranaro, *dante causa* della odierna società fallita.

01.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile (**terreno edificabile per residenza zona P.E.E.P. nel vigente P.R.G. di mq 2.550** catastali) risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegranaro, con i seguenti dati censuari:

Foglio 11, particella 293 [di mq 250]

Seminativo di classe 3, superficie are 02 e centiare 50 reddito dominicale € 1,03 ed agrario € 1,36

Foglio 11, particella 294 [di mq 50]

Seminativo di classe 3, superficie are 0 e centiare 50 reddito dominicale € 0,21 ed agrario € 0,27

Foglio 11, particella 300 [di mq 40]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Seminativo di classe 2, superficie are 0 e centiare 40 reddito dominicale € 0,20 ed agrario € 0,24

Foglio 11, particella 608 [di mq 135]

Seminativo di classe 3, superficie are 01 e centiare 35 reddito
dominicale € 0,56 ed agrario € 0,73

Foglio 11, particella 610 [di mq 35]

Seminativo di classe 3, superficie are 00 e centiare 35 reddito
dominicale € 0,14 ed agrario € 0,19

Foglio 11, particella 613 [di mq 495]

Seminativo di classe 3, superficie are 04 e centiare 95 reddito
dominicale € 2,05 ed agrario € 2,68

Foglio 11, particella 615 [di mq 1.095]

Seminativo di classe 3, superficie are 10 e centiare 95 reddito
dominicale € 4,52 ed agrario € 5,94

Foglio 11, particella 617 [di mq 105]

Seminativo di classe 3, superficie are 01 e centiare 5 reddito
dominicale € 0,43 ed agrario € 0,57

Foglio 11, particella 619 [di mq 245]

Seminativo di classe 2, superficie are 02 e centiare 45 reddito
dominicale € 1,20 ed agrario € 1,46

Foglio 11, particella 621 [di mq 100]

Seminativo di classe 2, superficie are 01 e centiare 00 reddito
dominicale € 0,49 ed agrario € 0,59

così **nell'insieme** a tornare **mq 2.550**

il tutto in capo alla ditta:

APOGEO S.R.L. con sede in Forlì c.f. 02637190402 **proprietà per 1\1**

L'immobile confina:

ragione Comune di Montegranaro a ovest (particelle 618, 616, 612, 611, 609 e 622) ed a nord (particelle 622 e 620); ragione xxx a est (particelle 351, 352, 348 e 292); ragione Comune di Montegranaro a sud, con striscia di terreno interposta fra l'immobile in questione e la strada Veregrense S.P. 94 (particelle 614, 408 e 407); salvi se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 3, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile (v. doc. 03-A), costituita per il caso di specie dalla **mappa catastale**, nella quale **il terreno** in questione è evidenziato da perimetrazione in rosso e colorazione **in giallo**; Visure Storiche dei Terreni e visura confinanti (v. doc. 03-B).

01.3) DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CORRETTEZZA DEGLI STESSI

NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO REP. 67\2016 del 07.12.2016, ART. 2003 DEL 29.03.2017

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** della Sentenza dichiarativa di fallimento, presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, **sono corrispondenti a quelli catastali attuali sopra indicati:**

Comune di Montegranaro, catasto terreni,

Foglio 11, particelle 293, 294, 300, 608, 610, 613, 615, 617, 619 e 621

Gli immobili indicati nella Nota di Trascrizione, sono gravati per la intera piena proprietà.

01.3.1) COMMENTI

Vista la completa correttezza dei dati catastali, relativi all'immobile qui in esame, **non vi sono** commenti in merito da fare.

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 67/2016 e la nota di trascrizione della stessa, non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura fallimentare.

01.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

terreno edificabile con destinazione residenziale (nel vigente P.R.G. zona P.E.E.P. ma per legge già decaduta da molti anni) **della superficie di mq 2.550** ca. (superficie catastale) e con una **capacità edificatoria I.F.** (indice fondiario) **di 3 (tre) mc\mq di terreno** (**fatto salvo tutto quanto** già descritto nella **ulteriore premessa**), il tutto ubicato in **Comune di Montegranaro, località Guazzetti, via delle Cooperative\strada Veregrense S.P. 94.**

Non risultano allo scrivente, che alla data odierna vi siano Convenzioni a favore del Comune ed a carico dell'acquirente che abbiano validità, salvo il rispetto delle norme del vigente P.R.G. e fatto salvo quanto già descritto nell'ulteriore premessa.

Il terreno dista dal centro storico di Montegranaro (preso a riferimento il Municipio) **3 km** ca.

Alla data del sopralluogo (09.03.2017) e successivamente in data 06.06.2017) l'immobile qui trattato **si presentava orientativamente identificabile in loco, in quanto privo di recinzioni su tre lati** (recinzione esistente sul lato est); **la superficie del terreno** è da intendersi comunque quella a suo tempo compravenduta **di mq 2.550** in quanto attualmente il confinante su due lati è il Comune di Montegranaro, *dante causa* della società fallita.

L'accesso al terreno, potrà avvenire sia dalla strada principale Veregrense S.P. 94 e sia da via delle Cooperative di nuova ubicazione, come previsto dalla cartografia del P.R.G. vigente.

L'immobile ha vocazione edificatoria con destinazione residenziale, e risulta nello specifico così composto:
terreno edificabile come sopra ed in premessa già descritto, (catastalmente ai terreni foglio 11, **particelle 293, 294, 300, 608, 610, 613, 615, 617, 619 e 621** di mq 2.550 complessivi) che ha una **potenzialità edificatoria**, come si rileva dalle norme previgenti del P.R.G., **I.F.** pari a **3** (tre) **mc\mq**, **fatto salvo** quanto ulteriormente descritto nella premessa; **l'edificazione potrà avvenire nel rispetto di tutte le norme vigenti del P.R.G. per quanto attiene a tutti gli altri indici edilizi ed urbanistici.**

Il terreno ha una **forma geometrica** assimilabile ad un *trapezio rettangolo* con una *protuberanza* curvilinea sul lato ovest; **si rimanda per le verifiche delle misure della forma geometrica** all'allegato citato doc. 03-A.

Allo stato il terreno risulta leggermente inclinato per la porzione che risulta compresa fra la strada principale e la via delle Cooperative che attualmente si innesta dentro al terreno qui oggetto di stima, mentre la porzione di terreno che rimane verso nord, oltre la attuale strada ha andamento più inclinato, che non è stato possibile rilevare, stante lo stato in cui versa la vegetazione sulla detta porzione di terreno.

Il terreno, da frazionamento catastale eseguito a suo tempo, ha una superficie di mq 2.550 e considerato che lo stesso è stato venduto alla società fallita dal Comune di Montegranaro e che sui lati nord-est i terreni confinanti sono di proprietà del Comune medesimo, **si ritiene che non debbano sussistere difficoltà ai fini della corretta individuazione in loco del detto terreno, fino alla concorrenza della superficie di mq 2.550, anche se privo di recinzioni** fatta eccezione per il lato est.

Il terreno risulta attraversato da linea elettrica aerea, sostenuta da pali in cemento infissi nel terreno. Tale linea, segue l'andamento della attuale strada, che attraversa lo stesso circa a metà; **da cartografia di P.R.G. detta strada** (via delle Cooperative) **deve essere spostata sul lato ovest del terreno** qui in esame.

Non è dato di sapere allo scrivente, se l'enea nel momento in cui ha realizzato la detta linea elettrica abbia o meno indennizzato la proprietà dell'epoca; dalle visure alla conservatoria, fino a coprire il ventennio non vi sono menzionate servitù elettriche di sorta e nemmeno nell'atto notarile di provenienza dell'immobile in capo alla società fallita, del 31.12.2003, si menzionano servitù elettriche sul terreno qui oggetto di stima.

Trattandosi di terreni, nulla si deve relazionare in riferimento agli impianti.

Tutto quanto sopra, **fatto salvo se altro**, possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi dei documenti già citati nell'ulteriore premessa; essendo **i terreni edificabili** oggetto di perizia, ai fini dell'edificabilità **subordinati al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Montegranaro (ufficio competente), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere sulla potenzialità edificatoria sopra descritta ed ulteriormente, vista la discrezionalità interpretativa che in questa materia resta in capo al funzionario comunale che dovrà in futuro approvare il progetto di nuova edificazione, chiarire preventivamente** le modalità di presentazione delle pratiche edilizie ed allegati necessari, **e le modalità di redazione del progetto in riferimento ad una zonizzazione P.E.E.P. presente nella cartografia del vigente P.R.G. ma di fatto scaduta, oltre ad altre considerazioni che l'acquirente potrà meglio fare e valutare, anche con l'ausilio di un tecnico di fiducia, specie anche in riferimento alla esistente zonizzazione** (ora scaduta) **e norme ad essa applicabili e sia per la realizzazione dei progetti e sia per tutti gli altri aspetti necessari.**

MILLESIMI

Trattandosi di terreno nudo, a vocazione edificatoria per residenza, **non vi sono** al momento **millesimi** da segnalare e/o indicare.

Si rimanda per una migliore visione dell'immobile, e del contesto dell'intorno, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04.

01.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della **planimetria catastale dello stesso**, nella quale **il terreno** in questione è evidenziato da **perimetrazione in rosso e colorazione in giallo** (v. doc. 03-A).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** che **con relativa didascalia** si allega (v. doc. 04)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

TERRENO EDIFICABILE

LOTTO UNICO

Via delle Cooperative\Strada Veregrense S.P. 94



**FOTO 1 – TERRENO EDIFICABILE VISTO DA SUD-OVEST –
PARTICOLARE LINEA ELETTRICA CHE ATTRAVERSA L'IMMOBILE**



**FOTO 2 – TERRENO EDIFICABILE VISTO DA SUD-EST
SI NOTA LA LINEA ELETTRICA CHE ATTRAVERSA L'IMMOBILE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 3 – TERRENO EDIFICABILE – VISTA DA NORD-EST



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO 4 – TERRENO EDIFICABILE – VISTA DA NORD-OVEST
DA NOTARE PALO LINEA ELETTRICA

02) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto e per la tipicità della procedura, **non risultano eseguite prima d'ora, verifiche presso la Conservatoria.**

Per poter attestare, quali siano i gravami pregiudizievoli sui beni, e quali siano o meno opponibili all'acquirente (Iscrizioni e Trascrizioni) **lo stimatore ha provveduto, avvalendosi di ausiliario, a fare la verifica ultravventennale** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, **relativamente ai beni qui oggetto di perizia.**

Fino alla data del **09.05.2017**, **risultano sui beni** le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di **beni, in capo** alla soc. fallita **per l'intera e piena proprietà**, **non sono state eseguite ulteriori verifiche** presso la Conservatoria di Fermo, **relative ai comproprietari.**

Si elencano qui di seguito, in ordine cronologico, dalla data meno recente a quella più recente, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile.

Riepilogo Immobile - N.C.T. Montegranaro

F.11 n.621	seminativo di Mq 100	Reddito: Dom.€ 0,49 Agr.€ 0,59
F.11 n.619	seminativo di Mq 245	Reddito: Dom.€ 1,20 Agr.€ 1,46
F.11 n.613	seminativo di Mq 495	Reddito: Dom.€ 2,05 Agr.€ 2,68
F.11 n.615	seminativo di Mq 1.095	Reddito: Dom.€ 4,52 Agr.€ 5,94
F.11 n.617	seminativo di Mq 105	Reddito: Dom.€ 0,43 Agr.€ 0,57
F.11 n.610	seminativo di Mq 35	Reddito: Dom.€ 0,14 Agr.€ 0,19
F.11 n.608	seminativo di Mq 135	Reddito: Dom.€ 0,56 Agr.€ 0,73
F.11 n.293	seminativo di Mq 250	Reddito: Dom.€ 1,03 Agr.€ 1,36
F.11 n.294	seminativo di Mq 50	Reddito: Dom.€ 0,21 Agr.€ 0,27
F.11 n.300	seminativo di Mq 40	Reddito: Dom.€ 0,20 Agr.€ 0,24

Complessivi mq 2.550

Ditta verificata:

APOGEO S.R.L. con sede in Forlì, p.iva 02637190402 x INTERO

STORICO

► **Comune di Montegranaro, sede Montegranaro**

ATTENZIONE, dato l'elevato numero di formalità da consultare la ricerca e' stata effettuata con restrizione al periodo

Trascrizioni a favore:

Art.3223/26-08-1983 Compravendita, Segretario generale Dr. Gianfranco

Schiesaro del 23-06-1983 rep.466 reg.ta a Fermo l'08-08-1983 al n.2529

Il Comune di Montegranaro acquista appezzamento di terreno senza fabbricati in Montegranaro distinto al

F.11 n.273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287

di totali mq.15.110

Art.1950/14-05-1984 Esproprio per causa di pubblica utilita',
provvedimento n.52 del 02-03-1984 reg.to all'ufficio di Fermo l'08-05-1984
n.1565 Vol.63 Mod.I

Favore: Comune di Montegranaro

Contro: xxx

Con il suddetto provvedimento il Comune e' stato autorizzato ad occupare,
permanentemente, i terreni siti in Montegranaro distinti al

F.11 n.22 di mq.3.120

F.11 n.290 di mq.1.300

F.11 n.291 di mq.1.320

F.11 n.293 di mq.250

F.11 n.294 di mq.50

F.11 n.295 di mq.200

F.11 n.296 di mq.600

F.11 n.297 di mq.1.000

F.11 n.298 di mq.220

F.11 n.299 di mq.180

F.11 n.300 di mq.40

F.11 n.301 di mq.840

F.11 n.302 di mq.550

F.11 n.303 di mq.310

F.11 n.304 di mq.10

F.11 n.305 di mq.780

Iscrizioni contro:

Negative - L'immobile è libero da ipoteche



► **Apogeo srl, sede Forlì', 02637190402**

ATTENZIONE, dato l'elevato numero di formalità da consultare (vendite e annotamenti di restrizione) la ricerca è stata effettuata anche per immobile.

Trascrizioni a favore:

Art.283/14-01-2004 Compravendita,

Dr. Varriale Luciano di Fermo del 31-12-2003 rep. 63871/6036

Il Comune di Montegranaro vende alla società "Apogeo srl" che acquista, frà l'altro, terreni in Montegranaro Via del Castello distinti al

F.11 n.621 terreno di mq.100

F.11 n.619 terreno di mq.245

F.11 n.613 terreno di mq.495

F.11 n.615 terreno di mq.1.095

F.11 n.617 terreno di mq.105

F.11 n.610 terreno di mq.35

F.11 n.608 terreno di mq.135

F.11 n.293 terreno di mq.250

F.11 n.294 terreno di mq.50

F.11 n.300 terreno di mq.40

oltre ad altri immobili trattati di seguito in altre distinte perizia.

Prezzo complessivo di € 183.342,20 pagato a mezzo assegno circolare

Nel titolo si premette che il Comune di Montegranaro, con atto del Notaio

Pietro Caserta del 03-04-1980 rep.989/352 trascritto il 15-10-1985

all'art.3679 e atto stesso Notaio del 03-04-1980 rep.990/353 trascritto il

29-09-1981 all'art.3600, si obbligava a concedere alla "Società xxx

xxx tra lavoratori dipendenti e pensionati residenti in Montegranaro a r.l.” in diritto di superficie sui terreni in localita’ Vallone distinti, fra l’altro, al F.11 n.283-282-281-280-278-277-276-275; inoltre con atto Notaio Pietro Caserta del 18-07-1980 rep.1249/469 trascritto il 14-10-1982 all’art.3659 il Comune si obbligava a concedere alla stessa societa’ la proprieta’ di terreno in localita’ Vallone distinto, fra l’altro, al F.11 n.284-294-295-296-297-301-302-303-304. La suddetta cooperativa assegnataria dei lotti iniziava il programma costruttivo ed in particolare provvedeva alle edificazioni di alcuni lotti. Il Ministro Segretario di Stato per il Lavoro e la Previdenza Sociale vista la sentenza n.187 del 12-06-1985 con la quale il Tribunale di Fermo dichiarava lo stato di insolvenza della Cooperativa suddetta, ha decretato in data 07-11-1985, la liquidazione coatta amministrativa dell’indicata societa’, provvedendo alla nomina dei commissari liquidatori. Dato che il Comune non ha mai provveduto alla stipulazione degli atti definitivi affinche’ la Cooperativa predetta potesse acquisire il diritto di superficie per anni 99 e la proprieta’ delle aree, la liquidazione coatta amministrativa della societa’ ha convenuto il Comune avanti il Tribunale Civile di Fermo per far dichiarare che, con i contratti sopra descritti, si obbliga a trasferire in favore della Cooperativa i terreni suddetti. La societa’ “Apogeo srl” e la societa’ “xxx manifestarono entrambe il proprio interesse all’acquisto di tutti i diritti facenti capo alla liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa. Il Ministero delle Attivita’ produttive, direzione generale per gli Enti Cooperativi ha disposto l’indizione di una gara tra le societa’, e’ risultata vincitrice la societa’ “Apogeo srl”. Con atto a rogito Notaio Varriale

del 31-01-2003 rep.61755/5473 la L.C.A. della Societa' xxx ha ceduto alla societa' "Apogeo srl" tutti i diritti spettanti in forza degli atti notarili sopra menzionati. Tutto cio' premesso, ora si rende necessario il trasferimento definitivo delle aree, oggetto dei menzionati atti a rogito Notaio Pietro Caserta da parte del Comune di Montegranaro in favore della societa' "Apogeo srl"

Trascrizioni contro:

Art. 2003/29-03-2007

Sentenza dichiarativa di fallimento,

Tribunale di Forli' del 07-12-2016 rep.67/2016

Favore: Massa dei Creditori del fallimento Apogeo srl

Contro: Apogeo srl - Forli

Grava: **Terreno in Montegranaro** distinto al

F.11 n.293-294-300-608-610-613-615-617-619-621

oltre ad altri immobili oggetto di separate perizie.

In riferimento alla **linea elettrica aerea** che attraversa il terreno in questione, presso la competente Conservatoria, **non sono state riscontrate**

Trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul terreno qui oggetto di stima.

Iscrizioni contro:

Negative

L'immobile è libero da ipoteche alla data del 09.05.2017

I dati catastali indicati nella Nota di Trascrizione della sentenza di fallimento sono corretti e corrispondono a quelli attuali e sopra indicati (v. precedente *Punto 01.3*).

La **Relazione dell'ausiliario visurista**, le **visure eseguite** presso la Conservatoria di Fermo (soggetti e gravami), **si allegano (Relazione v. doc. 05-A, visure soggetti v. doc. 05-B e gravami e Note v. doc. 05-C)**.

Trattandosi nel caso di specie, di immobili in capo alla società fallita per la intera e piena proprietà, non sono state eseguite, ulteriori verifiche in capo ai comproprietari (non ve ne sono).

02.1) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ' FALLITA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

02.1.1) PROPRIETÀ'

I beni risultano per la piena ed intera proprietà in capo alla società fallita.

02.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE, IN CAPO ALLA SOCIETÀ' FALLITA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla fallita, è il seguente:

A) 31.12.2003- ATTO di COMPRAVENDITA, a rogito notaio **LUCIANO VARRIALE del 31.12.2003 Rep. 63871\6036** registrato a Fermo in data 13.01.2004 n° 107 Serie 1T e trascritto a Fermo il 14.01.2004 all'art. 283

Con l'atto di cui sopra, la società **"APOGEO S.R.L. acquista dal COMUNE DI MONTEGRANARO** gli immobili che seguono, catastalmente così descritti:

N.C.T. Montegranaro



F.11 n.621 seminativo di Mq 100	Reddito: Dom.€ 0,49 Agr.€ 0,59
F.11 n.619 seminativo di Mq 245	Reddito: Dom.€ 1,20 Agr.€ 1,46
F.11 n.613 seminativo di Mq 495	Reddito: Dom.€ 2,05 Agr.€ 2,68
F.11 n.615 seminativo di Mq 1.095	Reddito: Dom.€ 4,52 Agr.€ 5,94
F.11 n.617 seminativo di Mq 105	Reddito: Dom.€ 0,43 Agr.€ 0,57
F.11 n.610 seminativo di Mq 35	Reddito: Dom.€ 0,14 Agr.€ 0,19
F.11 n.608 seminativo di Mq 135	Reddito: Dom.€ 0,56 Agr.€ 0,73
F.11 n.293 seminativo di Mq 250	Reddito: Dom.€ 1,03 Agr.€ 1,36
F.11 n.294 seminativo di Mq 50	Reddito: Dom.€ 0,21 Agr.€ 0,27
F.11 n.300 seminativo di Mq 40	Reddito: Dom.€ 0,20 Agr.€ 0,24

per complessivi mq 2.550

oltre ad altri immobili oggetto di separate perizie.

Anteriormente il COMUNE DI MONTEGRANARO, aveva acquisito la
proprietà dell'immobile con:

B) Art.1950/14-05-1984 Esproprio per causa di pubblica utilita',
provvedimento n.52 del 02-03-1984 reg.to all'ufficio di Fermo l'08-05-1984
n.1565 Vol.63 Mod.I

Favore: Comune di Montegranaro

Contro: xxx

Con il suddetto provvedimento il Comune e' stato autorizzato ad occupare,
permanentemente, **i terreni siti in Montegranaro** distinti al

F.11 n.22 di mq.3.120

F.11 n.290 di mq.1.300

F.11 n.291 di mq.1.320

F.11 n.293 di mq.250

F.11 n.294 di mq.50

F.11 n.295 di mq.200

F.11 n.296 di mq.600

F.11 n.297 di mq.1.000

F.11 n.298 di mq.220

F.11 n.299 di mq.180

F.11 n.300 di mq.40

F.11 n.301 di mq.840

F.11 n.302 di mq.550

F.11 n.303 di mq.310; F.11 n.304 di mq.10; F.11 n.305 di mq.780

C) Art. 3223/26-08-1983 Compravendita,

Segretario generale Dr. Gianfranco Schiesaro del 23-06-1983 rep. 466
reg.ta a Fermo l'08-08-1983 al n.2529

Il Comune di Montegranaro acquista appezzamento di terreno senza
fabbricati in Montegranaro distinto al **F.11 n.273-274-275-276-277-278-
279-280-281-282-283-284-285-286-287** di totali **mq. 15.110**

Quanto sopra risulta anche dalla lettura della **relazione ultraventennale sui
beni** (v. citato allegato doc. 05-A) **relativo alle verifiche effettuate presso
la Conservatoria, dalle quali non risultano gravami a carico
dell'acquirente** o opponibili ad esso, **fatta eccezione per tutto quanto**
già descritto nella **ulteriore premessa e documenti citati.**

L'atto notarile del 31.12.2003, relativo alla **provenienza dell'immobile** in capo alla società fallita, si allega (**v. doc. 06**); l'atto richiamato del 31.01.2003 è stato allegato, v citato doc. 02-D; le Convenzioni citate nell'atto, tutte a rogito del notaio Pietro Caserta sono state allegate, v citati doc. 02-A, 02-B e 02-C mentre le Delibere citate nell'atto sono state allegate, v. citati doc. 02 dalla lettera "F" alla lettera "Q"

Tutti gli atti sopra indicati, relativi alla copertura del periodo ventennale, sono ulteriormente riscontrabili sia nella Relazione Ventennale (v. citato doc. 05-A) e sia dalle Note di provenienza (v. citato doc. 05-C)

02.1.3) COMMENTI

L'immobile è pervenuto con i titoli sopra indicati, dai quali non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione, **fatta eccezione per tutto quanto relazionato e descritto nella ulteriore premessa** che possa risultare a carico dell'acquirente.

02.1.4) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Negli atti di acquisto dell'immobile, meglio sopra descritti e riferiti all'acquisto del terreno qui oggetto di stima, **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **fatta eccezione per tutto quanto relazionato e descritto nella ulteriore premessa** che possa risultare a carico dell'acquirente.

03) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Ascoli Piceno, lo stimatore ha provveduto a richiedere la mappa catastale degli immobili qui oggetto di stima.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. 03-A.

04) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in oggetto non risultano allo stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

05) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

Gli immobili risultano liberi.

✓CONGRUITA' O MENO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Trattandosi di terreni, nulla qui si deve riferire nel merito.

06) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

06.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto che ha conferito la proprietà alla società fallita, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati, **fatta eccezione** per quanto indicato nell'ulteriore premessa che possa risultare a carico dell'acquirente.

Non risultano, dalla lettura degli atti antecedenti altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che **possano limitare o impedire** in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua., **fatta eccezione** per quanto indicato nelle **Convenzioni del 1980** (citati allegati 02-A, 02-B e 02-C) che prevedono la **destinazione** dei terreni per la costruzione di **residenza di Edilizia Popolare (P.E.E.P.)**, che ad oggi risulta decaduta per legge, **ancorché prevista nel P.R.G. vigente del Comune.**

**06.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dello stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto, **il terreno risulta interessato in parte da sede stradale. Trattasi di errore commesso dall'Ufficio. Nel Certificato che si dovrà richiedere nuovamente per la stipula, tale dicitura, da intendersi errata, non comparirà.**

Nel successivo *Punto 09-10* si riporterà integralmente il contenuto di cui al citato Certificato di Destinazione Urbanistica (di seguito C.D.U.)

06.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG o **strumenti urbanistici equivalenti** vigenti, meritevoli di particolare segnalazione, che comunque si possano intendere che *"...resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle *Norme Tecniche di Attuazione del PRG* o norme vigenti equivalenti del Comune di Montegranaro, per i futuri interventi edilizi.

Al fine di relazionare compiutamente sul quesito, come desunto dalla descrizione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, **il terreno** qui trattato, le prescrizioni urbanistiche sono le seguenti: *[inizio descrizione C.D.U.]*, *"Per effetto del P.R.G. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio*

Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per

effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: "Presenza d'atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l'area individuata al **foglio 11 con le particelle nn. 293-294-300-608-610-613-615-617-619-621**, ricade in Zona "**P.E.E.P.**" Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.) interessata in parte da sede stradale; [n.d.r.: **quest'ultima parte relativa alla sede stradale è da intendersi indicazione errata e quindi sarà eliminata dal nuovo Certificato che si dovrà richiedere**]

Per effetto del P.P.A.R. l'area in parola non ricade all'interno degli ambiti di tutela derivanti dall'applicazione delle N.T.A. del P.P.A.R.;

Per l'utilizzazione dell'area in parola, valgono le norme di cui agli artt. 26, 27 e 60 (esenzioni) del P.P.A.R.

L'area oggetto del presente certificato, non ricade nella perimetrazione del Piano stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (**P.A.I.**) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 quindi non è classificata a rischio idrogeologico;

Per effetto del **Piano di classificazione acustica** del territorio comunale approvato con D.C.C. n. 26 del 16/06/2007, l'area ricade in **classe 5** "Aree prevalentemente industriali" interessata da fascia A di pertinenza – misurata dal confine stradale;

Per le zone valgono inoltre le norme di cui al D.P.R. del 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada) e relativo D.P.R. n. 147 del 26 Aprile 1993, ove operante;

Si ricorda che per effetto della variante al programma Pluriennale di Attuazione approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'11/02/2010, l'area in parola è compresa nella perimetrazione quale Zona P.E.E.P. (Art. 46 delle N.T.A.);

L'area oggetto del presente certificato è dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64;[fine descrizione C.D.U.]

07) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto 02*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente, **fatta eccezione** per quanto indicato **nell'ulteriore premessa che possa risultare a carico dell'acquirente e fatta eccezione** per quanto indicato nelle **Convenzioni del 1980** (citati allegati 02-A, 02-B e 02-C) che prevedono la **destinazione** dei terreni per la costruzione di **residenza di Edilizia Popolare (P.E.E.P.)**, che ad oggi risulta decaduta per legge, **ancorché prevista nel P.R.G. vigente del Comune.**

08) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Trattandosi di terreni nudi da edificare, nulla si deve qui precisare in risposta al quesito.

I terreni non sono parte di condominio.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi agli immobili qui oggetto di stima.

Non vi sono millesimi di sorta assegnati o da assegnare ai terreni oggetto di stima, in quanto non facenti parte di condominio.

09-10) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

I terreni sono interamente edificabili con destinazione residenziale zonizzata nel vigente P.R.G. P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare).

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto, di superficie di mq 2.550 catastali, sono le seguenti:

[inizio descrizione C.D.U.], *“Per effetto del P.R.G. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: “Presa d’atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l’area individuata al foglio 11 con le particelle nn. 293-294-300-608-610-613-615-617-619-621, ricade in Zona “P.E.E.P.” Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.) interessata in parte da sede stradale; [n.d.r.: quest’ultima parte relativa alla sede stradale è da intendersi indicazione errata e quindi sarà eliminata dal nuovo Certificato che si dovrà richiedere]*

Per effetto del P.P.A.R. l'area in parola non ricade all'interno degli ambiti di tutela derivanti dall'applicazione delle N.T.A. del P.P.A.R.;

Per l'utilizzazione dell'area in parola, valgono le norme di cui agli artt. 26, 27 e 60 (esenzioni) del P.P.A.R.

L'area oggetto del presente certificato, non ricade nella perimetrazione del Piano stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (P.A.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 quindi non è classificata a rischio idrogeologico;

*Per effetto del **Piano di classificazione acustica** del territorio comunale approvato con D.C.C. n. 26 del 16/06/2007, l'area ricade in **classe 5** "Aree prevalentemente industriali" interessata da fascia A di pertinenza – misurata dal confine stradale;*

Per le zone valgono inoltre le norme di cui al D.P.R. del 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada) e relativo D.P.R. n. 147 del 26 Aprile 1993, ove operante;

Si ricorda che per effetto della variante al programma Pluriennale di Attuazione approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'11/02/2010, l'area in parola è compresa nella perimetrazione quale Zona P.E.E.P. (Art. 46 delle N.T.A.);

L'area oggetto del presente certificato è dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64; [fine descrizione C.D.U.]

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, nel C.D.U. dovrebbe essere indicato, se i terreni in questione, siano stati o meno percorsi dal fuoco nei precedenti 15 anni; **indicazione non riportata nel C.D.U. rilasciato.**

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, richiesto dallo stimatore al Comune di Montegranaro, si allega (**v. doc. 07-A**); l'originale del detto Certificato sarà consegnato direttamente al Curatore fallimentare.

Lo **stralcio della cartografia del P.R.G.** nel quale si rileva l'**ubicazione del terreno e del contesto urbanistico ed edificato circostante**, si allega (**v. doc. 07-B**)

11) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

11.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il terreno qui in esame, quando fù approvata la lottizzazione P.E.E.P. negli anni '70 era in una posizione diversa da quella attuale.

Successivamente, il Comune *si era obbligato a cedere* il diritto di superficie, su diversi terreni (ma non su questi qui oggetto di stima) alla xxx, posta agli inizi degli anni '80 in Liquidazione Coatta Amministrativa.

L'impegno a tale cessione, era stato assunto mediante la sottoscrizione delle Convenzioni del 1980, citati allegati 02-A, 02-B e 02-C.

La odierna fallita, ha vinto la gara d'asta della xxx tenutasi in

data 18.12.2002 (vedasi citato allegato 02-E) al quale ha fatto seguito il relativo rogito di *cessione di diritti* in data 31.01.2003 (v. citato doc. 02-D)

Preliminarmente al perfezionamento della cessione degli immobili ex xxx alla odierna fallita mediante rogito notarile, il Comune ha dovuto prendere atto che taluni terreni da cedere in proprietà alla odierna fallita, erano in fatto occupati da strada.

Il Comune stesso, previe deliberazioni del caso (delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 30.06.2003, citato doc. 02-N e delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 30.09.2003, citato doc. 02-O), **ha approvato** la **variante urbanistica zona "A e B"** (il terreno qui oggetto di stima è nella zona B del Piano) e successivamente con la delibera di Giunta Comunale n° 445 del 29.12.2003, citato doc. 02-Q, ha provveduto alla corretta **identificazione catastale degli immobili da cedere** alla società fallita, fra cui quelli qui oggetto di stima, che sono stati compravenduti con rogito notaio Varriale, Rep. 63871/6036 del 31.12.2003, v. citato doc. 06. Successivamente, la società fallita ha richiesto al Comune di Montegranaro alcuni Permessi di Costruire (**rilasciati dal Comune a titolo oneroso**, v. citato doc. 02-U), relativi ad immobili in parte ultimati e venduti ed in parte non ultimati e/o con alcune unità immobiliari ad oggi non vendute ed oggetto di altre separate stime immobiliari, ma non ha mai presentato progetti per edificare nei terreni qui oggetto di stima.

Sulla base dei comportamenti passati, tenuti dal Comune, si ritiene che certamente **sia possibile edificare rispettando le norme di zonizzazione previste nel vigente P.R.G., ma a valere anche qui**, quanto lo stimatore a **relazionato nella ulteriore premessa.**

11.1.1) COMMENTI

Nulla da commentare al riguardo; si rimanda integralmente a quanto già descritto al precedente Punto 11.1 e nella ulteriore premessa.

11.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel **vigente P.R.G.**, il terreno oggetto di stima, ha la seguente **destinazione urbanistica**:

*“Per effetto del **P.R.G.** approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: “Presa d’atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l’area individuata al **foglio 11 con le particelle nn. 293-294-300-608-610-613-615-617-619-621**, ricade in Zona “**P.E.E.P.**” Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.)*

Oltre all’art. 46 delle N.T.A. del P.R.G., per il caso di specie necessita fare riferimento anche all’art. 61 delle N.T.A. del P.R.G. che testualmente, al **terzo comma recita**: *“Per i piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e confermati dal presente P.R.G., **ancorché scaduti**, resta **confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati**, ivi inclusa la destinazione di zona “Verde Pubblico o Privato” riportata in calce.....”*

La normativa vigente del P.R.G. si allega (**v. doc. 08**)

11.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattandosi di terreni edificabili, dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Montegranaro, si riferirà in merito alla Conformità Urbanistica, che si attesta, relativamente all'appartenenza dei terreni, negli strumenti urbanistici vigenti, nella seguente zonizzazione:

“Per effetto del P.R.G. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: “Presa d’atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l’area individuata al foglio 11 con le particelle nn. 293-294-300-608-610-613-615-617-619-621, ricade in Zona “P.E.E.P.” Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.)

Fatto salvo tutto quanto già relazionato e descritto nella ulteriore premessa.

Essendo **i terreni edificabili** oggetto di perizia, ai fini dell'edificabilità **subordinati al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Montegranaro (ufficio competente), se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere sulla potenzialità edificatoria sopra descritta ed ulteriormente, vista la discrezionalità interpretativa che in questa materia resta in capo al funzionario comunale che dovrà in futuro**

approvare il progetto di nuova edificazione, chiarire preventivamente le modalità di presentazione delle pratiche edilizie ed allegati necessari, e le modalità di redazione del progetto in riferimento ad una zonizzazione P.E.E.P. presente nella cartografia del vigente P.R.G. ma di fatto scaduta, oltre ad altre considerazioni che l'acquirente potrà meglio fare e valutare, anche con l'ausilio di un tecnico di fiducia, specie anche in riferimento alla esistente zonizzazione (ora scaduta) e norme ad essa applicabili e sia per la realizzazione dei progetti e sia per tutti gli altri aspetti necessari.

Non risultano allo stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento agli immobili qui trattati.

12) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.

Trattandosi di terreni edificabili, ma non edificati alla data della presente stima, nulla si deve riferire in merito al presente quesito.

13) GRAVAMI SUL BENE, DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE.....

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti della società fallita sul bene, sono per la intera e piena proprietà.**

14) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., LO STIMATORE PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

Trattandosi di terreni edificabili, ma non edificati alla data della presente stima, nulla si deve riferire in merito al presente quesito.

15) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

I terreni risultano regolarmente identificabili mediante la mappa catastale ed anche in loco; gli stessi **sono correttamente censiti** presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (**catasto terreni**).

L'immobile pertanto è da ritenersi *correttamente* rappresentato nella mappa catastale e censito.

La mappa catastale, nella quale **il terreno** in questione è evidenziato da colorazione **in giallo** e perimetrazione in rosso, è allegata, (v. doc. 03-A).

16) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....
OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO
CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Il terreno risulta censito quale **seminativo**.

Attualmente i terreni sono incolti ed in parte attraversati da strada (v. direttamente le foto allegate al testo del presente elaborato ed il rilievo fotografico, citato doc. 04)

Non sono state eseguite dallo stimatore variazioni catastali ai terreni.

17) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I
CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

17.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto
" più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili (terreni edificabili), **aventi medesima o simile potenzialità edificatoria per uso residenziale**, delle medesime o simili caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale dei terreni edificabili, che sono parte di una più ampia lottizzazione, attualmente in parte già edificata.

Le reti degli impianti di adduzione tecnologica, quali acqua, gas, fognatura salvo se altri, sono tutte da richiedere, per poter consentire di edificare.

Il terreno risulta attraversato da linea elettrica aerea, sostenuta

da pali in cemento infissi nel terreno. Tale linea, segue l'andamento della attuale strada, che attraversa lo stesso circa a metà; **da cartografia di P.R.G. detta strada** (via delle Cooperative) **deve essere spostata sul lato ovest del terreno** qui in esame.

Non è dato di sapere allo scrivente, se l'entel nel momento in cui ha realizzato la detta linea elettrica abbia o meno indennizzato la proprietà dell'epoca, dalle visure alla conservatoria, fino a coprire il ventennio non vi sono menzionate servitù elettriche di sorta e nemmeno nell'atto notarile di provenienza dell'immobile in capo alla società fallita, del 31.12.2003, si menzionano servitù elettriche sul terreno qui oggetto di stima.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona posta nel primetro esterno del capoluogo) con ubicazione dei terreni in un contesto di già parzialmente costruito a destinazione residenziale, che **dista dal centro storico di Montegranaro** (preso a riferimento il Municipio) **3 km ca.**

I terreni hanno una superficie catastale complessiva di mq 2.550 che risulta da P.R.G. interamente edificabile.

L'accesso al terreno è diretto dalla strada pubblica.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e rapportata ad immobili simili e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla **Superficie Fondiaria** dello stesso come prevista dalla cartografia del P.R.G. vigente che risulta di **mq 2.550.**

17.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELLO STIMATORE

Trattandosi di un immobile, posto in una località, sulla quale lo stimatore non ha fino ad ora avuto modo di stimare degli immobili, **non vi sono fonti informative già note.**

Lo stimatore farà quindi riferimento alle informazioni assunte in loco dallo stesso, come di seguito meglio descritto.

ASSUNZIONE DI INFORMAZIONI

Per il caso in esame, lo scrivente ha interpellato **due agenzie immobiliari** che operano da numerosi anni nel Comune di Montegranaro e **tre colleghi** che **svolgono tutti la professione da oltre 30 anni con esperienza anche nell'ambito estimativo immobiliare** (case, appartamenti e terreni); dal colloquio intercorso, lo scrivente ha **potuto comprendere che tutti i soggetti interpellati hanno una buona cognizione dei valori di mercato del Comune di Montegranaro**; dovendo stimare per la società fallita, sia terreni, come quello qui in questione e sia fabbricati (altri immobili oggetto di separate perizie), e sia posti in località Guazzetti (come quella del terreno che qui ci interessa) e sia in altra località del Comune, **lo stimatore ha chiesto a tutti i soggetti interpellati, tutte le informazioni relative ai vari**

e diversi immobili da stimare.

Per l'immobile oggetto di stima, sono state date tutte le informazioni necessarie, si è valutata la morfologia del terreno in esame e **si è fatto riferimento alla attuale zonizzazione del P.R.G. vigente, cioè la zona P.E.E.P. con indice fondiario pari a 3 mc\mq**

Dalle informazioni assunte, per il terreno edificabile in questione, si sono ricavati i seguenti valori:

1) AGENZIA IMMOBILIARE n° 1

Valore minimo €\mq 75,00 e massimo €\mq 90,00

Valore medio €\mq 82,50

2) AGENZIA IMMOBILIARE n° 2

Valore minimo €\mq 70,00 e massimo €\mq 100,00

Valore medio €\mq 85,00

3) COLLEGA STIMATORE n° 1

Valore minimo €\mq 85,00 e massimo €\mq 90,00

Valore medio €\mq 87,50

4) COLLEGA STIMATORE n° 2

Lo scrivente ritiene di non prendere in esame le informazioni fornite dal collega, in quanto eccessive rispetto alla media degli altri 4 soggetti.

5) COLLEGA STIMATORE n° 3

Valore minimo €\mq 80,00 e massimo €\mq 90,00

Valore medio €\mq 85,00

MEDIA DEI VALORI DA INFORMAZIONI ASSUNTE
relativi all'unità di misura del terreno, metro quadro.



Tenuto preliminarmente conto che i valori assunti e sopra indicati, hanno uno *scarto* minimo fra di loro e quindi da ritenersi affidabili ai fini della stima, e che un valore, ritenuto dallo scrivente con uno *scarto* significativo rispetto agli altri non è stato preso in esame, si può ricavare il **valore unitario medio** relativo all'immobile oggetto di stima, che risulta il seguente:

(Valore 1) €/mq 82,50 + valore 2) €/mq 85,00 + valore 3) €/mq 87,50 +
valore 5) €/mq 85,00) : 4 = **€/mq 85,00**

VALORI OMI

Non vi sono valori O.M.I. di riferimento per i terreni edificabili.

VALORE FINALE UNITARIO PONDERATO,
per metro quadrato di Superficie edificabile del terreno



Nel caso di specie, avendo già mediato i valori assunti ritenuti idonei ed affidabili (in quanto per lo scrivente i soggetti sentiti avevano lo stesso grado di affidabilità o *peso*) e non essendoci il valore noto allo stimatore e/o altri valori, nulla c'è da ponderare, pertanto il valore unitario finale di stima, per l'immobile in oggetto è da ritenersi pari ad **€/mq 85,00**

17.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



La **superficie di riferimento** ai fini della stima, è **quella complessiva edificabile del terreno**, che risulta di **mq 2.550**



17.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 17.2

Gli immobili risultano in capo alla società fallita, per la intera e piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per gli immobili, **si ricava** è il seguente:

Lotto unico

Superficie complessiva edificabile mq 2.550,00 x €/mq 85,00 =
€ 216.750,00 che si arrotonda ad **€ 217.000,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIE EDILIZIE

Trattasi di **terreni nudi** edificabili, pertanto **non vi sono sanatorie da fare**.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 17.2* ha già tenuto conto dello stato in cui versa il terreno, ed in particolare della morfologia dello stesso rispetto alla sede stradale di riferimento, già descritto nel precedente *Punto 01.4*, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero; pertanto nulla si deve qui dedurre.

**+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON
ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Trattasi di terreni nudi edificabili, non facenti parte di complesso condominiale, pertanto **non vi sono** spese condominiali pregresse insolute.

**+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI
DEL BENE VENDUTO**

Apparentemente, trattandosi di terreni nudi, si potrebbe anche ritenere, che per il caso di specie, tale deduzione possa non essere applicata, ma, in **riferimento a tutto quanto si possa riscontrare esistente nel sottosuolo** del terreno oggetto di stima, non noto allo stimatore (non sono infatti stati eseguiti carotaggi di sorta) ed **ulteriormente in riferimento alle caratteristiche del detto terreno** (per le opere di fondazione), **si ritiene corretto, per i motivi sopra descritti, applicare la detta riduzione anche agli immobili di cui al caso di specie, ma in aliquota minore** rispetto a quella normalmente applicata ai fabbricati e pari al 10% (come da quesito del Giudice, ma relativo, si ripete, ai fabbricati).

Per gli immobili qui oggetto di stima, tenuto ulteriormente in conto della inclinazione dei terreni, **si ritiene congrua una riduzione pari al 5% del valore come sopra stimato.**

17.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, **il più probabile valore di mercato** dell'immobile e **già dedotto il 5%** per l'assenza della *garanzia per vizi*, ammonta ad euro:

€ 206.000,00 diconsi euro duecentoseimila/00

LOTTO UNICO

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore immobile; terreno interamente edificabile della superficie di mq 2.500 nel vigente P.R.G. zonizzato a P.E.E.P.	+ 217.000,00	
2	Deduzione costi per sanatorie edilizie	0	
3	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
4	Deduzioni per stato di possesso	0	
5	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	0	
6	Deduzione per spese condominiali in corso	0	
	VALORE FINALE	+ 217.000,00	
7	Deduzione 5% forfetaria per assenza garanzia vizi calcolata sul valore finale (€ 217.000,00 x 0,05 = € 10.850,00)	- 10.850,00	
8	VALORE DI STIMA	+ 206.150,00	
9	ARROTONDAMENTO in MENO	- 150,00	
10	VALORE FINALE DI STIMA arrotond.	<u>206.000,00</u>	

18) NELL'IPOTESI IN CUI IL FALLIMENTO SIA TITOLARE DI UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PREDISPONGA UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE.....COSTO OPERE NECESSARIE ALLA DIVISIONE E QUANTIFICAZIONE EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.....

Nel caso di specie, la titolarità del fallimento è per **la intera e piena proprietà dell'immobile.**

19) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

terreno edificabile con destinazione residenziale (nel vigente P.R.G. zona P.E.E.P. ma per legge già decaduta da molti anni) **della superficie di mq 2.550** ca. (superficie catastale) e con una **capacità edificatoria I.F.** (indice fondiario) **di 3 (tre) mc\mq di terreno** (**fatto salvo tutto quanto** già descritto nella **ulteriore premessa**), il tutto ubicato in **Comune di Montegranaro, località Guazzetti, via delle Cooperative\strada Veregrense S.P. 94.**

Non risultano allo scrivente, che alla data odierna vi siano Convenzioni a favore del Comune ed a carico dell'acquirente che abbiano validità, salvo il rispetto delle norme del vigente P.R.G. e fatto salvo quanto già descritto nell'ulteriore premessa.

Il terreno dista dal centro storico di Montegranaro (preso a riferimento il Municipio) **3 km** ca.

Alla data del sopralluogo (09.03.2017) e successivamente in data

06.06.2017) l'immobile qui trattato si **presentava orientativamente identificabile in loco, in quanto privo di recinzioni su tre lati** (recinzione esistente sul lato est); **la superficie del terreno** è da intendersi comunque quella a suo tempo compravenduta **di mq 2.550** in quanto attualmente il confinante su due lati è il Comune di Montegranaro, *dante causa* della società fallita. L'accesso al terreno, potrà avvenire sia dalla strada principale Veregrense S.P. 94 e sia da via delle Cooperative di nuova ubicazione, come previsto dalla cartografia del P.R.G. vigente.

L'immobile ha vocazione edificatoria con destinazione residenziale, e risulta nello specifico così composto:

terreno edificabile come sopra ed in premessa già descritto, (catastalmente ai terreni foglio 11, **particelle 293, 294, 300, 608, 610, 613, 615, 617, 619 e 621** di mq 2.550 complessivi) che ha una **potenzialità edificatoria**, come si rileva dalle norme previgenti del P.R.G., **I.F.** pari a **3 (tre) mc\mq, fatto salvo** quanto descritto nella ulteriore premessa; **l'edificazione potrà avvenire nel rispetto di tutte le norme vigenti del P.R.G. per quanto attiene a tutti gli altri indici edilizi ed urbanistici.**

Il terreno ha una forma geometrica assimilabile ad un *trapezio rettangolo con una protuberanza* curvilinea sul lato ovest; **si rimanda per le verifiche delle misure della forma geometrica** all'allegato citato doc. 03-A.

Allo stato il terreno risulta leggermente inclinato per la porzione che risulta compresa fra la strada principale e la via delle Cooperative che attualmente

si innesta dentro al terreno qui oggetto di stima, mentre la porzione di terreno che rimane verso nord, oltre la attuale strada ha andamento più inclinato, che non è stato possibile rilevare, stante lo stato in cui versa la vegetazione sulla detta porzione di terreno.

Il terreno, da frazionamento catastale eseguito a suo tempo, deve avere una superficie di mq 2.550 e considerato che lo stesso è stato venduto alla società fallita dal Comune di Montegranaro e che sui lati nord-est i terreni confinanti sono di proprietà del Comune medesimo, **si ritiene che non debbano sussistere difficoltà ai fini della corretta individuazione in loco del detto terreno, fino alla concorrenza della superficie di mq 2.550, anche se privo di recinzioni** fatta eccezione per il lato est.

Il terreno risulta attraversato da linea elettrica aerea, sostenuta da pali in cemento infissi nel terreno. Tale linea, segue l'andamento della attuale strada, che attraversa lo stesso circa a metà; **da cartografia di P.R.G. detta strada** (via delle Cooperative) **deve essere spostata sul lato ovest del terreno** qui in esame.

Non è dato di sapere allo scrivente, se l'enel nel momento in cui ha realizzato la detta linea elettrica abbia o meno indennizzato la proprietà dell'epoca; dalle visure alla conservatoria, fino a coprire il ventennio non vi sono menzionate servitù elettriche di sorta e nemmeno nell'atto notarile di provenienza dell'immobile in capo alla società fallita, del 31.12.2003, si menzionano servitù elettriche sul terreno qui oggetto di stima.

Trattandosi di terreni, nulla si deve relazionare in riferimento agli impianti.

Tutto quanto sopra, **fatto salvo se altro**, possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi dei documenti già citati nell'ulteriore premessa; essendo **i terreni edificabili** oggetto di perizia, ai fini dell'edificabilità **subordinati al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Montegranaro (ufficio competente), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere sulla potenzialità edificatoria sopra descritta ed ulteriormente, vista la discrezionalità interpretativa che in questa materia resta in capo al funzionario comunale che dovrà in futuro approvare il progetto di nuova edificazione, chiarire preventivamente** le modalità di presentazione delle pratiche edilizie ed allegati necessari, **e le modalità di redazione del progetto in riferimento ad una zonizzazione P.E.E.P. presente nella cartografia del vigente P.R.G. ma di fatto scaduta, oltre ad altre considerazioni che l'acquirente potrà meglio fare e valutare, anche con l'ausilio di un tecnico di fiducia, specie anche in riferimento alla esistente zonizzazione** (ora scaduta) **e norme ad essa applicabili e sia per la realizzazione dei progetti e sia per tutti gli altri aspetti necessari.**

MILLESIMI

Trattandosi di terreno nudo, a vocazione edificatoria per residenza, **non vi sono** al momento **millesimi** da segnalare e/o indicare.

Si rimanda per una migliore visione dell'immobile, e del contesto dell'intorno, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Visto lo stato di possesso (liberi), nulla si deve qui quantificare in riferimento all'affitto.

20) *PRECISI SE GLI IMMOBILI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....*

Il terreno è composto da più particelle ed ha una morfologia tale per cui, risulta **preferibile la vendita in unico lotto**, così da poter meglio collocare il futuro fabbricato, sulle porzioni dello stesso che hanno andamento meno inclinato e/o più uniforme.

ALLEGATI

IMMOBILE n° 9

LOTTO UNICO

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 01) ELENCO IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO;

DOC. 02) TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RICHIAMATA NEL ROGITO DI PROVENIENZA DEL BENE (Convenzioni del 1980 oltre a numerose delibere comunali) OLTRE AD ALTRA DOCUMENTAZIONE ESPLICATIVA, IN RIFERIMENTO A QUANTO RELAZIONATO NELLA ULTERIORE PREMESSA;

DOC. 03) MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIATI I TERRENI OGGETTO DI STIMA oltre alle VISURE CATASTALI STORICHE TERRENI e CONFINANTI;

DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEL TERRENO;

DOC. 05) RELAZIONE ULTRAVENTENNALE e VISURE ALLA CONSERVATORIA FINO ALLA COPERTURA DEL VENTENNIO (eseguite mediante incarico ad ausiliario), RELATIVE AGLI IMMOBILI TRATTATI, AL FINE DI POTER INDICARE E DESCRIVERE L'OGGETTO, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE;

DOC. 06) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA (atto di compravendita del 31.12.2003);

DOC. 07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA e STRALCIO DEL P.R.G.;

DOC. 08) NORME EDILIZIE VIGENTI DEL P.R.G.

21) NOTE FINALI COMUNI

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- Lo stimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Lo stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Cesenatico lì 17 luglio 2017

Con osservanza.

Il perito stimatore

Geom. Massimo Magnani