

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE E COMMERCIALIZZABILITA'
DEI BENI IMMOBILI

RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica Fallimentare – [REDACTED] n.28/2019
Tribunale di Napoli

Porto S. Stefano, 27 Luglio 2021

Il Consulente
dott. arch. Claudia CASALINI

PREMESSA E QUESITI

La sottoscritta arch. Claudia Casalini, nata a Grosseto il 16.07.1969 (C.F. CSL CLD 69L56 E202U), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 270, con studio in via Roma 8 di Porto S. Stefano (GR), nel programma di liquidazione approvato in data 16/09/2019, nell'ambito della procedura di vendita competitiva endofallimentare del fallimento FR International S.r.l., è stata incaricata di accertare, in qualità di esperto stimatore, la commerciabilità ed il valore di mercato, considerate le relative spese specifiche, dei seguenti beni immobili acquisiti al fallimento:

- 1) **Area urbana** a Piazza del Mercato località Sasso d'Ombrone, riportata in catasto al **foglio 37, p.lla 583, sub 2, cat. F1**;
- 2) **Area urbana** a Via dei Poggi località Sasso d'Ombrone, riportata in catasto al **foglio 37, p.lla 585, cat. F1**;
- 3) **Area urbana** a Via Donatori del Sangue in località Cinigiano, piano T riportato in catasto al **foglio 148, p.lla 325, sub 6, cat. F1**.

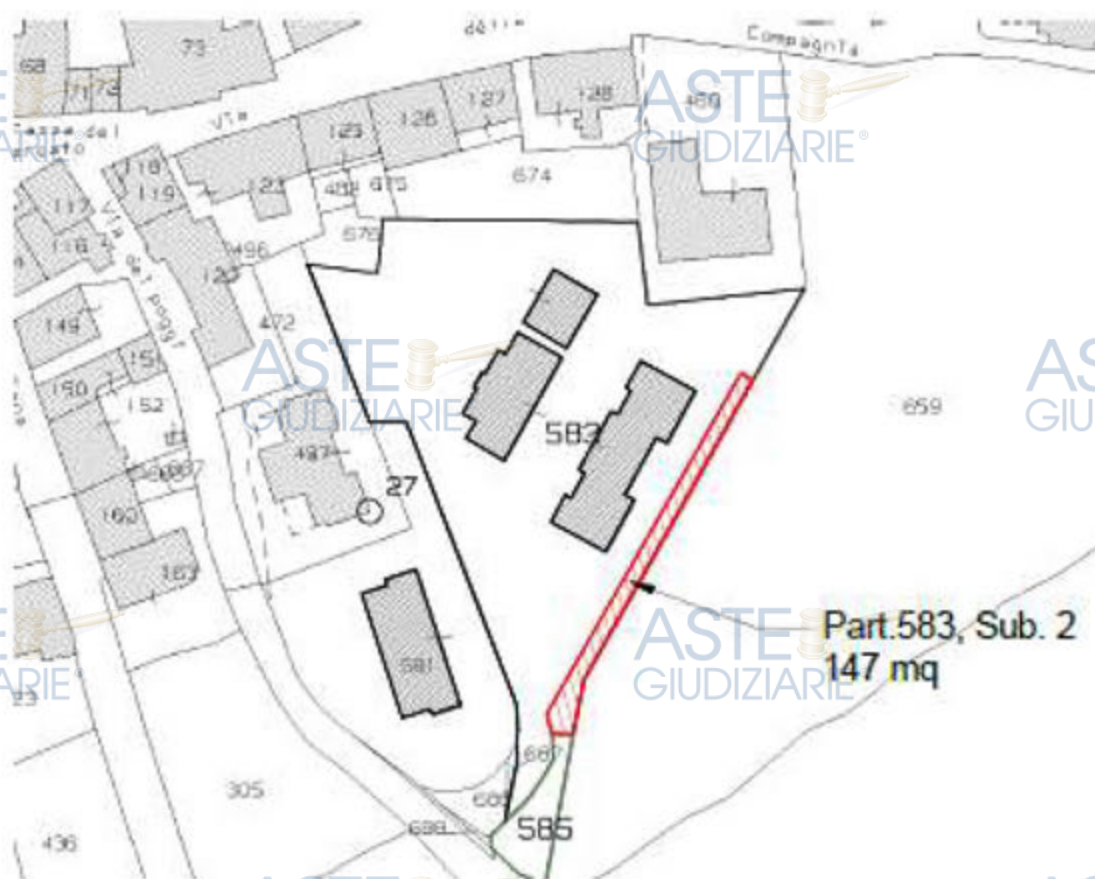
L'esperto stimatore:

- **provveda ad una preliminare verifica della commerciabilità dei beni;**
- **provveda, previa preliminare verifica della commerciabilità dei beni, alla redazione di una relazione di stima dei suindicati beni immobili secondo lo schema, per quanto compatibile, dell'art 173 bis disp att. C.p.c., effettuando sopralluoghi anche al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali;**

Il primo sopralluogo e accesso ai beni oggetto di stima è stato eseguito in data 03.09.2020; nello stesso giorno è stato eseguito anche l'accesso ai documenti presso l'archivio edilizia privata del Comune di Cinigiano, ripetuto per alcuni chiarimenti in data 27.07.2021.

DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- A) L'area urbana situata in Piazza del Mercato località Sasso d'Ombrone, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio 37, p.lla 583, sub 2, cat. F/1 della consistenza di **155 mq** (visura e planimetria catastale All.1).



Trattasi di una area urbana situata sul perimetro di un insediamento residenziale composto di n. 3 lotti per un totale di 14 appartamenti, situato in località Sasso d'Ombrone in piazza del Mercato, realizzato dalla Eurocostruzioni 2000 srl con Concessione Edilizia n.43/2003 del 10/02/2004 e per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia n.43/a del 03/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'area urbana in oggetto si trova ai margini, lato monte, del Lotto 3, posta a confine con la part. 659 (altra proprietà) e 585 (stessa proprietà).

Il terreno, da un confronto tra la planimetria catastale ed il progetto delle opere di urbanizzazione, si trova sul confine della particella al di sopra del muro a retta delle aree a verde privato di pertinenza delle abitazioni e precisamente al confine con i sub. 1 (strada di lottizzazione), sub. 5 (verde urbano la cui presa in consegna da parte del comune è ancora da perfezionare), 31, 33, 40, 37, 39.



FOTO AEREA



FOTO DI DETTAGLIO

La sua destinazione attuale è quella di area a verde, molto probabilmente derivante da una porzione residua di proprietà, tra il confine del lotto e gli spazi a verde pertinenziali alle abitazioni.

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE DI CINIGIANO

TaV.LA 2K

**LIVELLO A
DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI**

Sasso d'Ombrone

AREA IN OGGETTO



Le NTA del regolamento urbanistico comunale individuano e normano l'area come segue:



art. 111 - Aree verdi prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti

art. 111

Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti

1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio, e/o vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- tempo libero all'aperto e relativi servizi;
pubbliche o di interesse pubblico;

- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento;
- verde privato.

Gli interventi connessi con le forme di utilizzazione di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree di cui trattasi **è consentito:**

- l'installazione degli annessi agricoli reversibili, di cui all'art. 118;
- per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103.
- recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado;
- tutela e valorizzazione per le parti di pregio.

Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto.

Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati, (nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento sia corredato da sistemazioni a verde che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica degli insediamenti, nel rispetto degli obiettivi di cui al successivo punto 4, ed in particolare nelle parti confinanti con il territorio rurale.

4. Il Regolamento Urbanistico persegue il riordino e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

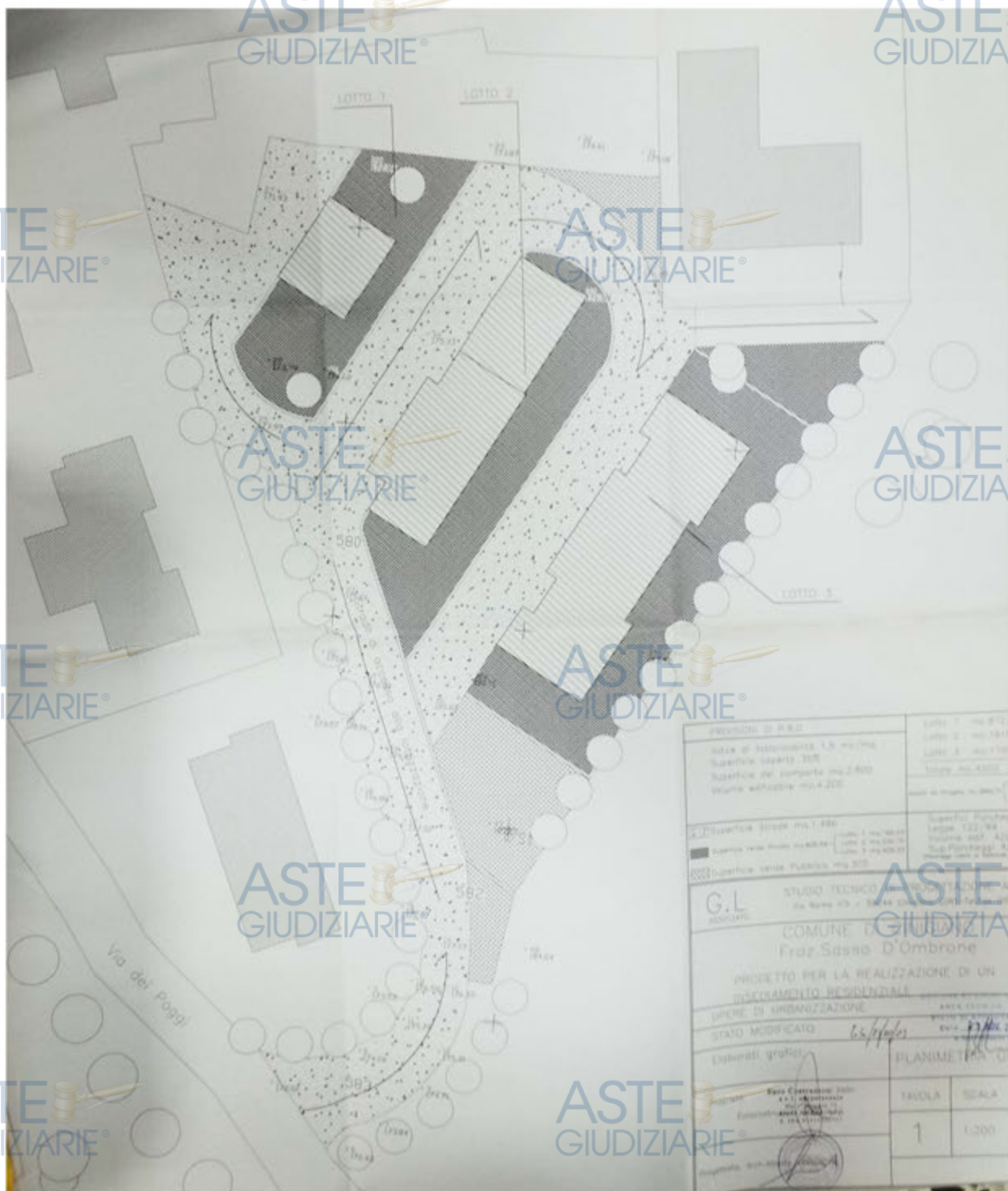
5. In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, è inoltre ammesso il seguente uso specialistico:

- aree per impianti per la distribuzione dei carburanti disciplinate dall'art. 79.

6. Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in pali in legno e rete a maglia sciolta, senza parti in muratura e cordoli di fondazione. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 5.

Le sistemazioni a verde devono contribuire alla riqualificazione paesaggistica delle aree di cui trattasi, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

La Concessione Edilizia n.43/a del 03/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione individua gli standard urbanistici, secondo la planimetria riportata nello stralcio della tav. 1 allegata di seguito:



ASTE GIUDIZIARIE®
essione delle opere



ASTE
BENEFIZIARIE®

mq può cons
verosimilmen
li i i l

STIMA DEL BENE

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene

e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento al periodo della presente memoria, si potrebbe verificare.

Per fare ciò si è provveduto a:

- a) Individuare, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparati per tipologia a quelli in oggetto, risultanti in normale stato manutentivo e situati nella stessa zona;
- b) Correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore del bene in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

a) Individuazione del valore medio attuale del bene.

Dopo avere individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico e analitico – quello sintetico, detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recente compravendite avvenute nella zona.

Individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in modo da individuare una ipotetica scala, nella quale verrà inserito il bene da stimare, in corrispondenza del valore dell'immobile che presenta maggiori analogie con il bene in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi del bene medesimo.

In mancanza di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

MOTIVAZIONI E VALUTAZIONI

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione del bene in oggetto, tenuto conto dello stato in cui si trovano, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di aree simili assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, tenuti presenti i fattori: positivi e negativi, comodi e scomodi, e di quanto altro può influire sulla stima, si ritiene congruo valutare il bene come segue:

Procedimento sintetico

a) Indagine diretta – area urbana.

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente in zona per aree aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Area urbana da € 20,00 €/mq

DESTINAZIONE	UNITA' MISURA	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE CATASTALE	DATI METRICI
Area a verde	mq	Aree verdi, prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti	Area urbana	Mq 147,00
			SUP. COMMERCIALE	MQ 147,00

20,00 €/mq x 147 ha = € 2.940,00 (Totale Valore di Mercato per superficie commerciale)

Spese da sostenere per il frazionamento presso l'Ufficio del Catasto di Grosseto = € 1.800,00

Il valore finale del bene oggetto di stima è pari a € 1.140,00 escluse le spese da sostenere per il frazionamento.

- B) L'area urbana situata in via dei Poggi località Sasso d'Ombrone, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio 37, p.lla 585, cat. F/1 (visura e planimetria catastale All.2).



Trattasi di una area urbana situata lungo la strada di lottizzazione di via dei Poggi in località Sasso d'Ombrone, che conduce alla lottizzazione di cui al punto A), realizzata dalla Eurocostruzioni 2000 srl con Concessione Edilizia n.43/2003 del 10/02/2004 e per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia n.43/a del 03/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



Limite muro strada
di lottizzazione

Part.585 ricadente in gran parte
nella viabilità di lottizzazione



FOTO DI DETTAGLIO



L'area urbana in oggetto, come si può apprezzare dalla sovrapposizione catastale, coincide per la maggior parte della sua consistenza con la strada di lottizzazione ed è nella disponibilità della FR International dopo atto di permuta, della allora Eurocostruzioni 2000 srl (atto Notaio Ciampolini Giorgio del 04/09/2007 -reg. 9613.1/2007) con un terreno del condominio vicino di cui al Fg. 37, part. 686 (visura All.3).

La permuta effettuata per regolarizzare i rapporti reciproci tra proprietari dei terreni oggetto di lottizzazione ed il condominio vicino, è servita in sostanza alla traslazione della strada in corrispondenza della particella in oggetto.

La strada come tutto il resto delle opere di urbanizzazione non sono ancora state prese in consegna dal comune di Cinigiano.



Ciò è anche comprensibile dallo stralcio della tavola di regolamento urbanistico riportato di seguito.

LIVELLO A
DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Sasso d'Ombrone



COMMERCIALIZITA' DEL BENE

Si conclude, in risposta al quesito **“provveda ad una preliminare verifica della commerciabilità dei beni**, che l'area urbana individuata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio **37**, p.lla **585**, cat. **F/1** **non si ritiene commerciabile**, poiché pressoché coincidente con la strada di lottizzazione non ancora presa in consegna dal comune di Cinigiano.

Per tutto quanto sopra non si procede alla stima.

C) L'area urbana situata in via Donatori del Sangue, località Cinigiano, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio **148**, p.lla **325** sub **6**, cat. **F/1** (visura e planimetria catastale All.4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA IN OGGETTO



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

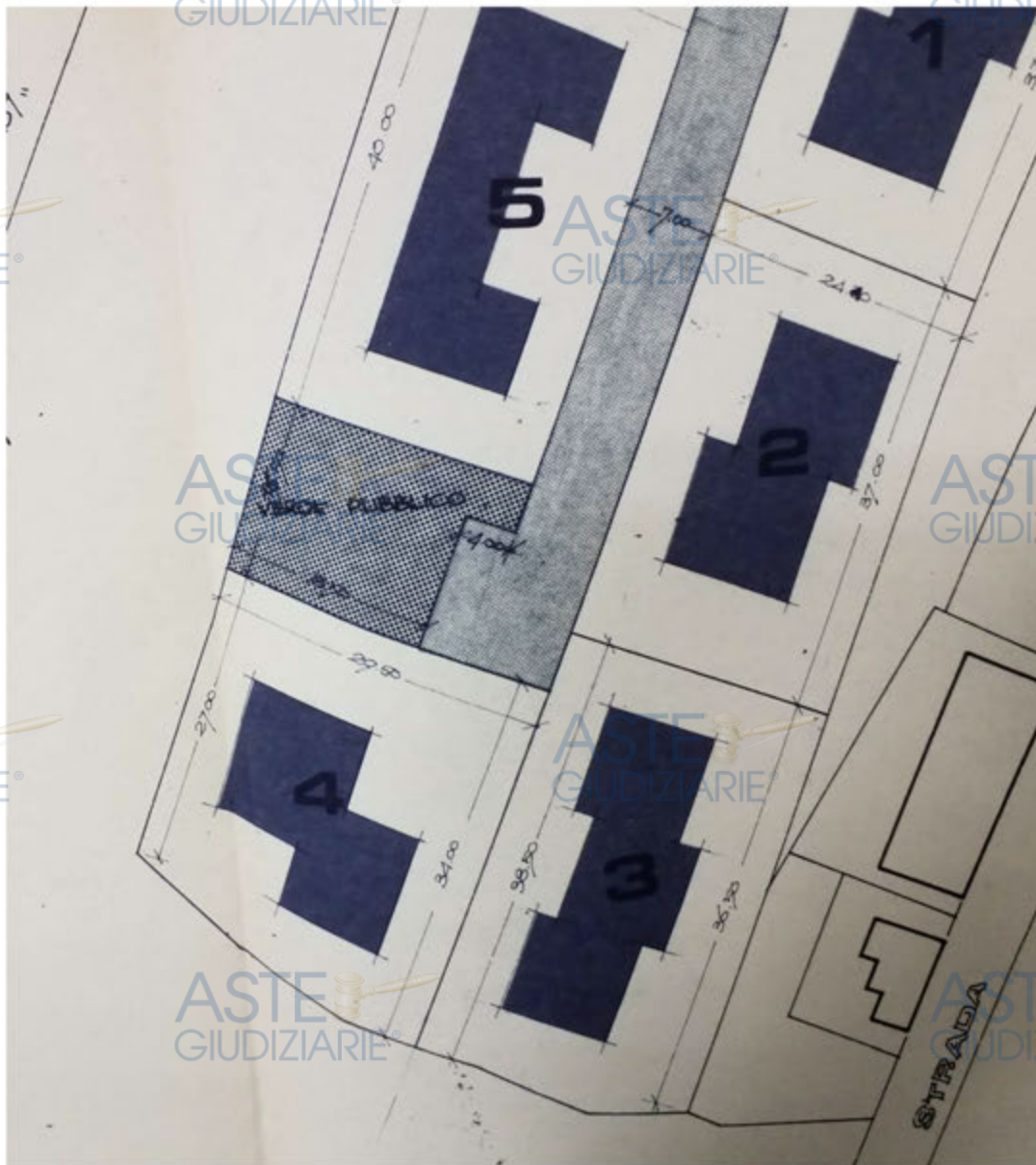


FOTO DI DETTAGLIO



Trattasi di una area urbana creata in occasione della realizzazione di una palazzina plurifamiliare composta di n.3 appartamenti, lottizzazione Fabiani-Lorenzini su un lotto allora di proprietà della Eurocostruzioni 2000 srl.

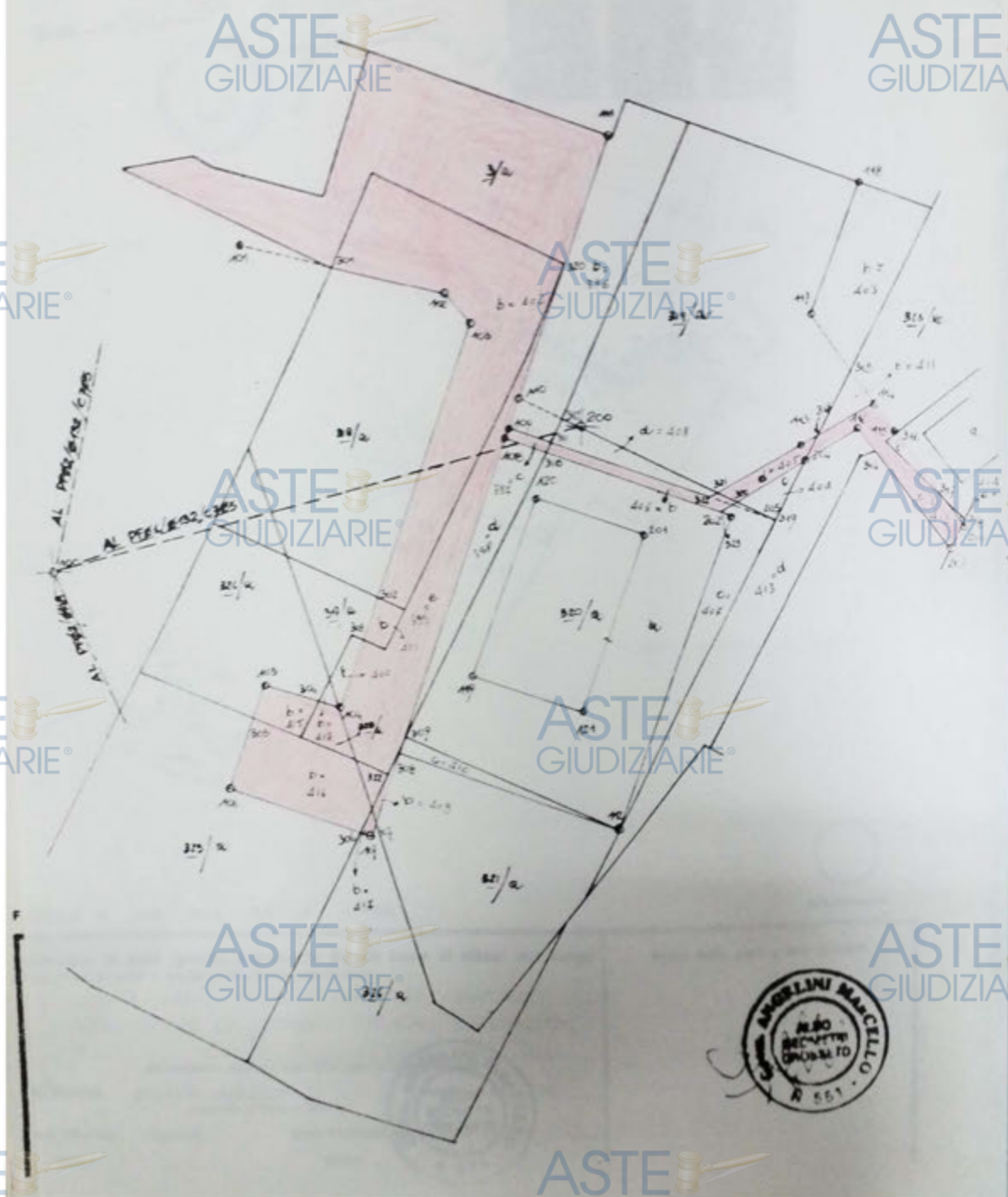
La proprietà come da convenzione doveva provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tra cui anche l'area a verde pubblico di cui in oggetto e visibile in uno stralcio del piano di lottizzazione di seguito allegato.



STRALCIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La proprietà di allora ha inoltre provveduto al frazionamento delle aree approvato dal Catasto di Grosseto il 05/05/1989 con prot. n. 195 e di cui si allega stralcio.

ENVUDDO ALLEGATO AL TIR DI
FRUZIONAMENTO N.
DEL.



STRALCIO FRAZIONAMENTO

In data 15/10/1992 il tecnico comunale incaricato effettuava, come da D.G.C. n.21 del 16/03/1990, il sopralluogo per la presa in consegna delle aree.

La presa in consegna non è stata ancora perfezionata.

COMMERCIALIZITA' DEL BENE

Si conclude, in risposta al quesito **“provveda ad una preliminare verifica della commerciabilità dei beni, che l'area urbana individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al foglio 148, p.lla 325 sub 6, cat. F/1, non si ritiene commerciabile, perché coincidente con l'area a verde pubblico non ancora prese in consegna dal comune di Cinigiano.**

Per tutto quanto sopra non si procede alla stima.

CONCLUSIONI

Per quanto attiene alle aree urbane oggetto della perizia si conclude quanto segue:

- A) L'area urbana situata in Piazza del Mercato località Sasso d'Ombrone, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio 37, p.lla 583, sub 2, cat. F/1 della consistenza di 155 mq.

Per quanto attiene alla verifica della **commerciabilità del bene**, si ritiene che **solo una porzione** di circa 147,00 mq **può considerarsi commerciabile** con una appetibilità limitata già valutata nell'applicazione del prezzo unitario.

Il valore commerciale stimato del bene oggetto di stima, è pari a **€ 1.140,00**, valore che è stato decurtato delle spese che dovranno essere sostenute per il frazionamento, e quantificate in 1.800,00 €.

- B) L'area urbana situata in via dei Poggi località Sasso d'Ombrone, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio 37, p.lla 585, cat. F/1.

Per quanto attiene alla verifica della **commerciabilità del bene**, si ritiene che l'area urbana in oggetto **non sia commerciabile**, perché pressoché coincidente con la strada di lottizzazione non ancora prese in consegna dal comune di Cinigiano, e pertanto non si è proceduto alla stima.

- C) L'area urbana situata in via Donatori del Sangue, località Cinigiano, riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano** al foglio **148**, p.lla **325** sub **6**, cat. **F/1**.

Per quanto attiene alla verifica della **commerciabilità del bene**, si ritiene che l'area urbana in oggetto **non sia commerciabile**, perché coincidente con l'area a verde pubblico non ancora prese in consegna dal comune di Cinigiano, e pertanto non si è proceduto alla stima.

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 4 allegati.

Grosseto, 27 Luglio 2021

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Claudia CASALINI