



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## Cancelleria Fallimentare

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### Procedura Fallimentare n° 12/2020

Promossa da

~~Edificio Espingola Group Spa.~~

\*\*\*\*\*

Curatore

Dott. Avv. Roberto Emilio Conti

Esperto Estimatore Nominato

Geom. Patrizio Giorgetti

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## Relazione Tecnica Estimativa dei beni di proprietà della società fallita

\*\*\*\*\*

## **Premessa**

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi al civico 243/B, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **Curatore Fallimentare Dott. Avv. Roberto Emilio Conti** con apposita nomina inviata a mezzo PEC del **26.01.2022**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 01.02.2022, nella procedura Fallimentare n° **12/2020 R.G.**, promossa da **Fallimento Euroinga Group S.p.a.**; a redigere la presente Perizia di Stima, relativamente agli immobili di proprietà delle Società Fallite Euroinga Group S.p.a.. (P.I. 01495680447), ubicati nei comuni di Morrovalle (MC) in Via Donatello snc.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 14 Febbraio 2020 alla presenza del Dott. Avv. Roberto Emilio Conti.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Curatore Fallimentare:

### **Incarico Conferito dal Curatore Fallimentare:**

- 1 - identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni;
- 2 - sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3 - per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;
- 4 - accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato

- del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5** - identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di proprietà con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla indicazione di sanatoria delle difformità con l'indicazione dei relativi costi da porre a deconto del valore di stima, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
  - 6** - appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se la fallita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
  - 7** - verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, peso, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 8** - Determinare il valore degli immobili pignorati;
  - 9** - Formare lotti per gruppi omogenei e bando d'asta.

## RISPOSTA AI QUESITI:

### 1 - Identificazione dei Beni

I beni immobili in oggetto della presente stima, intestati alle società fallita Euroinga Group S.p.a. sono:

Appezamenti di terreno ricadenti all'interno del comune di Morrovalle (MC) lungo Via Donatello snc, precisando che su uno di questi risulta un fabbricato che è stato demolito da tempo, e censiti nel V.C.T del suddetto comune al Foglio di Mappa n° 41 con le Particelle n° 204-209-210-211-212-213-232-240, oltre al fabbricato rurale con relativa corte censito nel V.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 41 Particella 203. E più precisamente:

Foglio n° 41 - Particella **203** - ex edificio attualmente risultante come Ente Urbano di superficie 2.083 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **204** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 0,47 € - Reddito Agrario 0,36 € - Superficie 47 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **209** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 41,33 € - Reddito Agrario 31,79 € - Superficie 4.104 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **210** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 28,93 € - Reddito Agrario 22,26 € - Superficie 2.873 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **211** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 0,28 € - Reddito Agrario 0,22 € - Superficie 28 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **212** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 40,82 € - Reddito Agrario 31,40 € - Superficie 4.053 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **213** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 1,15 € - Reddito Agrario 0,88 € - Superficie 114 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **232** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 33,52 € - Reddito Agrario 25,78 € - Superficie 3.328 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **239** - qualità Seminativo di classe 1 - Reddito Dominicale 2,71 € - Reddito Agrario 3,45 € - Superficie 477 m<sup>2</sup>;

Foglio n° 41 - Particella **240** - qualità Seminativo di classe 1 - Reddito Dominicale 20,95 € - Reddito Agrario 26,67 € - Superficie 3.688 m<sup>2</sup>.

Da quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica le sopra elencate particelle ricadono per la loro totalità di superficie, in area "D - Zona Produttiva Industriale", sottozona "PL15" ovvero "Zona Produttiva Industriale sottoposta a Intervento Urbanistico preventivo di Iniziativa Privata - Art. 7 - 20 - 23 N.T.A.". Sempre sulla totalità della superficie è stato individuato nel P.R.G. Vigente del

Comune di Morrovalle (MC), il “Rischio Archeologico - Art. 45 N.T.A.”, ed inoltre per le particelle 203-210-204-212-213-232-239-240 è presente il “Vincolo di Inedificabilità nella Fascia di Rispetto Ferroviaria”.

Le aree in oggetto confinano a Nord con la Ferrovia Civitanova Marche - Fabriano, a Sud con Via Donatello Part.lla 205-233-242 (proprietà comune di Morrovalle), ad Est con la Part.lla 255 (proprietà SIFAL s.r.l.) e ad Ovest con le part.lla 306-307 (proprietà comune di Morrovalle). Il tutto è individuabile alle coordinate satellitari 43°,279533 di latitudine Nord e 13°,601558 di longitudine Est.

*(Allegato A - Foto Satellitare dell'Area) / (Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 41) / (Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche) / (Allegato E - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio del P.R.G. Vigente con N.T.A.)*

\*\*\*\*\*

## **2 - Descrizione Sommaria dei Beni**

I beni in oggetto, come precedentemente individuati, sono degli appezzamenti di terreno che vanno a formare un lotto edificabile unico su cui la società fallita doveva costruire il proprio opificio. Allo stato attuale i terreni risultano ovviamente incolti ed in parti recintati in quanto, a seguito dei lavori di edificazione dell'opificio, erano state realizzate alcune opere tra cui parte dei muri di recinzione ad Est Ovest e Nord. All'interno dell'area sono presenti dei manufatti in c.a. che dovevano avere la funzione di vasche interrato di alloggio macchinari e serbatoi di accumulo per acqua e/o sostanze chimiche necessarie per le lavorazioni della società fallita. Sul lato Est della proprietà, in corrispondenza del confine con la particella 255 (proprietà SIFAL s.r.l.) è presente un muro di recinzione completo di muretto sottostante di circa cm 80 e recinzione metallica per altri 120 cm circa. Come già detto oltre ai manufatti in c.a. sopra descritti, non vi sono altre opere eseguite ed il terreno risulta incolto. Per finire sulla porzione individuata con la particella 203, dove a tutt'oggi sulle mappe catastali risulta un fabbricato, non vi sono tracce dello stesso in quanto è stato demolito per la realizzazione dell'opificio.

*(Allegato I - Rilievo Fotografico)*

\*\*\*\*\*

## **3 - Identificazione data di Costruzione dei Beni**

I beni in oggetto, come precedentemente indicato, sono sostanzialmente solo degli appezzamenti di terreno con al disopra alcuni manufatti realizzati parzialmente, gli unici manufatti che erano presenti edificati prima del 1967 sono stati demoliti per

consentire la realizzazione del nuovo Opificio. Le opere presenti sull'area sono state eseguite successivamente al 2008. edificati a seguito di DIA n° 50 del 2008 Prot. 2154 del 14/02/2008; DIA n° 209 del 2008 Prot. 10131 del 19/07/2008; Permesso di Costruire n° 62 del 21/11/2008 P.E. 211/2008, DIA n° 54 del 2010 Prot. n° 3470 del 01/03/2010.

*(Allegato F - Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune)*

\*\*\*\*\*

#### **4 - Accertamento della Regolarità Urbanistica**

Come precedentemente detto al punto 3, i manufatti presenti sulle aree in oggetto sono stati eseguiti a partire dal 2008 a seguito delle seguenti pratiche edilizie: DIA n° 50 del 2008 Prot. 2154 del 14/02/2008 pratica edile con la quale sono stati anche demoliti i fabbricati insistenti sulla particella 203; DIA n° 209 del 2008 Prot. 10131 del 19/07/2008; Permesso di Costruire n° 62 del 21/11/2008 P.E. 211/2008, DIA in Sanatoria n° 54 del 2010 Prot. n° 3470 del 01/03/2010. Si precisa che le pratiche edili elencate ad oggi hanno perso efficacia in quanto scaduti i termini di legge per l'esecuzione dei lavori.

*(Allegato F - Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune)*

\*\*\*\*\*

#### **5 - Identificazione Catastale degli Immobili e Accertamento dell'esatta rispondenza**

Gli immobili in oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da n° 10 appezzamenti di terreno che vanno a formare un unico lotto edificabile, censiti nel V.C.T. del Comune di Morrovalle (MC) al Foglio di Mappa n° 41 con le Particelle:

**203** - ex edificio attualmente risultante come Ente Urbano di superficie 2.083 m<sup>2</sup>;

**204** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 0,47 € - Reddito Agrario 0,36 € - Superficie 47 m<sup>2</sup>;

**209** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 41,33 € - Reddito Agrario 31,79 € - Superficie 4.104 m<sup>2</sup>;

**210** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 28,93 € - Reddito Agrario 22,26 € - Superficie 2.873 m<sup>2</sup>;

**211** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 0,28 € - Reddito Agrario 0,22 € - Superficie 28 m<sup>2</sup>;

**212** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 40,82 € - Reddito Agrario 31,40 € - Superficie 4.053 m<sup>2</sup>;

**213** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 1,15 € - Reddito Agrario 0,88 € - Superficie 114 m<sup>2</sup>;

**232** - qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 - Reddito Dominicale 33,52 € - Reddito Agrario 25,78 € - Superficie 3.328 m<sup>2</sup>;

**239** - qualità Seminativo di classe 1 - Reddito Dominicale 2,71 € - Reddito Agrario 3,45 € - Superficie 477 m<sup>2</sup>;

**240** - qualità Seminativo di classe 1 - Reddito Dominicale 20,95 € - Reddito Agrario 26,67 € - Superficie 3.688 m<sup>2</sup>.

La particella 203 risulta attualmente in fase di definizione e censita al Catasto Terreni come “Ente Urbano”, a seguito della cancellazione al Catasto Fabbricati dell’edificio sovrastante demolito a seguito della DIA n° 50 del 2008 Prot. 2154 del 14/02/2008, edifici che però ancora risultano sulle Mappe Catastali in quanto non è stata completata la procedura di cancellazione. Quindi al fine di regolarizzare lo stato di fatto della Particella 203 bisogna procedere con un Tipo Mappale per cancellare dalle mappe gli edifici e portare definitivamente la particella 203 ai terreni. Il costo stimato per effettuare tale procedura è stimato in: € 150,00 per oneri da versare presso l’Agenzia del Territorio, € 960,75 per compensi professionali al lordo del CAP e dell’IVA.

Per i restanti manufatti presenti, muri di recinzione, vasche interrato ecc., non occorre procedere con sanatorie e/o ulteriori richieste di autorizzazioni in quanto sono stati già tutti autorizzati con le pratiche edilizia citate al punto precedente.

Infine, come già elencato al punto 1 della presente relazione di stima, le aree in oggetto ricadono nella loro interezza in area “D - Zona Produttiva Industriale”, sottozona “PL15” ovvero “Zona Produttiva Industriale sottoposta a Intervento Urbanistico preventivo di Iniziativa Privata - Articoli 7 - 20 - 23 N.T.A.” del P.R.G. Vigente del Comune di Morrovalle (MC). Sempre sulla totalità della superficie è stato individuato nel P.R.G. Vigente del Comune di Morrovalle (MC), il “Rischio Archeologico - Art. 45 N.T.A.”, ed inoltre per le particelle 203-210-204-212-213-232-239-240 è presente il “Vincolo di Inedificabilità nella Fascia di Rispetto Ferroviaria”.

*(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 41) / (Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche) / (Allegato E - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio del P.R.G. Vigente con N.T.A.)*

\*\*\*\*\*

**6 - Accertamento della Proprietà e fattibilità della divisione degli stessi**

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio dell' Agenzia delle Entrate - Territorio della provincia di Macerata, è stato appurato che gli appezzamenti di terreno in oggetto risultano di piena proprietà 1/1 della società Fallita Euroinga Group S.p.a., a seguito di Atto di Compravendita stipulato dal Dott. Notaio Enrico Damiani in data 06/02/2008 - Repertorio n° 20957 - Raccolta 7250 - Registrato in data 20/08/2008 al n° 2143. Con tale Atto la Società Euroinga Group S.p.a. acquistava dai Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la piena proprietà degli immobili in oggetto. Gli immobili risultano già divisi in quanto trattasi di particelle di terreno ben distinte tra loro con unico proprietario e quindi non necessitano di eventuali progetti di divisione delle quote di proprietà.

*(Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche) / (Allegato D - Copia dell'Atto di Acquisto delle aree)*

\*\*\*\*\*

**7 - Esatta provenienza dei beni e verifica di eventuali oneri, servitù, espropri ecc.**

Come indicato nel punto 6, gli immobili sono stati acquisiti per la quota 1/1 della società Fallita Euroinga Group S.p.a., a seguito di Atto di Compravendita stipulato dal Dott. Notaio Enrico Damiani in data 06/02/2008 - Repertorio n° 20957 - Raccolta 7250 - Registrato in data 20/08/2008 al n° 2143, con il quale la Società Euroinga Group S.p.a. acquistava dai Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Dalla documentazione reperita non risultano servitù attive e/o passive o procedure di esproprio da parti di enti in corso.

Dal controllo effettuato presso l' Agenzia delle Entrate-Territorio risultano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni a carico degli immobili di proprietà della società fallita Euroinga Group S.p.a.:

**TRASCRIZIONI:**

- Trascrizione a Favore del 22/02/2008 - Registro Particolare 2234 - Registro Generale 3366 - Pubblico Ufficiale "Dott. Damiani Enrico" - Repertorio 20957/7250 del 06/02/2008 - Atto tra Vivi "Compravendita di Immobili siti a Morrovalle (MC)"
- Trascrizione a Favore del 22/02/2008 - Registro Particolare 2235 - Registro Generale 3367 - Pubblico Ufficiale "Dott. Damiani Enrico" - Repertorio 20957/7250 del 06/02/2008 - Atto tra Vivi "Compravendita di Immobili siti a Morrovalle (MC)"



- Trascrizione a Favore e Contro del 02/11/2020 - Registro Particolare 9296 - Registro Generale 12571 - Pubblico Ufficiale "Tribunale di Fermo" - Repertorio 12/2020 del 17/08/2020 - Atto Giudiziario "Sentenza Dichiarativa di Fallimento"

#### **ISCRIZIONI:**

- Iscrizione Contro del 04/05/2020 - Registro Particolare 555 - Registro Generale 4350 - Pubblico Ufficiale "Tribunale di Fermo" - Repertorio 236/2020 del 21/04/2020 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Iscrizione Contro del 09/06/2020 - Registro Particolare 722 - Registro Generale 5545 - Pubblico Ufficiale "Tribunale di Fermo" - Repertorio 794 del 06/06/2020 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

*(Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche) / (Allegato D - Copia dell'Atto di Acquisto delle aree) / (Allegato G - Visure Ipotecarie)*

\*\*\*\*\*

#### **8 - Determinazione del Valore dei beni Pignorati**

Per la valutazione degli immobili è stato applicato il criterio comparativo che tiene contemporaneamente conto del mercato immobiliare locale e delle condizioni al contorno, quali in particolare:

- Contesto Urbanistico e Destinazione d'Uso delle Aree;
- Accessibilità;
- Capacità Edificatoria;
- Presenza di Vincoli;

Si precisa che per la stima sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Valori Medi di Mercato delle Aree Urbane indicati dal Comune ai fini IMU;
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del Comune di Morrovalle.

Per quanto riguarda i fattori correttivi sono stati determinati in accordo con quanto previsto dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, quale riferimento riconosciuto a livello nazionale nell'ambito delle valutazioni, dalle consuetudini delle compravendite immobiliari locali, dalle circolari del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in materia di Valutazioni Immobiliari e in funzione

dell'esperienza e del mercato immobiliare del territorio. Il fattore Correttivo Globale è dato dal prodotto dei fattori correttivi parziali.

(Allegato H - Tabella del Valore delle Aree Edificabili ai fini IMU del Comune di Morrovalle)

Alla luce di quanto sopra esposto, si va di seguito a Stimare il più probabile Valore degli Immobili (indicato con VI) ai fini della vendita:

**Determinazione del Valore degli Immobili (VI) al fine della vendita:**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il valore complessivo dell'immobile ai fini della vendita, a seguito di quanto precedentemente espresso, deve essere ricavato dalla somma del valore di mercato sottratte le spese a carico dell'acquirente, e può essere sintetizzato in:

$$VI = VM - S$$

- VI** = Valore dell'Immobile ai fini della vendita  
**VM** = Valore di Mercato dell'Immobile  
**S** = Spese a carico dell'acquirente di seguito elencate

---

Il valore di mercato degli immobili è determinabile secondo la seguente formula:

$$VM = QMU \times SCL \times FCG$$

Dove:

- VM** = Valore di Mercato dell'immobile  
**QMU** = Quotazione di Mercato Unitaria  
**SCL** = Superficie Commerciale Lorda  
**FCG** = Fattore di Correzione Globale

---

**Calcolo del Valore di Mercato degli Immobili (VM), della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU) delle Superfici Commerciali Lorde (SCL) e del Fattore di Correzione Globale (FCG):**

**Determinazione della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU):**

Da quanto sopra illustrato, i **valori unitari** di riferimento, ritenuti più congrui e rappresentativi per i vari immobili, tenendo conto anche delle opere realizzate quali muri di recinzione ecc., sono i seguenti:

Part.lla <b>203</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>204</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>209</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>210</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>211</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>212</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>213</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>232</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>239</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>
Part.lla <b>240</b> - Area Edificabile “Zona Produttiva Industriale PL 15”	=	<b>72,00 €/mq</b>

### Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intera superficie delle particelle in quanto aventi destinazione urbanistica omogena. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

#### Particella 203 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	2.083,00 x 100 %	=	2.083,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>2.083,00 mq</b>

#### Particella 204 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	47,00 x 100 %	=	47,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>47,00 mq</b>

#### Particella 209 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	4.104,00 x 100 %	=	4.104,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>4.104,00 mq</b>

#### Particella 210 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	2.873,00 x 100 %	=	2.873,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>2.873,00 mq</b>

#### Particella 211 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	28,00 x 100 %	=	28,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>28,00 mq</b>

#### Particella 212 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	4.053,00 x 100 %	=	4.053,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>4.053,00 mq</b>

#### Particella 213 Foglio 41

Zona Produttiva Industriale “PL 15”	mq	114,00 x 100 %	=	114,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL)				<b>114,00 mq</b>

**Particella 232 Foglio 41**

Zona Produttiva Industriale "PL 15" mq 3.328,00 x 100 % = 3.328,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) **3.328,00 mq**

**Particella 239 Foglio 41**

Zona Produttiva Industriale "PL 15" mq 477,00 x 100 % = 477,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) **477,00 mq**

**Particella 240 Foglio 41**

Zona Produttiva Industriale "PL 15" mq 3.688,00 x 100 % = 3.688,00 mq  
 Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) **3.688,00 mq**

**Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):**

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa precisando che il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali:

**Particelle 209 e 211 Foglio 41**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,00
Presenza di Vincoli - Servitù ecc. (Aree a Rischio Archeologico)	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,95</b>

**Particelle 203 - 204 - 210 - 212 - 213 - 232 - 239 - 240 Foglio 41**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Caratteristiche Fisiche (totalmente pianeggiante)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,00
Presenza di Vincoli - Servitù ecc. (Aree a Rischio Archeologico - Vincolo di Inedificabilità per fascia di rispetto ferroviaria)	0,90
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,90</b>

**Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile (VM):**

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato delle varie unità immobiliari sarà:

**Particella 203**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 2.083,00 mq x FCG 0,90 = € 134.978,40  
(euro centotrentaquattromilanovecentosettantotto/40)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, come precedentemente indicate al punto 5, riguardano i costi di cancellazione dalle mappe degli ex fabbricati insistenti su questa particella e la traslazione della stessa al V.C.T., e vengono di seguito elencate:

Costi di Registrazione Presso Agenzia del Territorio	€	150,00
Spese Tecniche per l'aggiornamento delle mappe	€	700,00
CAP al 5% sulle Spese Tecniche	€	35,00
IVA 22% sulle Spese Tecniche ed il CAP	€	161,70
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€</b>	<b>1.046,70</b>

VI Paert.lla 203 = VM 134.978,40 € - S 1.046,70 € = € 133.931,70  
(euro centotrentatremilanovecentotrentuno/70)

**Arrotondamento a** € **133.950,00**  
(euro centotrentatremilanoventocinquanta/00)

**Particella 204**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 47,00 mql x FCG 0,90 = € 3.045,60  
(euro tremilaquarantacinque/60)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 204 = VM 3.045,60 € - S 0,00 € = € 3.045,60  
(euro tremilaquarantacinque/60)

**Arrotondamento a** € **3.050,00**  
(euro tremilacinquanta/00)

**Particella 209**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 4.104,00 mql x FCG 0,95 = € 280.713,60  
(euro duecentoottantamilasettecentotredici/60)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 209 = VM 280.713,60 € - S 0,00 € = € 280.713,60  
(euro duecentoottantamilasettecentotredici/60)

**Arrotondamento a** € **280.700,00**  
(euro duecentoottantamilasettecento/00)

**Particella 210**

$$\text{VM} = \text{QMU } 72,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 2.873,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \underline{\underline{\text{€ } 186.170,40}}$$

(euro centoottantaseimilacentosettanta/40)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

$$\text{VI Part.lla 210} = \text{VM } 186.170,40 \text{ €} - \text{S } 0,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 186.170,40}}$$

(euro centoottantaseimilacentosettanta/40)

**Arrotondamento a** **€ 186.200,00**  
(euro centoottantaseimiladuecento/00)

**Particella 211**

$$\text{VM} = \text{QMU } 72,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 28,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,95 = \underline{\underline{\text{€ } 1.915,20}}$$

(euro millenovecentoquindici/20)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

$$\text{VI Part.lla 211} = \text{VM } 1.915,20 \text{ €} - \text{S } 0,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 1.915,20}}$$

(euro millenovecentoquindici/20)

**Arrotondamento a** **€ 1.900,00**  
(euro millenovecento/00)

**Particella 212**

$$\text{VM} = \text{QMU } 72,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 4.053,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \underline{\underline{\text{€ } 262.634,40}}$$

(euro duecentosessantaduemilaseicentotrentaquattro/40)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

$$\text{VI Part.lla 212} = \text{VM } 262.634,40 \text{ €} - \text{S } 0,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 262.634,40}}$$

(euro duecentosessantaduemilaseicentotrentaquattro/40)

**Arrotondamento a** **€ 262.650,00**  
(euro duecentosessantaduemilaseicentocinquanta/00)

**Particella 213**

$$\text{VM} = \text{QMU } 72,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 114,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,90 = \underline{\underline{\text{€ } 7.387,20}}$$

(euro settemilatrecentoottantasette/20)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 213 = VM 7.387,20 € - S 0,00 € = € 7.387,20  
(euro settemilatrecentoottantasette/20)

**Arrotondamento a** € **7.400,00**  
(euro settemilaquattrocento/00)

---

**Particella 232**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 3.328,00 mql x FCG 0,90 = € 215.654,40  
(euro duecentoquindicimilaseicentocinquantaquattro/40)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 232 = VM 215.654,40 € - S 0,00 € = € 215.654,40  
(euro duecentoquindicimilaseicentocinquantaquattro/40)

**Arrotondamento a** € **215.650,00**  
(euro duecentoquindicimilaseicentocinquanta/00)

---

**Particella 239**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 477,00 mql x FCG 0,90 = € 30.909,60  
(euro trentamilanovecentonove/60)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 239 = VM 30.909,60 € - S 0,00 € = € 30.909,60  
(euro trentamilanovecentonove/60)

**Arrotondamento a** € **30.900,00**  
(euro trentamilanovecento/00)

---

**Particella 240**

VM = QMU 72,00 €/mq x SCL 3.688,00 mql x FCG 0,90 = € 238.982,40  
(euro duecentotrentottomilanovecentoottantadue/40)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questa particella, risultano essere pari a zero:

VI Part.lla 240 = VM 238.982,40 € - S 0,00 € = € 238.982,40  
(euro duecentotrentottomilanovecentoottantadue/40)

**Arrotondamento a** € **239.000,00**  
(euro duecentotrentanovemila/00)

---

**Totale Valore Immobili di proprietà della Società Euroinga Group S.p.a.**

VI = VI Part.IIa 203 (133.950,00 €) + VI Part.IIa 204 (3.050,00 €) +  
+ VI Part.IIa 209 (280.700,00 €) + VI Part.IIa 210 (186.200,00 €) +  
+ VI Part.IIa 211 (1.900,00 €) + VI Part.IIa 212 (262.650,00 €) +  
+ VI Part.IIa 213 (7.400,00 €) + VI Part.IIa 232 (215.650,00 €) +  
+ VI Part.IIa 239 (30.900,00 €) + VI Part.IIa 240 (239.000,00 €) = **€ 1.361.400,00**  
(euro unmilionetrecentosessantunomilaquattrocento/00)

\*\*\*\*\*

**9.1 - Formazione dei Lotti:**

Premesso che gli Immobili di cui alla procedura fallimentare con R.G. n° 12/2020 appartengono alla società fallita Euroinga Group S.p.a., e che gli stessi sono costituiti da appezzamenti di terreno edificabili, lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione sia di un unico lotto, sia alla formazione di lotti di metratura inferiore senza andar a stravolgere e modificare le particelle in essere. Ovvero si si riterrà opportuno procedere alla formazione di un solo lotto si avrà:

**“Lotto UNICO”** - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all'interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 10 Particelle di Terreno, identificate al Foglio di Mappa n° 41 Mappali 203-204-209-210-211-212-213-232-239-240, per complessivi mq 20.795, del valore totale stimato in 1.361.400,00 € (euro unmilionetrecentosessantunomilaquattrocento/00).

Nel Caso si ritenesse opportuno procedere alla formazione di più lotti per avere una maggiore probabilità di vendita, fermo restando che per la seguente proposta andrebbero verificati gli esatti posizionamenti dei manufatti esistenti onde evitare di dover procedere a frazionamenti e/o fusioni delle particelle; ad avviso dello scrivente si potrebbero andar a formare i seguenti lotti:

**“Lotto n° 01”** - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all'interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 2 Particelle di Terreno, identificate al Foglio di Mappa n° 41 Mappali 203-210, per complessivi mq 4.956,00, del valore totale stimato in 320.150,00 € (euro trecentoventimilacentocinquanta/00).



“**Lotto n° 02**” - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all’interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 1 Particella di Terreno, identificata al Foglio di Mappa n° 41 Mappale 209, per complessivi mq 4.104,00, del valore totale stimato in 280.700,00 € (euro duecentoottantamilasettecento/00).

“**Lotto n° 03**” - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all’interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 4 Particelle di Terreno, identificate al Foglio di Mappa n° 41 Mappali 204-211-212-213, per complessivi mq 4.242,00, del valore totale stimato in 275.000,00 € (euro duecentosettantacinquemila/00).

“**Lotto n° 04**” - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all’interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 2 Particelle di Terreno, identificate al Foglio di Mappa n° 41 Mappali 232-239, per complessivi mq 3.805,00, del valore totale stimato in 246.550,00 € (euro duecentoquarantaseimilacinquecentocinquanta/00).

“**Lotto n° 05**” - Area Edificabile a Destinazione Industriale, parzialmente recintata, con all’interno realizzati alcuni manufatti interrati e fuori terra, sita nel Comune di Morrovalle (MC) in Via Donatello, costituita da n° 1 Particella di Terreno, identificata al Foglio di Mappa n° 41 Mappale 240, per complessivi mq 3.688,00, del valore totale stimato in 239.000,00 € (euro duecentotrentanovemila/00).

Si precisa che la sopra elencata proposta di suddivisione dei lotti, è derivata dallo stato attuale degli immobili, facilmente individuabile dalla mappa catastale, ovvero trattasi di particelle di terreno quasi tutte di forma rettangolare costeggianti la via pubblica.

*(Allegato L – Planimetria con proposta divisione lotti)*

---

## **9.2 - Deposito separata descrizione del Lotti:**

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione del “Lotto Unico” individuato, denominata “Manifesto d’Asta”, con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili, ed inoltre la descrizione dei lotti proposti denominati da “Lotto 1 a 5”, sempre denominate “Manifesti d’Asta” con tutte le indicazioni come per il “Lotto Unico”.

---

### **9.3 - Deposito separata relazione ai sensi della direttiva del Garante della Privacy:**

La presente relazione è stata depositata, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo, in due copie di cui una omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi, in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008). Copia della relazione è stata spedita a mezzo PEC a tutti i soggetti interessati nella procedura fallimentare.

\*\*\*\*\*

### **Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Porto San Giorgio li 06.07.2022**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**

Si Allegano alla presente:

- Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area;
- Allegato B - Stralcio del Foglio di mappa n° 41 del Comune di Morrovalle (MC);
- Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche degli Immobili;
- Allegato D - Copia dell'Atto di Acquisto delle Aree;
- Allegato E - Certificato di Destinazione Urbanistica delle Aree - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Morrovalle (MC) con N.T.A.. - ;
- Allegato F - Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Morrovalle (MC);
- Allegato G - Visure Ipotecarie;
- Allegato H - Tabella dei Valori ai fini IMU delle aree del Comune di Morrovalle (MC);
- Allegato I - Rilievo Fotografico.
- Allegato L - Planimetria con proposta divisione lotti.

**Porto San Giorgio li 06.07.2022**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**