



SettimioMarchei
GEOMETRA

Gruppo Immobiliare Spina&Marchei

V.le Gino Moretti, 37/A
63074 San Benedetto del Tr. (AP)
mobile phone +39 348.3807827

tel. +39 0735.593030
fax +39 0735.594111
settimio.marchei@spinamarchei.it

cod. fisc. MRCSTM69B16H321K
part. iva 01370380444

COPIA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 213/2008 R.G.E.

Precisazioni su osservazioni della perizia

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Via Lombardia snc – Comune di Monte San Pietrangeli (FM).

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA: [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO: [REDACTED]

C.T.U. INCARICATO: Geom. Marchei Settimio.

In riferimento ai chiarimenti richiesti dall'ill.mo Sig. Giudice A. Mirabelli in merito alla perizia di cui all'oggetto e in risposta a quanto sostenuto dall'Avv. [REDACTED] per conto dell'esecutato, il sottoscritto tiene a precisare quanto di seguito riportato:

Le superfici utilizzate ai fini delle valutazioni immobiliari sono riferite alle superfici esterne lorde rilevate sul posto in sede di sopralluogo per mezzo di metro-distanziometro laser e confrontate con le planimetrie catastali e urbanistiche depositate, come si evince dalle planimetrie allegata alla perizia opportunamente quotate con le misure rilevate.

Si ricorda che per superficie esterna lorda s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento. Essa include a titolo di esempio lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne, lo spazio di circolazione verticale quali scale e ascensori, ed orizzontale quali corridoi e disimpegni, ecc.

Ciò in risposta alla perizia del Geom. M.C. Liberatore a cui fa riferimento il legale dell'esecutato, la quale nella relazione precisa di aver utilizzato per il calcolo del valore di mercato degli immobili, *"superfici dedotte dalle documentazioni catastali"* e non rilevate sul posto come invece il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare.

Si ritiene inoltre di dissentire dalle valutazioni assegnate alle singole unità imm.ri dal Tecnico incaricato dall'esecutato sia per la fase di forte recessione in cui versa l'intero comparto immobiliare già da alcuni anni, sia considerata la scarsissima richiesta per il Comune di Monte San Pietrangeli e zone limitrofe di unità imm.ri aventi destinazioni simili a quelle periziate.

Ne consegue che si conferma integralmente i valori attribuiti alle singole destinazioni d'uso nel Capitolo 16 della perizia redatta dal sottoscritto, ad eccezione di quanto di seguito precisato.

I due appezzamenti di terreno oggetto della perizia, censiti rispettivamente al foglio 8 p.lla 107 (mq 1.140) e al foglio 8 p.lla 115 (mq 2.902), ricadenti secondo il P.R.G. del Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in Zona omogenea "B" - Zona di completamento, sono stati dal sottoscritto

valutati come un unico lotto pari a mq 4.042 e vista la loro impossibilità all'edificazione, gli è stato attribuito un valore equiparabile ad un terreno agricolo.

Questa valutazione è stata dedotta attenendosi alle Norme Tecniche di Attuazione e relativa Variante, riportate nel Certificato di destinazione urbanistica n. 34/2010, in cui si specificava che l'edificazione non poteva essere eseguita su lotti con superficie superiore ai 3.000 mq (mq 1.042 + mq 2.902 = mq 4.042) e su terreni aventi una pendenza maggiore o uguale al 30% (p.lla 107), come si evince dalla stralcio del Capitolo 9 della perizia:

"Altresì le aree ricadono negli Ambiti Territoriali di Tutela Integrale (Art. 39 – Centro Storico) e del P.P.A.R. (L. R. 08.06.1987 n°26) per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3 della L. R. 26/87 per le superfici soggette a Tutela Integrale. Per tali aree ai sensi della trasposizione passiva delle N.T.A. del P.P.A.R. si prescrive l'osservanza dell'art. 37 della L. R. n° 34 del 05.08.1992 Per tali zone, a modificazione e integrazione delle vigenti N.T.A. si prescrive:

- Distanza dalle strade = 30,00 mt.
- Altezza massima = 7,00 mt.

E' infine vietata l'edificazione su terreni con pendenza uguale o maggiore al 30%.

Sviluppando tali parametri urbanistici si evince come sul terreno distinto con le particelle 107 e 115, sia impossibile l'edificazione di alcun volume in quanto le fasce di rispetto di 30 mt. da preservare sia dalla Strada Provinciale Rapagnanese sia dalla Strada Comunale di Fonte Cerrero, ne vietano alcuna realizzazione."

Da successive indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte San Pietrangeli e attenendosi alle precisazioni indicate nel Certificato di destinazione urbanistica n. 07/2013, in seguito rilasciato a quello sopra indicato, dove "inspiegabilmente" viene precisato ciò che invece al sottoscritto venne taciuto all'epoca del rilascio, risulta che le particelle di terreno devono essere considerate singolarmente e non sommate tra loro.

Quindi, alla luce di tale precisazione, il sottoscritto – scusandosi con l'III.mo Sig. Giudice per l'inconveniente, è in grado di precisare e rispondere come segue:

- **la particella 107** non risponde ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 1444/68, compresa la pendenza maggiore del 30% e pertanto su di essa è impossibile l'edificazione. Vista quest'impossibilità, se pur rientrando in Zona omogenea "B" - Zona di completamento, le verrà attribuito un valore di mercato equiparabile ad un terreno agricolo pari a Euro 4,00.

Valore particella n. 107 = mq. 1.140 x €/mq. 4,00 = € 4.560,00 (dicasi Euro quattromilacinquecentosessanta/00)

- **la particella 115 - considerata e valutata singolarmente** - ha una superficie inferiore ai mq. 3.000 (mq. 2.902), e per ciò risponde ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 1444/68 pertanto non suscettibili di redazione di un piano particolareggiato, e quindi valutata quale terreno edificabile, applicandosi i seguenti indici

Densità edilizia: 3,00 mc/mq

H max = mt. 10,50

Per cui il volume massimo edificabile potrà essere calcolato come segue:

Volume massimo realizzabile: mq 2.902 x 3,00 mc/mq = mc 8.706

Superficie massima realizzabile: mc 8.706 / mt 10,50 = mq 829,14

L'ingombro massimo in pianta del costruendo fabbricato potrà essere quindi di mt. 17,00 x mt 48,77, come si evince dalla planimetria allegata alla presente.

La relativa valutazione di mercato, riferita all'epoca di redazione della perizia e considerato l'andamento dell'attuale mercato immobiliare, può essere quantificata come segue:

Valore particella n. 115 = mq. 2.902 x €/mq. 45,00 = € 130.590,00 (Euro centotrentamilacinquecentonovanta/00)

Per il calcolo delle superfici e volumi sopra riportati, si è considerato l'abbinamento a confine tra le due particelle in aderenza, essendo della medesima proprietà.

In conclusione si ritiene corretto informare l'ill.mo Sig. Giudice che la valutazione corretta e totale delle due particelle sopra indicate somma Euro 135.150,00 (anziché Euro 16.168,00 come indicato in perizia) e di conseguenza il valore complessivo degli immobili oggetto dell'esecuzione imm.re in oggetto può essere quantificato in complessivi - arrotondati - **Euro 1.600.000,00** (€ 1.469.624,62 + € 135.150,00).

Infine, per opportuna precisazione, si fa presente come nella perizia del Tecnico dell'esecutato sia stata tralasciata la valutazione dell'unità imm.re distinta con il sub. 13.

Tanto si doveva ad evasione delle precisazioni richieste dall'ill.mo Sig. Giudice.

San Benedetto del Tronto, 18.09.2013

Geom. Marchei Settimio

Allegato: planimetria