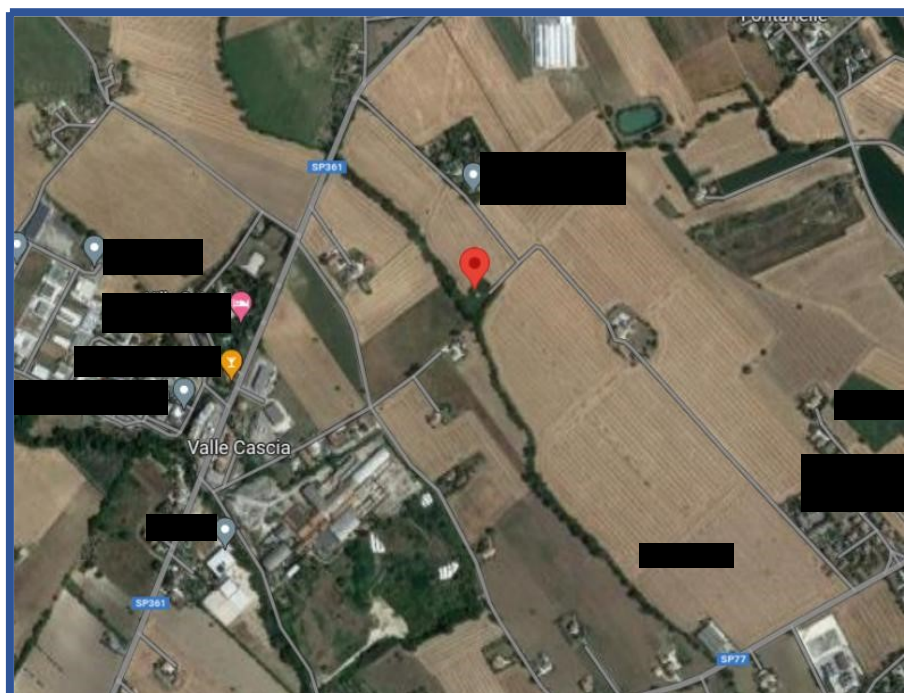


RAPPORTO DI VALUTAZIONE
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: [REDACTED] **N° 90 ANNO 2015**
GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]
CURATORE: [REDACTED]



REDATA DA
Geometra Lucia Smorlesi

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata [REDACTED]
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata [REDACTED]

Valutatore Immobiliare Certificato [REDACTED]
Inarcheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 Riferimento UNI/PdR 19:2016 – certif.ICK/SC001 VIMCA
Tecnico abilitato agli Standard Valutativi Internazionali Basilea II
Tecnico abilitato alle stime Marketing Comparison Approach MCA –La Due Diligence Imm.re
Edifici ad alte prestazioni energetiche dir.eur.2002/91
Acustica ambientale- Sicurezza dei cantieri-Termografia negli edifici civili ed industriali
Conciliatore Professionista d.m. 18 ottobre 2010 n.180

Macerata li, 03 Febbraio 2023

Pec: [REDACTED]



PREMESSA

In data 09-04-2022 l'Avv. [REDACTED], in qualità di Curatore del Fallimento n.90/2015, [REDACTED], inviava al Giudice Delegato, D. [REDACTED], istanza di nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere alla stima degli immobili siti in Montecassiano (MC) Loc. Fontanelle, contraddistinti al Foglio 26 part.Ile 157-298-299-300 (oggetto di atto [REDACTED] indicando allo scopo il tecnico, Geom. Lucia Smorlesi, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Macerata [REDACTED] detta nomina veniva autorizzata dal Giudice in data 09-04-2022.

Il Consulente Tecnico nominato, accettava l'incarico, consistente nella redazione di perizia estimativa da conformarsi alle direttive, di seguito trascritte:

“ Previo sopralluogo ed ispezione dei beni immobili situati nel Comune di Montecassiano e contraddistinti al foglio 26 part.Ile 157-298-299-300 (si veda atto di trasferimento Notaio [REDACTED]) il CTU provveda a:

- 1) Descrivere gli immobili riferibili alla società fallita, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico);
- 2) Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
- 3) Accertare se l'intestazione dei beni in capo alla società fallita sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- 4) Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- 5) Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa);
- 6) Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso da chi ed a quale titolo);
- 7) Precisare se alla società fallita spetti la piena proprietà sui beni ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;
- 8) Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico .

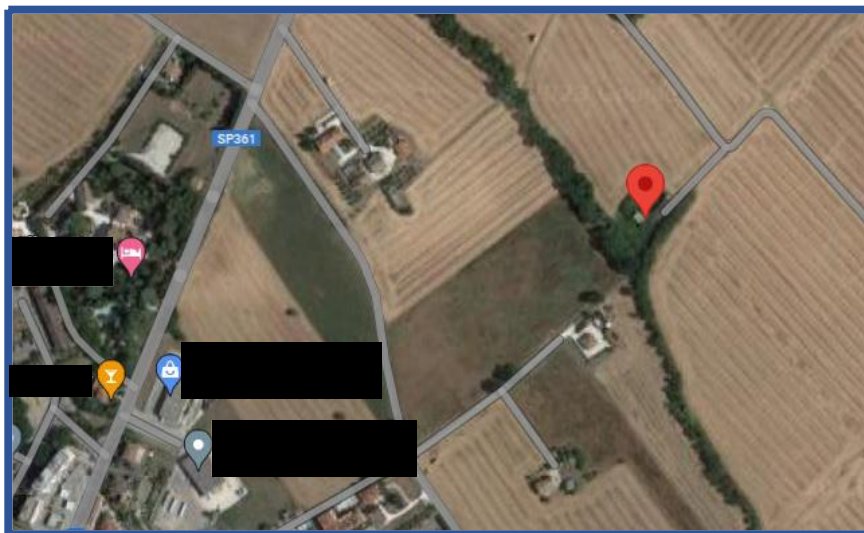


ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1) - Descrivere gli immobili riferibili alla società fallita, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico);

I beni oggetto di stima, e riferibili alla società fallita come riportati nell'atto Notaio [REDACTED], sono posti nel **Comune di Montecassiano (MC)** in **località Fontanelle n. 31.**

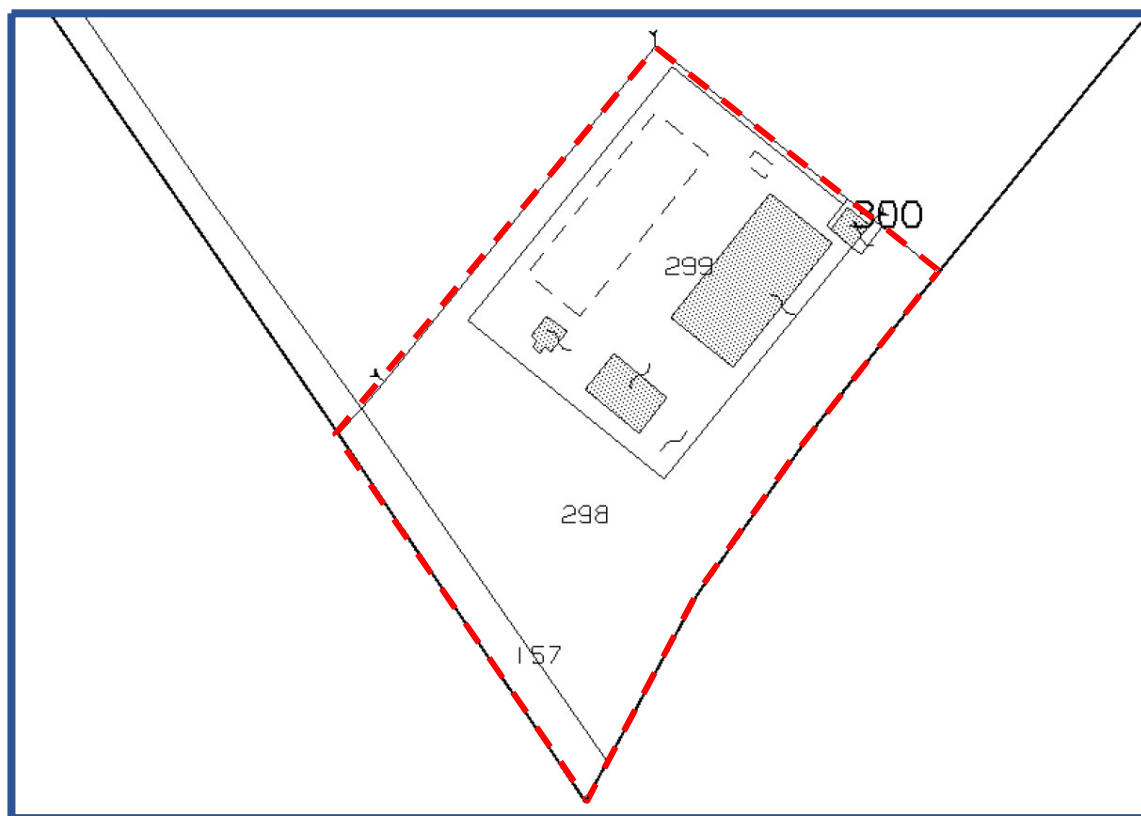
Sono posti all'interno di una zona prevalentemente agricola, con presenza di abitazioni con fondi attigui, limitrofa alla Frazione Valle Cascia e distante dal centro abitato comunale circa 3 km e si configurano come un unico corpo raggiungibile dalla principale strada Provinciale SP 361, che da Macerata conduce a Montecassiano, attraverso una deviazione su strada vicinale a circa un Km dalla fraz. Valle Cascia, ricompresi all'interno di terreni agricoli in posizione pianeggiante e posizionati a latere di un fosso e di due strade vicinali.



Seppure catastalmente identificati con n. 4 distinte particelle, 157-298-299-300 del Foglio 26, i beni formano un unico corpo planimetricamente di forma rettangolare, denominato "Ex Depuratore", composto in parte da area libera scoperta ed in parte da area con sovrastanti fabbricati destinati ad ospitare un impianto di depurazione con scolmatore a servizio del Comune di Montecassiano, ad oggi dismesso e non più funzionante, ed una cabina elettrica ad oggi funzionante.



I fabbricati sono stati edificati dal Comune di Montecassiano, proprietario del sito fino al 24-03-2022, in forza delle Delibere di approvazione dei progetti di cui alla Delibera della GR Marche n. 2087 del 02-05-1984 avente per oggetto "Approvazione progetti esecutivi relativi agli interventi nel bacino relativo al fiume Potenza con i finanziamenti di cui alla Delibera CIPE del 22-12-1983", nei cui prospetti allegati risulta la previsione di interventi relativi ad opere di depurazione e di fognatura anche nel territorio del Comune di Montecassiano e con Delibera della GC di Montecassiano n. 180 del 18-06-1984 avente per oggetto "Approvazione progetti per sistemazione idraulica, produzione di energia e risanamento ambientale bacino fiume Potenza - Sotto gruppo B - Intervento n.8", da cui risulta, in applicazione della Delibera GR Marche n. 2087 del 02-05-1984, la realizzazione di nuovi collettori e di n. 2 (due) nuovi depuratori, tra i quali "rientra anche la realizzazione dell'immobile denominato "Ex depuratore" sito in Montecassiano Loc. Fontanelle con annessa area di mq. 2200, identificato al catasto al Foglio 26 particelle 157-298-299-300", il tutto come risulta dalla Delibera GC di Montecassiano n. 45 del 23-03-2022 che si allega.



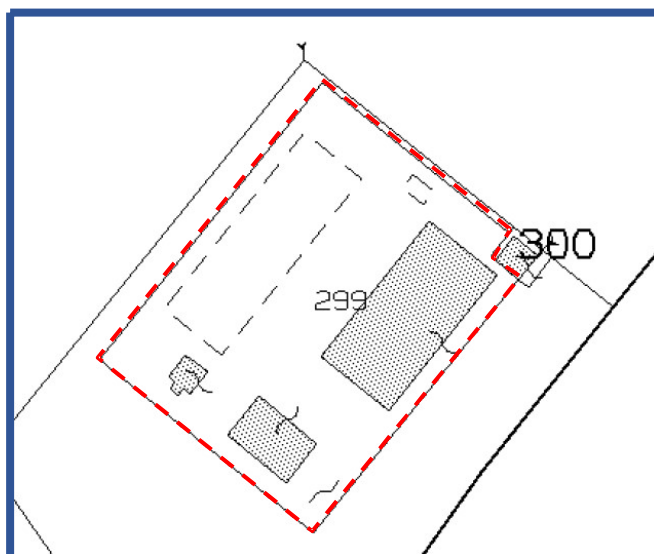
Gli immobili insistenti nella **p.lla 299**, si compongono di impianto di depurazione contenuto all'interno di un'area di pertinenza completamente delimitata da recinzione, con cancello carrabile di accesso.

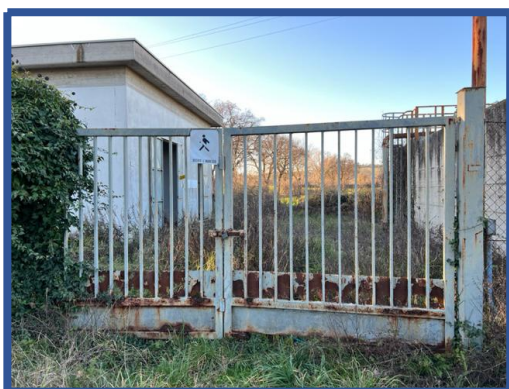
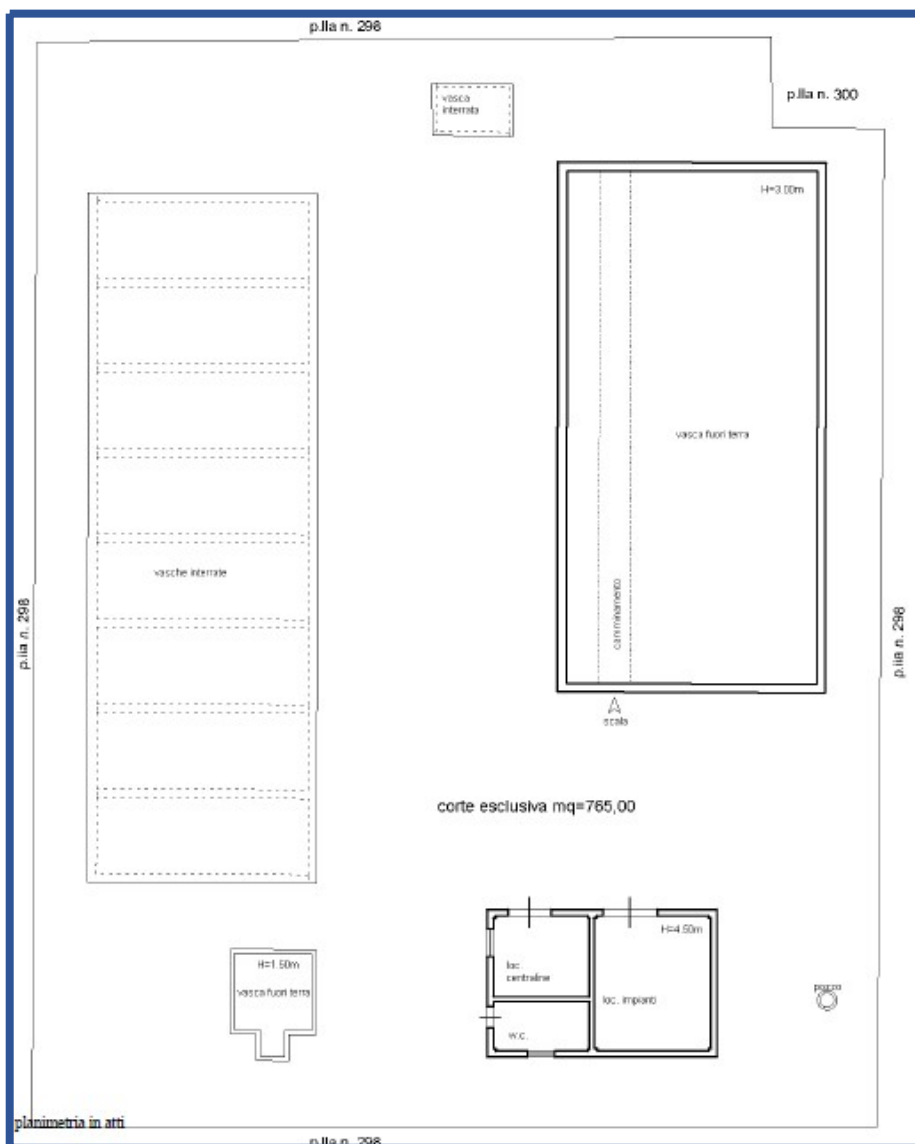
Gli stessi sono formati da fabbricato in c.a. con tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata, copertura piana in c.a., elevato ad un solo piano fuori terra atto ad ospitare macchinari di pompaggio idraulico, centraline e servizio igienico, oltre a due vasche in cemento fuori terra, e due vasche in cemento in parte interrato. Le parti di costruito ispezionabili, hanno permesso di verificare il sufficiente stato d'uso e manutenzione.

Internamente il fabbricato ha pavimentazione in piastrelle di gres colore rosso, pareti intonacate e tinteggiate, porte di accesso in lamiera, finestre in ferro con vetro semplice. Gli impianti elettrico ed idrico sono fuori traccia. Il servizio igienico dotato di sanitari di lavandino e vaso in vetrochina, scaldabagno elettrico per H2O sanitaria e rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'intero complesso è dotato di tutti i macchinari atti allo scopo per cui era destinato.

Il fabbricato ad uso locali tecnologici sviluppa una superficie di mq. 48,00 circa, la vasca fuori terra più grande sviluppa una superficie di mq. 192,00 circa, la vasca fuori terra più piccola mq. 10,00 circa, le vasche in parte interrato sviluppano una superficie di mq. 220,00 e l'area libera scoperta contenuta da recinzione, mq. 765,00. Il tutto su area originariamente di mq. 1.235,00.





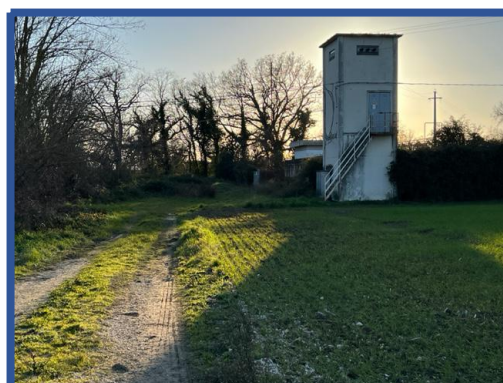
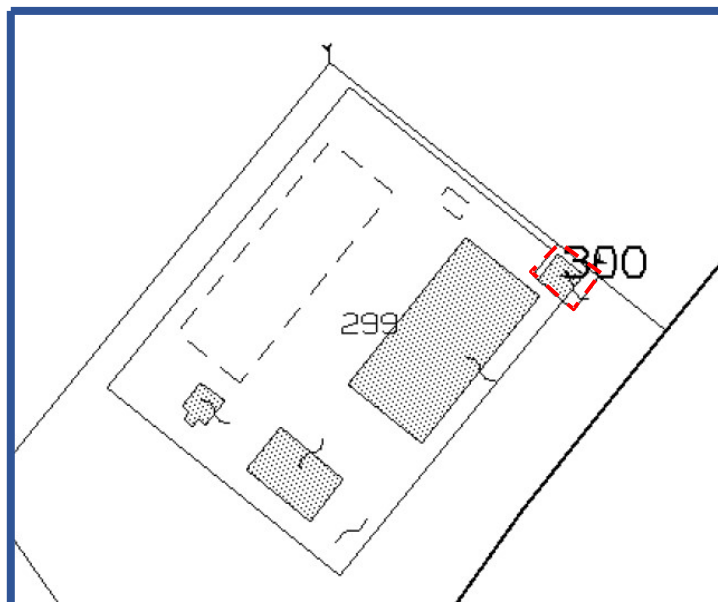
L'immobile insistente nella **p.lla 300**, si compone di cabina elettrica elevata su due piani ciascuno avente accesso indipendente, il piano 1° è accessibile da scala esterna in ferro, il piano terra da porta in ferro, contenuto all'interno di un'area di pertinenza completamente non delimitata da recinzione. La stessa è in funzione ed in uso al servizio elettrico nazionale o altre società di gestione delle linee elettriche.

Il fabbricato ha struttura in c.a prefabbricato e rifiniture minime.

L'intero complesso è dotato di tutti i macchinari atti allo scopo per cui è destinato, non accessibili al sottoscritto tecnico.

Sviluppa una superficie lorda di mq. 10,00 per ciascun piano, l'area libera scoperta di uso esclusivo sviluppa una superficie di mq. 15,00.

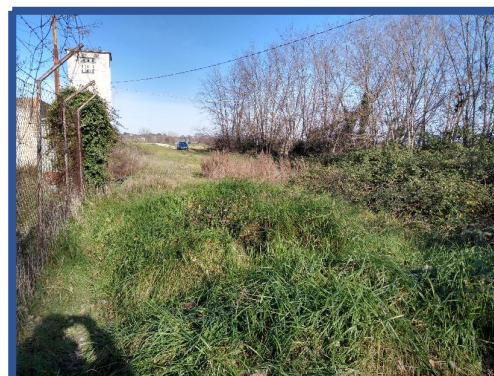
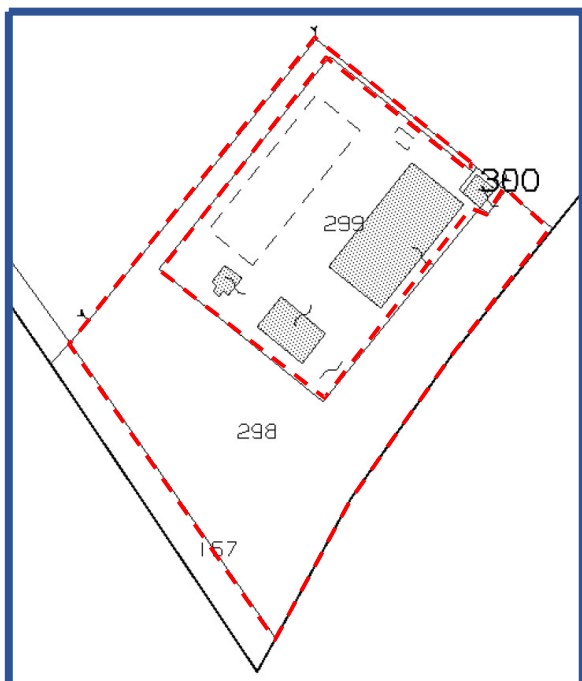
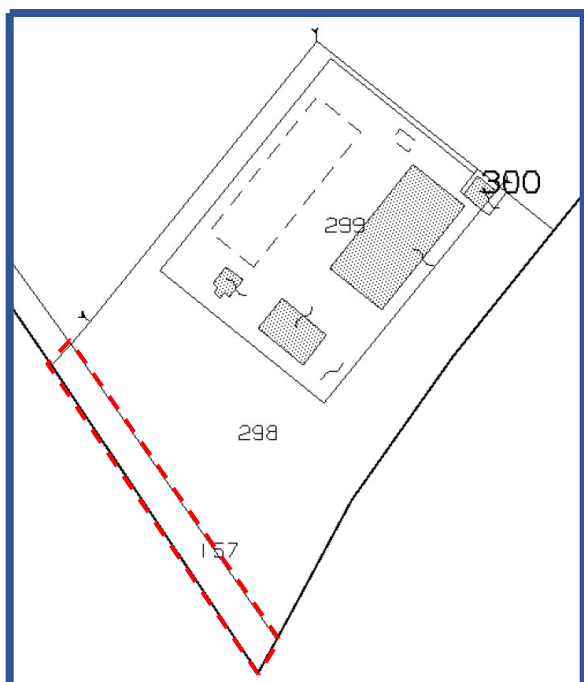
Il tutto su area originariamente di mq. 25,00.



Le aree libere scoperte distinte con le **p.lla 157 e p.lla 298**, sono confinanti e delimitano e circondano i beni sopra descritti. Hanno destinazione agricola ma, di fatto, fungono da area scoperta utilizzata ed utilizzabile per l'attività svolta nel sito.

Non sono coltivati e tenuti a prato spontaneo.

La p.lla 157 sviluppa una superficie di mq.260,00, La p.lla 298 sviluppa una superficie di mq. 1.720,00



QUESITO 2) – Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

DATI CENSURI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Catasto Fabbricati. Comune di **MONTECASSIANO (MC) LOC. FONTANELLE N.31**

N	FOGLIO	PARTICELLA	PIANO	CATEGORIA	R.C. €.
1	26	299	T	E/3	1.268,00
2	26	300	T-1	D/1	126,00

COSTITUZIONE del 16/12/2010 Pratica n. MC0180393 in atti dal 16/12/2010 n.3694.1/2010

Intestata a :

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Derivante da Pubblico ufficiale
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3601.1/2022 Reparto PI di MACERATA in atti dal 31/03/2022

Catasto TERRENI Comune di **MONTECASSIANO**

N.	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE Mq	R.D.€.	R.A.€.
1	26	157	Bosco Alto	2	260,00	0,17	0,05
2	26	298	Sem Arborato	2	1.720,00	10,66	10,66

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/05/1992 (n. 381.F02/1987) - Tipo Mappale del 07/12/2010 Pratica n. MC0171007 in atti dal 07/12/2010 presentato il 07/12/2010 (n.171007.1/2010)

Intestata a :

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Derivante da Atto del 24/03/2022 Pubblico ufficiale
Nota presentata con Modello Unico n. 3601.1/2022 Reparto PI di MACERATA in atti dal 31/03/2022

Le particelle 298, 299 e 300 derivano dalla ex P.IIa 156.

Il sopralluogo ha permesso di accertare la rispondenza tra quanto rinvenuto sul posto e quanto depositato agli atti catastali.



CONFINI: proprietà [REDACTED] su più lati, fosso, strada vicinale, ssa

DIRITTI REALI DI TERZI : Nessuno

SERVITÙ PREDIALI O DI ALTRI VINCOLI OD ONERI : Nessuno

TITOLARITÀ: [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZA:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/1991 - Registro Particolare 7884 Registro Generale 10890

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51628 del 15/10/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

[REDACTED] vendono al Comune di Montecassiano (MC), che acquista per la quota intera di piena proprietà, terreni in Montecassiano Foglio 26 p.lle 156 e 157

2. TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 4963

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36086/15597 del 24/03/2022

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO-

Il Comune di Montecassiano con sede a Montecassiano (MC), [REDACTED]
[REDACTED], vende a
[REDACTED], iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche, [REDACTED]
[REDACTED], fallimento dichiarato dal Tribunale di Macerata - Sezione Fallimentare con la sentenza in data 30 settembre 2015 Sent. n. 94/15, Cron.n. 1454/15, Rep. n. 660/15, che acquista, quota intera di immobili siti in Montecassiano Loc. Fontanelle F. 26 Particelle 157-298-299-300

(Note di trascrizione allegate)



QUESITO 3) - Accertare se l'intestazione dei beni in capo alla società fallita sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

L'accertamento dell'intestazione dei beni (F. 26 P.Ile 157-298-299-300) effettuato attraverso l'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Provincia di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha permesso di verificare che l'intestazione dei beni in capo alla società fallita è CONFORME ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

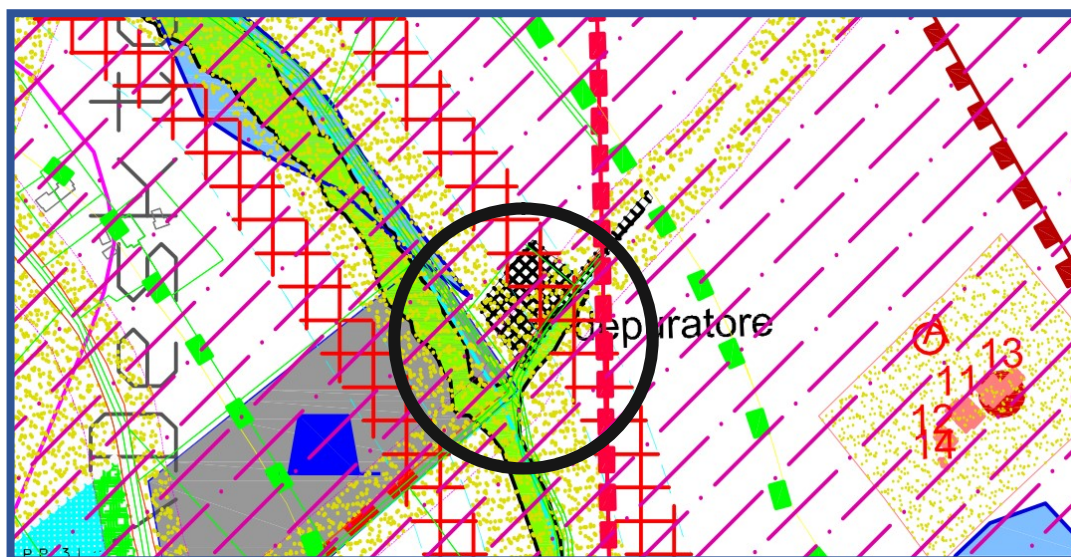
QUESITO 4) - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Provincia di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita nel ventennio, ha permesso di verificare che i beni oggetto di valutazione distinti al F. 26 P.Ile 157-298-299-300, non sono gravati da iscrizioni ipotecarie.

QUESITO 5) - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa);

Dalla Consultazione dello strumento urbanistico Vigente del comune di Montecassiano si è estratta la sottostante zonizzazione.

STRALCIO TAVOLA PRG



Dalla lettura del CDU, allegato all'atto Filauri del 24-03-2022, si è in grado di dettagliare la destinazione urbanistica, per singole particelle, dei beni oggetto di Perizia.

**COMUNE DI MONTECASSIANO
PROV. DI MACERATA**

-----***-----

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N: 2364

IL RESPONSABILE

Vista la domanda del Sig. **COMUNE DI MONTECASSIANO** presentata in data **12/03/2022** prot. n.4137
Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

CERTIFICA

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio n. **26** con le part.ile n. **299-300-157-298** della superficie complessiva di mq. **3240** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

1.A. STRUMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale:

Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (Approvata con D.G.P. n. 14 DEL 19/01/2006 – Presa d'atto del Consiglio Comunale con Delibera n° 12 del 19/05/2006).

B1. DESTINAZIONE URBANISTICA:

ZONA: AGRICOLE NORMALI (EN) :Art.27 delle N.T.d'A. del P.R.G.(Part. 157-298/PORZ.)

ZONA: ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F): Art.35 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Part. 300-299-298/PORZ.)

ZONA: SALVAGUARDIA PAESISTICO E AMBIENTALE-CORSI D'ACQUA: Art. 41 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Part. 157-300-299-298)

ZONA: VINCOLO DI RISPETTO EX L. 431/85: Art. 39 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Part. 157-300-299-298)

ZONA: VINCOLO DI RISPETTO-STRADALE: Art.39 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Part. 157/PORZ.-300-299/PORZ.-298/PORZ.)

ZONA: AREE DI TUTELA-CONFLUENZE: Art.42 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Part.n. 299-300-157-298)

ZONA: AREA DI TUTELA-PIANE ALLUVIONALI:Art. 42 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Part. 157-300-299-298)

2.A STRUMENTO URBANISTICO:

Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D. C. P. n.75 del 11/12/2001.

PIANA ALLUVIONALE: Part. 157-300-299-298

CONFLUENZE: Part. 157-300-299-298

3.A STRUMENTO URBANISTICO:

Piano stralcio di bacino per Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004

AREA A RISCHIO ESONDAZIONE: //

AREA CON PERICOLOSITA' FRANA: //

Montecassiano li **12/03/2022**

Allegati: **Planimetria in scala 1:2.000**

IL RESPONSABILE U.O.
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

IL RESPONSABILE SETTORE
LAVORI PUBBLICI-URBANISTICA-AMBIENTE



**ESTRATTO DALLE NTA DEL COMUNE DI MONTECASSIANO RELATIVAMENTE ALLA
DESTINAZIONE : ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE "F" : ART.LO 35-**

**ART. 35
ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F)**

1. Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

2. Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444, risultano articolate nelle seguenti categorie:

2.1 Attrezzature per l'istruzione : scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.

2.2 Attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido etc.

2.3 Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.

2.4 Attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.

2.5 Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

2.6 Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

3. Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia . La simbologia di Piano è vincolante per le destinazioni di cui al punto 2.1, 2.6 del comma 2, non lo è per le altre. In mancanza di simbologia specifica nelle zone di nuova previsione è esclusa solo la categoria 2.6 del comma 2 del presente articolo.

4. In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf :	Indice di densità fondiaria	2,5 mc./mq.
Sc :	Superficie coperta	max 30% della Sf.
H :	Altezza massima	10,00 ml.
Dc :	Distanza minima dai confini	½ altezza del fronte con un minimo assoluto di ml.5,00
Ds :	Distanza minima dalle strade	7,50 ml.
Df :	Distanza minima tra fabbricati	½ altezza del fronte più alto con un minimo assoluto di 10,00 ml

5. E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 150 mq. di superficie utile lorda.



I manufatti presenti sulle aree facenti parte del compendio oggetto di stima, sono stati edificati in forza di Delibere di Giunta Regionale e Comunale, come sotto riportate, ed assentiti da un punto di vista urbanistico-edilizio sulla base di detti provvedimenti, così come estratto dalla Delibera Giunta Comunale N° 45 del 23-03-2022 avente per oggetto: Progetti per la sistemazione idraulica, Produzione di Energia e risanamento Ambientale Bacino del Potenza.



COMUNE DI MONTECASSIANO
(Provincia di Macerata)

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ATTO Nr. 45 DEL 23-03-22

Oggetto: PROGETTI PER SISTEMAZIONE IDRAULICA, PRODUZIONE DI ENERGIA E RISANAMENTO AMBIENTALE BACINO DEL POTENZA - ATTO RICOGNITIVO.

e richiamata la deliberazione n. 92 del 25 ottobre 2010 avente ad oggetto “Programma opere pubbliche annualità 2010/2012” di autorizzazione alla cessione del bene stesso;

Visti altresì i seguenti atti:

- 1) Deliberazione di Giunta Regionale n. 2087 del 2 maggio 1984 avente ad oggetto “Approvazione progetti esecutivi relativi agli interventi nel bacino relativo al fiume potenza con i finanziamenti di cui alla deliberazione CIPE del 22.12.1983” nei cui prospetti allegati risulta la previsione di interventi relativi ad opere di depurazione e di fognatura anche nel territorio del Comune di Montecassiano;
- 2) Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 18 giugno 1984 avente ad oggetto “Approvazione progetti per sistemazione idraulica, produzione di energia e risanamento ambientale bacino fiume Potenza – Sottogruppo B – Intervento n. 8” da cui risulta, in applicazione della Deliberazione di Giunta Regionale sopra menzionata, la realizzazione di nuovi collettori e di n. 2 nuovi depuratori;



Verificato, sulla scorta degli atti d'ufficio, che uno dei depuratori, la cui costruzione è stata assentita con Deliberazione di Giunta Comunale n. 180/1984 può essere identificato con l'immobile ora denominato "ex depuratore in Loc. Fontanelle" oggetto del contratto rep. n. 1927 del 10 febbraio 2012;

Visto, a conferma di quanto sopra ed a seguito di fine lavori attestata in data 2 settembre 1987, l'accatastamento del suddetto immobile ad opera del [REDACTED] con contestuale individuazione delle nuove particelle sempre al foglio 26, nn. 298, 299 e 300, avvenuto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio Servizio Catasti con pratica n. MC0171007 presentata in data 7 dicembre 2010 ed in atti dalla stessa data;

DELIBERA

- 1) La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di dare atto che nell'ambito delle opere autorizzate con approvazione del progetto esecutivo di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2087 del 2 maggio 1984 avente ad oggetto "Approvazione progetti esecutivi relativi agli interventi nel bacino relativo al fiume potenza con i finanziamenti di cui alla deliberazione CIPE del 22.12.1983" e di cui Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 18 giugno 1984 avente ad oggetto "Approvazione progetti per sistemazione idraulica, produzione di energia e risanamento ambientale bacino fiume Potenza – Sottogruppo B – Intervento n. 8" rientra anche la realizzazione dell'immobile denominato "Ex depuratore" sito in Montecassiano Loc. Fontanelle con annessa area di mq 2200, identificato al catasto al foglio 26 particelle nn. 157,298, 299 e 300 e la cui costruzione si intende pertanto assentita da un punto di vista urbanistico-edilizio sulla base dei suddetti provvedimenti.

QUESITO 6) - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso da chi ed a quale titolo);

Per l'incarico ricevuto sono stati effettuati due sopralluoghi sul posto, il primo in data 02-05-2022 ed il secondo in data 18-01-2022 ed in entrambi i casi si è accertato che i beni distinti al F.26 P.IIe 157-298-299, destinati ad aree scoperte e vasche sotto e sopra suolo, sono liberi e non occupati; ma che il bene distinto al F.26 P.IIa 300, cabina elettrica, è in funzione ed in uso al Servizio Elettrico Nazionale, il cui utilizzo non è stato possibile accertare con alcun atto pubblico rinvenibile nei registri di Pubblicità Immobiliare.



QUESITO 7) - Precisare se alla società fallita spetti la piena proprietà sui beni ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota

Come già espresso in risposta ai precedenti punti (2-3-4) alla società fallita [REDACTED], spetta il diritto di quota intera della proprietà sui beni oggetto di perizia distinti al F. 26 P.IIe 157-298-299-300, in forza di Atto Pubblico del 24/03/2022 Notaio [REDACTED] Sede ASCOLI PICENO (AP) Rep. n. 36086 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, con regolari precedenti titoli di provenienza.

QUESITO 8) - Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico .

Gli accertanti prodotti non hanno evidenziato l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico .

RELAZIONE ESTIMATIVA

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliari.

Mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.



Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valuation Standard (EVS);*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *Marketing Comparison Approach (MCA);*
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard;*
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana;*

CONSISTENZA

IDENTIFICATIVO CATASTALE : FOGLIO 26

Particella 299 Vasche di raccolta acque in superficie ed interrate, locale tecnico, area di pertinenza. Il fabbricato ad uso locali tecnologici sviluppa una superficie di mq. 48,00 circa, la vasca fuori terra più grande sviluppa una superficie di mq. 192,00 circa, la vasca fuori terra più piccola mq. 10,00 circa, le vasche in parte interrate sviluppano una superficie di mq. 220,00 e l'area libera scoperta contenuta da recinzione, mq. 765,00. Il tutto su area originariamente di mq. 1.235,00

Particella 300 Cabina elettrica con area di pertinenza. Sviluppa una superficie lorda di mq. 10,00 per ciascun piano, l'area libera scoperta di uso esclusivo sviluppa una superficie di mq. 15,00. Il tutto su area originariamente di mq. 25,00.

Particella 157 Striscia di terreno T sviluppa una superficie di mq.260,00,

Particella 298 Area di pertinenza sviluppa una superficie di mq. 1.720,00

Atteso che la ricerca di immobili "comparabili", eseguita nella zona – in cui si trova l'oggetto di stima - ha dato esito negativo derivante dagli scarsi atti di compravendita per immobili simili e da annunci immobiliari, anch'essi scarsi, e relativi a segmenti di mercato incompatibili.



Pertanto, per poter dare una valutazione di mercato all'immobile, l'unico metodo attendibile e –soprattutto - da utilizzare è quello denominato “*Cost Approach o metodo dei costi*” che è uno dei metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali.

Gli altri due metodi il “*Market Approach o metodo del confronto di mercato*” ed “*l'Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri*”, non possono essere utilizzati per mancanza di dati comparabili e/o redditi certi.

VALORE DI STIMA IMMOBILE IN MONTECASSIANO – METODO “*COST APPROACH*”

DEFINIZIONE: Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è applicabile nel caso di valutazioni di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte integrante, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati,

Il coefficiente complessivo di deprezzamento, da applicare al valore a nuovo “Vn” del solo edificio, sarà determinato dalla formula proposta dall'U.E.E.C. (*Unione Europea Esperti Economici Contabili*) dove esprime l'età in anni, dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.



Per quanto riguarda, invece, il deprezzamento per obsolescenza, si è fatto riferimento a quanto avviene nella realtà pratica in cui si è constatato che, fino a circa metà della vita utile prevedibile, la riduzione del valore -per effetto dell'obsolescenza- è assai meno sensibile che nella seconda parte della vita stessa dell'edificio.

Il postulato della stima afferma che *“la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima”*

E' in questo che si sostanziano le differenze tra *“prezzo”* e *“valore”* e la natura soggettiva di quest'ultimo. Il carattere previsionale della stima, sulla scorta dei dati presenti e passati, fornisce un dato probabile, caratterizzato quindi da una natura previsionale e non di certezza.

CALCOLO ESTIMATIVO

TABELLA "A"	Superfici		Costi unitari
Superficie dell'area attualizzata	858,00	Valore dell'area	€ 25,00
superficie locali motori	48	costo costruzione	€ 533,00
Superficie vasche fuori terra	121,2	costo costruzione	€ 533,00
Superficie vasche interrate	33	costo costruzione	€ 533,00
Superficie terreno agricolo	2002	costo costruzione	€ 5,00
Superficie cabina elettrica	20	costo costruzione	€ 500,00

DESCRIZIONE STRUTTURE	Incidenza su costo costruzione	Vetustà presunta	Vita utile
Strutture in elevazione	40,00%	40	100
Strutture di copertura	15,71%	40	100
Finiture	14,34%	13	30
Impianti	29,95%	20	20
Spese Tecniche % del C.C.	6%		
Profitto del promotore % del C.C.	5%		
Oneri urbanizzazione % del C.C.	10%		
Oneri finanziari % del C.C.	3%		



TABELLA "B"	Superfici	costi unitari	TOTALE
-------------	-----------	---------------	--------

COSTO DI COSTRUZIONE

Superficie opificio	48	€ 533,00	€ 25.584,00
Superficie Uffici	121,2	€ 533,00	€ 64.599,60
Superfici tettoie	33	€ 533,00	€ 17.589,00
Superficie soppalchi, ecc...	2002	€ 5,00	€ 10.010,00
Superficie abitazione	20	€ 500,00	€ 10.000,00
Totale costi diretti			€ 127.782,60

Spese tecniche/sicurezza ed altro	€ 127.782,60	€ 0,06	€ 7.666,96
Profitto del promotore	€ 127.782,60	€ 0,05	€ 6.389,13
Oneri di urbanizzazione	€ 127.782,60	€ 0,10	€ 12.778,26
Oneri finanziari	€ 127.782,60	€ 0,03	€ 3.833,48
Totale costi indiretti			€ 30.667,83

INCIDENZE SUI COSTI

Strutture in elevazione	€ 158.450,00	40,00%	€ 63.380,00
Strutture di copertura	€ 158.450,00	15,71%	€ 24.892,00
Finiture	€ 158.450,00	14,34%	€ 22.722,00
Impianti	€ 158.450,00	29,95%	€ 47.456,00
Totale Incidenze			€ 158.450,00

Deprezzamento fisico		Età apparente	Vita utile	Incidenza	Quota %
Strutture in elevazione	$D\% = \frac{(100 \times V_{eff.} + 20)^2}{V_{utile}} - 2,86$	40	100	40,00%	9,14%
Strutture di copertura	$D\% = \frac{(100 \times V_{eff.} + 20)^2}{V_{utile}} - 2,86$	40	100	15,71%	3,59%
Rifiniture	$D\% = \frac{(100 \times V_{eff.} + 20)^2}{V_{utile}} - 2,86$	13	30	14,34%	3,70%
Impianti	$D\% = \frac{(100 \times V_{eff.} + 20)^2}{V_{utile}} - 2,86$	20	20	29,95%	29,95%
Quota deprezzamento totale					46,38%



Deprezzamento per deterioramento fisico	Valore a nuovo (Vtm)	Quota (Q%)	DEPREZZAMENTO
Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio D= Q*Vtm	€ 158.450,00	46,38%	€ 73.489,11

Deprezzamento per Obsolescenza economica (relativa alla difficoltà di ricollacamento sul mercato a causa della straordinarietà dimensionale del complesso industriale)	Valore a nuovo (Vtm)	Quota (Q%)	DEPREZZAMENTO
Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio D= Q*Vtm (valori dal 10 al 25%)	€ 158.450,00	5,00%	€ 7.922,50

VALORE DELL'AREA
(Valore trasformazione scontato area nuda per anni 3 al tasso del 6%)

€ 21.450,00

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

VM= (VA + VTM + Maggiorazioni - Deprezamenti)	TOTALE	€ 98.488,00
---	--------	--------------------

Tanto si doveva in base al mandato affidatomi la presente relazione estimativa, corredata da documentazione fotografica, composta da pagine 24 oltre allegati, come dotto descritti

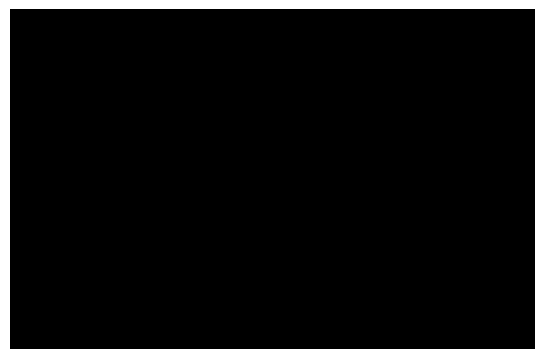
Macerata li, 03 Febbraio 2023

Il CTU

Geom.Lucia Smorlesi

ALLEGATI

- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO NOTE SINGOLE PARTICELLE
- NOTE DI TRASCRIZIONE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

