

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310  
E-mail: [flaviogiorgini@alice.it](mailto:flaviogiorgini@alice.it) Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

## **TRIBUNALE DI MACERATA**

CONCORDATO PREVENTIVO N°

SOCIETA' :

**AREA EDIFICABILE UBICATA IN  
ACQUAVIVA PICENA (AP), VIA  
GRAMSCI 1**

# **CONSULENZA ESTIMATIVA**

Allegati:

- *Stima*
- *A - Documentazione fotografica*
- *B - Documentazione catastale*
- *C - Documentazione urbanistica*
- *D - Deliberazione G.C. 22 del 16/03/2022*

Il C.T.U.  
(Geom. **Flavio Giorgini**)

## TRIBUNALE DI MACERATA

Concordato Preventivo n° **2/2009**

Ditta:

Con incarico conferito dal Dott. Luca Mira, Liquidatore Giudiziale , il sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, veniva incaricato di effettuare una valutazione economica attuale di un'area edificabile di proprietà della ditta in oggetto.

### PREMESSA

L'area oggetto di valutazione è ubicata in Acquaviva Picena (Ap), Via A. Gramsci n° 1.

### A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area risulta descritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena in ditta:

- con sede in , c.f. , proprietà per 1/1

ed è distinta al foglio **3** con le seguenti particelle:

- **360**, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 0,93 (Lire 1.800), Reddito Agrario Euro 1,39 (Lire 2.700);
- **504**, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie m<sup>2</sup> 2.025, Reddito Dominicale Euro 6,80, Reddito Agrario Euro 9,41.

### B) DESCRIZIONE

Trattasi di un'area della superficie complessiva di mq. 2.325 che è compresa in una zona urbanizzata destinata ad attività industriali ed artigianali (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*) posta in prossimità di importanti vie di comunicazione quali la SS 16 e l'Autostrada Adriatica.

Ha in pianta forma rettangolare ed è delimitata:

- sul lato Nord da via Gramsci;
- sul lato Est dall'alveo del torrente Fontemartora;
- sul lato Sud dal terreno p.lla 353 di proprietà con sede in ;
- sul lato Ovest dal terreno p.lla 505 di proprietà con sede in .

Dall'esame dei luoghi è scaturito che il terreno, in origine con giacitura in pendenza da Sud a Nord, è stato risagomato fino a formare un piazzale pianeggiante. Su di esso era stato impiantato circa 19 anni orsono un impianto industriale per la produzione di calcestruzzo cementizio preconfezionato ora dismesso.

L'area è completamente recintata e in corrispondenza dell'accesso

è installato un cancello metallico scorrevole azionato elettricamente (*vedi foto n° 3 dell'allegata documentazione fotografica*).

Nel corso della visita sopralluogo effettuata il giorno 13/10/2023 è scaturito, da un semplice esame visivo delle linee di confine, che la superficie del lotto attualmente occupata dall'impianto appare maggiore di quella in proprietà.

Per la verifica dell'esattezza delle linee di confine si dovrà comunque fare esclusivo riferimento alle risultanze del tipo di frazionamento da cui è scaturito il lotto.

Nell'attualità l'area si presenta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo cementizio ed in parte occupata da cumuli di materiale ricoperto di vegetazione spontanea e infrastrutture anch'esse in calcestruzzo cementizio che erano funzionali all'attività che vi si svolgeva (*vedi foto n° 4-5-6-7-8-9-10-11-12 dell'allegata documentazione fotografica*).

In prossimità del lato Ovest del lotto sono inoltre ancora visibili 3 costruzioni prefabbricate che erano adibite a ufficio, officina, cabina di comando e monitoraggio impianto, mensa e servizi.

Si precisa comunque che detti immobili sono esclusi dalla valutazione poichè già alienati ed in attesa della loro rimozione.

Per una normale fruizione dell'area si renderà pertanto necessaria la preventiva rimozione e bonifica dei cumuli di materiali e delle opere in c.a. ora esistenti.

Tali interventi comporteranno l'esecuzione delle seguenti operazioni:

- analisi chimiche dei materiali da rimuovere per attribuzione dello specifico codice CER (Catalogo Europeo dei Rifiuti);
- demolizione con adeguato mezzo meccanico della pavimentazione e delle infrastrutture in calcestruzzo cementizio esistenti compresa le fondazioni;
- conferimento nell'impianto posto in adiacenza all'area in oggetto di tutti i materiali di risulta.

## C) PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Acquaviva Picena (*vedi Allegato C.1*), PRG adottato con Delibera di CC n° 3 del 18/02/1998 modificato con proposte di stralci e prescrizioni ai sensi dell'atto del Consiglio Provinciale n° 192 del 04/12/2000, l'area in esame è compresa in:

- **Zona II – ATTIVITA' PRODUTTIVE E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO – ZONA B di cui all'art. 12 D.M. 1444/68**

Regolate dagli artt. **62-63-92 delle N.T.A.**

*L'art. 62, al punto 3.b delle Disposizioni particolari, statuisce che è ammesso il completamento delle zone industriali-artigianali esistenti con progetti di lottizzazione già approvati, convenzionati ed in parte avviati di cui alla sigla I.1*

*Nome lottizzazione: Fonte Martora*

Detta lottizzazione (*vedi Allegato C.2*) è stata riapprovata con Delibera del Consiglio Comunale di Acquaviva Picena n° 28 del 23/04/1980.

Le p.lle 360 e 504 che identificano catastalmente l'area in esame costituiscono parte del lotto n° 1 della lottizzazione.

Nell'allegato 6, TABELLE E DATI DI PROGETTO, era riportato che la superficie complessiva di tale lotto risultava pari a mq. 3.850 e la volumetria complessivamente realizzabile in base all'indice di densità fondiaria previsto, 2,5 mc/mq, era di mc. 9.625.

Rapportando tali valori alla superficie del lotto di proprietà scaturisce che la volumetria realizzabile è la seguente:

- superficie lotto mq. 2.325 x 2,5 mc/mq. = **mc. 5.812,50**

## D) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si procede alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili urbani consimili nella zona.

Riscontrata la mancanza di recenti atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame si è preso come riferimento il valore di mercato delle aree edificabili adottato dal Comune di Acquaviva Picena ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU per l'anno 2022 che è pari per le Zone Industriali-Artigianali di completamento ad Euro 31,18/mq. (vedi Allegato D).

L'importo così scaturito è stato ridotto del 35% in considerazione delle opere di bonifica e smaltimento rifiuti da eseguire come illustrate al precedente paragrafo B).

## E) DETERMINAZIONE DEL VALORE

### **Terreno Foglio 3 Particelle 360-504**

mq. 2.325 x € 31,18	€	<b>72.493,50</b>
<i>Riduzione per costi presunti necessari all'esecuzione delle opere di bonifica e smaltimento rifiuti</i>		
<i>€ 72.493,50 x 35%</i>	€	<i>- 25.372,72</i>
		-----
RESTANO	€	<b>47.120,78</b>

Che si arrotondano ad **€ 47.100,00**

(Euro quarantasettemilacento/00)

## F) COMPOSIZIONE DEL LOTTO E SUO VALORE

**Diritti pari alla piena proprietà** su di un **lotto di terreno** della superficie complessiva di mq. 2.325 ubicato in Acquaviva Picena (AP), Località Fontemartora, via Antonio Gramsci n° 1.

Il terreno, da bonificare dai cumuli di materiali e opere in c.a. esistenti, è **edificabile** poiché risulta inserito nel PRG nella Zo-

na I1 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO - ZONA B di cui all'art. 12 D.M. 1444/68 e compreso nella lottizzazione approvata, convenzionata ed in parte attuata denominata "Fonte Martora". La volumetria realizzabile nel lotto è pari a mc. 5.812,50.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena ed è distinto al foglio **3** con le seguenti p.lle:

- **360**, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 0,93 (Lire 1.800), Reddito Agrario Euro 1,39 (Lire 2.700);
- **504**, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie m<sup>2</sup> 2.025, Reddito Dominicale Euro 6,80, Reddito Agrario Euro 9,41.

**Il valore attuale del lotto è di € 47.100,00**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 27/11/2023

Il C.T.U.  
(Geom. **Flavio Giorgini**)