

PERIZIA TECNICA VALUTATIVA

Il sottoscritto Luigi D'Amato, nella sua qualità di consulente tecnico iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Napoli al numero 5461, con studio in Brusciano (Na) alla via Giuseppe Verdi n°3, a seguito di mandato professionale conferitomi dal dott. Felice Perna quale Curatore Giudiziale per la Liquidazione Giudiziale societàOMISSIS..... Tribunale Ordinario di Napoli Nord N.R.G. 51/2023 C.C.I.I., rimette la presente perizia tecnica.

Premesso

- che la **società**OMISSIS....., con sede inOMISSIS..... – P.IVAOMISSIS....., con atto di compravendita e cessione di contratto del 01 Agosto 2008 a rogito del notaioOMISSIS..... repertorio numero 47554 e raccolta numero 28548, acquistava sia il contratto d'appalto che il fondo destinato alla lottizzazione denominata “La Piaggia” in Montecastrilli (Tr) alla via Amerina dalla societàOMISSIS..... nella persona del suo amministratoreOMISSIS....., la quale, a sua volta, con atto di compravendita e appalto a rogito del notaioOMISSIS..... dell'8 giugno 2007 repertorio numero 45359 e raccolta numero 26728, acquistava dalla signoraOMISSIS.....,, il fondo, stabilendo il contratto d'appalto per la realizzazione di alloggi residenziali e assumeva tutti gli impegni e gli obblighi nascenti dalla convenzione (*allegata*) del Comune di Montecastrilli del 18 Maggio 2007 a rogito del Segretario Comunale dott.OMISSIS..... Repertorio numero 4786;
- che, con il medesimo rogito notarile laOMISSIS....., si impegnava per la realizzazione di alloggi residenziali e assumeva tutti gli impegni e gli obblighi nascenti dalla “convenzione comunale” (*allegata*) stipulata con il Comune di Montecastrilli del 18 Maggio 2007 a rogito del Segretario Comunale dott.OMISSIS..... Repertorio numero 4786;
- che in funzione del predetto piano di lottizzazione, il fondo di proprietà dellaOMISSIS..... risulta essere stato frazionato parzialmente per la definizione di alcuni lotti, per cui all'attualità l'intera area è rappresentata dalle seguenti particelle riportate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di

Montecastrilli (Te), (*allegata visura catastale e mappa catastale*) al foglio 70, rispettivamente:

- **Particella 610**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 23 Centiare 95, Reddito Dominicale euro 8,66, Reddito Agrario euro 7,42;
 - **Particella 613**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 09 Centiare 90, Reddito Dominicale euro 3,58, Reddito Agrario euro 3,07;
 - **Particella 668**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 03, Estensione Are 07 Centiare 73, Reddito Dominicale euro 1,78, Reddito Agrario euro 1,92;
 - **Particella 669**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 03, Estensione Are 01 Centiare 90, Reddito Dominicale euro 0,59, Reddito Agrario euro 0,64;
 - **Particella 671**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 03, Estensione Are 01 Centiare 65, Reddito Dominicale euro 0,51, Reddito Agrario euro 0,55;
 - **Particella 672**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 03, Estensione Are 00 Centiare 05, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,02;
 - **Particella 673**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 55 Centiare 20, Reddito Dominicale euro 19,96, Reddito Agrario euro 17,11;
 - **Particella 674**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 02 Centiare 94, Reddito Dominicale euro 1,06, Reddito Agrario euro 0,91;
 - **Particella 676**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 03 Centiare 30, Reddito Dominicale euro 1,19, Reddito Agrario euro 1,02;
 - **Particella 677**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 06 Centiare 70, Reddito Dominicale euro 2,42, Reddito Agrario euro 2,08;
 - **Particella 678**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 03 Centiare 15, Reddito Dominicale euro 1,14, Reddito Agrario euro 0,98;
 - **Particella 679**, Qualità Seminativo, Classe 03, Estensione Are 00 Centiare 05, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,02;
 - **Particella 710**, Qualità Ente Urbano, Estensione Are 03 Centiare 66;
 - **Particella 711**, Qualità Ente Urbano, Estensione Are 03 Centiare 65;
- che risultano denunciati per l'accatastamento due alloggi di proprietà dellaOMISSIS....., gli stessi riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Montecastrilli, (*allegata visura catastale e planimetrie catastali*) al **foglio 70**, rispettivamente:

- **Particella 710**, Categoria Catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 129 m² escluse aree scoperte 129 m², Rendita Catastale euro 486,76, via Della Fiera snc, Piano S1-T;
- **Particella 711**, Categoria Catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 129 m² escluse aree scoperte 129 m², Rendita Catastale euro 486,76, via Della Fiera snc, Piano S1-T;

Considerato

- che la signoraOMISSIS..... era titolare di un piano di lottizzazione residenziale in Montecastrilli (TR) denominato “La Piaggia” per la realizzazione di **23 alloggi** distinti rispettivamente in 2 edifici trifamiliari, 7 edifici bifamiliari e 3 edifici unifamiliari, per complessivi **12 edifici**, oltre alle opere di urbanizzazione primaria e allacci ai pubblici servizi; infatti, con deliberazione del Consiglio Comunale del **09 Marzo 2007** verbale numero **04**, si approvava il citato piano di lottizzazione zona “C” di nuova espansione alla località “La Piaggia”;
- che la signoraOMISSIS..... stipulava con il Comune di Montecastrilli in **data 18 Maggio 2007** a rogito del Segretario Comunale dott.OMISSIS..... Repertorio numero 4786 la “**convenzione comunale**” a disciplina del piano di lottizzazione approvato con verbale numero 04/2007 del Consiglio Comunale nella seduta del 09 Marzo 2007;
- che la convenzione (*allegata*) prevedeva rispettivamente all’articolo 3° la realizzazione a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria (strade e tutti i sotto-servizi compreso gli allacci alle reti di pubblici servizi), nel **termine massimo di 5 anni** dalla data di autorizzazione comunale alla lottizzazione, ovvero dalla deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione residenziale in Montecastrilli (TR) denominato “La Piaggia” per la realizzazione di **23 alloggi**, come da seduta del Consiglio Comunale del **09 Marzo 2007** verbale numero 04;
- che, sempre al medesimo articolo 3°, si prevedeva che il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità non poteva esserci se non dopo che tutte le opere di urbanizzazione fossero state collaudate e completate (quindi, se le opere di

urbanizzazione primaria non sono completate e collaudate dal Comune di Montecastrilli non possono essere trasferite e vendute);

- che all'articolo 4° si prevedeva il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per ogni singola richiesta di permesso di costruire (*che nel nostro caso dovevano essere richiesti 12 PdC per la realizzazione di parimenti edifici residenziali*);
- che all'articolo 6° della convenzione si prevedeva la cessione gratuita al Comune di Montecastrilli delle opere di urbanizzazione secondaria, consistenti in un' area a parcheggio pubblico e l'area di allargamento della strada di accesso alla lottizzazione, il tutto a richiesta dello stesso Comune entro 6 anni dalla data di approvazione del progetto di lottizzazione; inoltre, si precisava che la parte a verde pubblico da cedere veniva monetizzata, quindi non ceduta al Comune, ma pagata dai lottizzanti nella stessa data di stipula. Infatti veniva versata la somma di **euro 5.293,10** per una superficie di circa mq. 410,00;
- che all'articolo 7° della convenzione si prevedeva che, contestualmente alla realizzazione del singolo edificio residenziale, dovevano essere realizzate anche le opere di urbanizzazione primaria (*Strade complete di tutti i sottoservizi e degli allacci alle reti pubbliche*);
- che all'articolo 8° della convenzione si prevedeva che, in caso di vendita delle aree lottizzate, si dovevano trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli oneri previsti dalla medesima convenzione e che se ne doveva menzionare sia nei rispettivi rogiti notarili di compravendita e sia nelle note di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di appartenenza, precisando, altresì, che la lottizzante restava “solidamente” responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la convenzione se non trasferiti agli acquirenti dei lotti;
- che la lottizzante signoraOMISSIS....., in virtù di quanto disposto all'articolo 12° della convenzione, depositava polizza fidejussoria pari all'importo computato per le opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi per l'importo di euro 27.000,00 compreso IVA a favore del Comune di Montecastrilli, e nell'ipotesi in cui le opere realizzate in parte a ridurre proporzionalmente l'importo della polizza ed in caso di inadempienza alla realizzazione di quanto stabilito all'incasso della polizza da parte del

Comune con conseguente realizzazione degli impegni ed opere posti a garanzia, così come richiamato all'articolo 13° della stessa convenzione comunale;

- che laOMISSIS..... in data **11 Dicembre 2008** richiedeva al Comune di Montecastrilli e rilasciati i seguenti permessi di costruire:
 1. Protocollo 11648 per la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare "Edificio A" (due alloggi), ed in data 09 Ottobre 2010 veniva rilasciato il PdC numero 1791/2008;
 2. Protocollo 11664 per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare "Edificio B" (un alloggio), ed in data 13 Settembre 2010 veniva rilasciato il PdC numero 1790/2008;
 3. Protocollo 11666 per la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare "Edificio C" (due alloggi), ed in data 23 Giugno 2010 veniva rilasciato il PdC numero 1786/2008;
 4. Protocollo 11667 per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare "Edificio D" (un alloggio), ed in data 08 Novembre 2010 veniva rilasciato il PdC numero 1788/2008;
- che in data **11 Dicembre 2008** la signoraOMISSIS..... produceva istanza di Permesso di Costruire Protocollo numero 11669 per la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare (due alloggi), ed in data 29 Maggio 2010 veniva rilasciato il PdC numero 1785/2008;

Riscontrato

- che risultano decorsi oltre **5 anni** dalla data di deliberazione del Consiglio Comunale del **09 Marzo 2007** verbale numero 04 di approvazione del piano di lottizzazione zona "C" di nuova espansione alla località "La Piaggia", risultando, così, cessata la validità del rapporto convenzionale tra lottizzante e Comune;
- che il Comune di Montecastrilli, nonostante il termine di scadenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di 5 anni (quindi entro il 2012) dalla data di autorizzazione comunale alla lottizzazione e nonostante le disposizioni di cui all'articolo 13° della citata convenzione comunale, non provvedeva ad incassare l'importo di cui alla

- polizza fidejussoria pari a euro 27.000,00 compreso IVA e realizzava e/o completava le opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi;
- che in data **09 Maggio 2012** la polizza fideiussoria a favore del Comune di Montecastrilli a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria e allacci alle pubbliche reti di distribuzioni veniva a scadere e quindi perdeva di efficacia e che il Comune di Montecastrilli alcun atto amministrativo poneva in essere o per incassare la stessa polizza o per il rinnovo della stessa;
 - che i 5 Permessi di Costruire rilasciati nel 2010 alla data odierna risultano **decaduti** e quindi privi di efficacia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 del DPR 380/01 e s.m.i.;
 - che le opere di urbanizzazione primaria non risultano completate, neanche in corrispondenza dei cinque edifici in corso di realizzazione;
 - che non vi sono tracce di allacci alle reti di pubblici servizi di fornitura;
 - che risulta essere stato accatastato un solo "edificio bifamiliare", ovvero l'Edificio "C", infatti un alloggio è identificato in Catasto Fabbricati con foglio 70, particella 710 e l'altro con particella 711, entrambi con categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani catastali;
 - che risultano formati catastalmente solo 6 lotti per rispettivi impianti di sei fabbricati (completi ed in corso di completamento) che sul posto risultano identificati per sette alloggi di cui uno già di proprietà esclusiva della prima lottizzante signoraOMISSIS....., si rinvengono anche opere di fondazione per un ulteriore edificio (per questo non risulta rilasciato dal Comune di Montecastrilli alcun titolo edilizio, quindi abusive e soggette a sanatoria);
 - che si evidenzia un tracciato di viabilità con eventuali reti di sotto-servizi: pozzetti, qualche chiusino ed in qualche pozzetto una tubazione, (opere di urbanizzazione primaria); questi, andrebbero verificati se effettivamente realizzati nel sottosuolo;
 - che nessun alloggio, facente capo alla società detta, risulta completato effettivamente; infatti per quei due accatastati necessitano di opere di sistemazioni interne e rifinitura esterne, senza trascurare il fatto che non vi sono collegamenti alle reti di pubblici servizi;

Rilevato

- che si è effettuata una ricerca sui valori immobiliari prodotti sul territorio di Montecastrilli, rilevati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e le pubblicazioni di Agenzie Immobiliari relativamente a fondi di natura edificabile e di edifici sia in corso di costruzione ed abitazioni di analoghe caratteristiche, (*allegato rilevazioni*) per cui si ha il seguente prospetto:
 - Valori di fondi di natura edificabili **euro/mq. 30,00;**
 - Valori Medi per abitazioni con analoghe caratteristiche **euro/mq. 1.200,00;**
- che, in base ai due alloggi identificati come edificio "C" (particella 710 e 711) da completarsi in ogni loro parte, in base allo stato attuale, dal valore di mercato bisogna detrarre una aliquota per il completamento che in base allo stato è da considerarsi pari al 10%, quindi per un costo unitario **euro/mq. 1.080,00;**
- che, in base ai quattro alloggi (particella 674 identificata in edificio "D", 676 identificata in edificio "B", e 677 identificata in edificio "A") da completarsi in ogni loro parte, in base allo stato attuale, dal valore di mercato bisogna detrarre una aliquota per il completamento che in base allo stato è da considerarsi pari al 30%, quindi per un costo unitario **euro/mq. 840,00;**
- che ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, che sono di esclusiva competenza del lottizzante, si è provveduti ad effettuare un computo metrico estimativo ed un elenco prezzi in base alle tariffe della Regione Umbria vigenti, dal quale è emerso un importo di euro 213.760,92 oltre IVA al 10%, per complessivi **euro 235.137,01;**
- che il lottizzante versava al Comune di Montecastrilli la somma di **euro 5.293,10** inerente la monetizzazione dell'area a verde della superficie di circa mq. 410,00;
- che, in funzione della decadenza del piano di lottizzazione in questione, bisogna affidare ad altri professionisti la redazione dell'intera documentazione per riproporre all'approvazione il predetto piano;

- che necessita, una volta approvato il piano di lottizzazione, la stipula della convenzione comunale e contestuale deposito di idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione, quindi, per l'importo complessivo di euro 235.137,01, sempre in capo al lottizzante;
- che la particella 612 che risulta in proprietà alla signoraOMISSIS....., la quale risulta essere la richiedente del piano di lottizzazione in questione poi ceduto ed in fine allaOMISSIS....., lo stesso lotto rientra nella perimetrazione del piano ed ha una superficie di mq. 747,00;
- che, il materiale giacente in cantiere risulta essere relativo a dei laterizi per solai, falsi-telai di ferro per infissi esterni, infissi in legno con vetrocamera relativi a finestre e porte, questo materiale non commercializzabile e quindi privo di valore, in quanto lo stesso materiale è finalizzato esclusivamente alla tipologia degli edifici del predetto piano di lottizzazione, precisando che risultano di modestissima consistenza e numero, quindi ininfluenti nella determinazione del valore finale dell'intero;
- che risultano formati solo 5 lotti anche catastali su 12 complessivi oltre a quello di proprietà della signoraOMISSIS..... particella catastale formata.

Visto

- che laOMISSIS..... e per essa la primaria lottizzante signoraOMISSIS..... versava la somma di **euro 5.293,10** a favore del Comune di Montecastrilli in funzione della monetizzazione dello standard a verde per la superficie di mq. 410,00, senza la naturale cessione all'Ente, ma restando nella disponibilità del lottizzante;
- che il valore dell'intera area territoriale in testa alla societàOMISSIS..... di mq.11.452,00 è determinato con l'applicazione del costo unitario di mercato di euro/mq. 30,00, quindi risulta essere pari ad **euro 343.560,00**;
- che il computo metrico redatto ha considerato solo le lavorazioni a farsi e di completamento per l'importo complessivo per singole categorie di lavoro al netto d'IVA pari ad **euro 213.760,92** e quindi al lordo pari ad **euro 235.137,00** di spettanza del lottizzante;

- che l'abitazione, facente parte dell'Edificio "C", quasi completa ed accatastata con la particella 710 ha un valore di mercato pari ad **euro 139.320,00** determinato dalla superficie catastale che corrisponde alla superficie vendibile di mq. 129,00 con il prezzo di riferimento richiamato in precedenza in virtù dello stato dei luoghi dello stesso alloggio pari ad euro/mq. 1.080,00;
- che l'abitazione, facente parte dell'Edificio "C", quasi completa ed accatastata con la particella 711 ha un valore di mercato pari ad **euro 139.320,00** determinato dalla superficie catastale che corrisponde alla superficie vendibile di mq. 129,00 con il prezzo di riferimento richiamato in precedenza in virtù dello stato dei luoghi dello stesso alloggio pari ad euro/mq. 1.080,00;
- che le quattro abitazioni in corso di completamento (Edificio A – B e D) avranno un valore determinato dalla superficie vendibile rispettiva con il prezzo di riferimento richiamato in precedenza in virtù dello stato dei luoghi degli stessi alloggi che risultano nelle medesime condizioni pari ad euro/mq. 840,00, per cui si avrà il seguente rispettivo valore:
 - Particella 674 – **euro 118.440,00** (Superficie Catastale mq.141,00 x €.840,00) Edificio "D";
 - Particella 676 – **euro 126.640,00** (Superficie Catastale mq.146,00 x euro 840,00) Edificio "B";
 - Particella 677, prima abitazione, facente parte dell'Edificio "A", ha un valore di mercato pari ad **euro 125.160,00** (Superficie Catastale mq.149,00 x euro 840,00);
 - Particella 677, seconda abitazione, facente parte dell'Edificio "A", ha un valore di mercato pari ad **euro 125.160,00** (Superficie Catastale mq.149,00 x euro 840,00);
- che il valore del fondo territoriale risulta essere pari ad euro 343.560,00, e che per lo stesso è prevista la cessione dell'urbanizzazione primaria e secondaria sulla quale il lottizzante deve realizzare tutte le opere per dare l'urbanizzazione completa in ogni sua parte e ritenuto il costo delle opere computato (al lordo con IVA al 10%) pari ad euro 235.137,00, si ha che il valore dell'intera area fondiaria è pari ad **euro 108.423,00**, al quale va aggiunto il valore della monetizzazione versato per non aver ceduto lo standard area a verde di **euro 5.293,10**, quindi per complessivi **euro**

113.717,00 (arrotondato per eccesso alle centinaia) tale valore compreso i lotti già edificati i quali hanno beneficiato dello scorporo in sede di pagamento di quota parte del contributo di costruzione, per cui si determina il valore dell'intera area fondiaria pari ad **euro 113.717,00**; a questo valore si "sarebbe dovuto" aggiungere il valore complessivo delle abitazioni esistenti che risulta essere pari ad **euro 774.040,00**, quindi, per complessivi **euro 887.757,00**. Tutto ciò sempre se gli edifici residenziali sarebbero risultati trasferibili, fattore assolutamente non possibile all'attualità;

- che il Comune di Montecastrilli, a fronte delle richieste prodotte protocollo numero 13769/2023 e numero 15487/2023, con deliberazione di Giunta Municipale numero 7 del 30 Gennaio 2024 ha dato la propria disponibilità alla stipula di nuova convenzione comunale (*allegata*), e di conseguenza predisporre tutti i documenti propedeutici ed atti all'approvazione del piano di lottizzazione in zona "C" "La Piaggia" già approvato con verbale 4 di Consiglio Comunale nella seduta del 09 Marzo 2007.

Pertanto il sottoscritto alla luce della documentazione in possesso, rilevato lo stato dei luoghi ed avendo preso coscienza e conoscenza dei titoli notarili pubblici di trasferimento ha riscontrato, in modo inequivocabile, che la "Convenzione Comunale" è **decaduta**, determinando, di fatto, che l'area in questione è priva di ogni tipo di effetto di edificabilità diretta e che **sia le opere di urbanizzazione primaria che gli edifici residenziali realizzati risultano classificabili all'attualità "abusivi" proprio per effetto della decadenza del piano di lottizzazione e dei rispettivi permessi di costruire per la edificazione eseguita ad oggi.** In funzione del processo di regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli edifici bisogna a questo punto presentare ed attendere l'approvazione del "Piano di Lottizzazione" così come quello approvato con verbale 4 di Consiglio Comunale nella seduta del 09 Marzo 2007, in modo tale da avere la così detta "doppia conformità" prevista dal DPR 380/01 e ss.mm.ii.; tale intervento risulterà, poi, soggetto a sanzione come previsto dall'articolo 36 del citato DPR, ovvero al pagamento del doppio del contributo di costruzione.

In conclusione il costo di vendita all'attualità dell'intera area in proprietà della citata societàOMISSIS..... e degli edifici in esso insistenti (risultati dalla parziale esecuzione del piano di lottizzazione e rispettivi PdC connessi), ed oltre a quanto in esso

giacente anche come materiali di cui riportati nella presente, va determinato avendo come riferimento il valore di mercato dell'intero fondo oltre alla monetizzazione versata al Comune di Montecastrilli pari ad **euro 113.717,00**, ovvero, al netto del costo delle opere di urbanizzazione innanzi dette.

Resta sempre inteso, che all'attualità tutta la consistenza immobiliare **è di dubbia commerciabilità**, infatti gli edifici realizzati, come già accennato, andrebbero regolarizzati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, e gli stessi edifici dotati del certificato di agibilità.

Brusciano 6 giugno 2024

Il Consulente Tecnico

Si allega:

1. Documentazione Catastale (Visure, Mappa e Schede Catastali);
2. Planimetria di Progetto Iniziale;
3. Planimetria sulle Opere di Urbanizzazione Iniziale;
4. Planimetria Esistente Stato Attuale;
5. Delibera di Giunta Comunale 07/2024;
6. Documentazione Fotografica.

Brusciano 6 giugno 2024

Il Consulente Tecnico