

Ing. Fabio Bufarini
Via Domenico Spadoni n. 12 – 60131 Ancona (AN)
Tel. 071/2210251 – e.mail: fabio.bufarini@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 81/2017
Santa Croce Società Consortile a r.l.
C.F.: 02027670427

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Giuliana Filippello

ELABORATO PERITALE

Relazione n. 4

LOTTE D: terreni di natura edificabile e non
“Santa Croce Seconda” – Fabriano (AN)

SOMMARIO

PREMESSA	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI.....	6
DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANISTICA	8
NORME URBANISTICHE COMUNI AI LOTTI EDIFICABILI D.1) – D.2) – D.3) – D.4)	43
INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO	52
SERVITU', VINCOLI, PATTI SPECIALI.....	52
LA VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE UNITARIO "A LAVORI ULTIMATI"	53
STIMA DEL BENE	56
CONCLUSIONI	77
ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	78
ALLEGATO 2 – DESTINAZIONE URBANISTICA	78
ALLEGATO 3 – PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE "SANTA CROCE SECONDA"	78
ALLEGATO 4 – VARIANTE P.R.G. CITTADELLA STUDI	78
ALLEGATO 5 – COLLAUDO PARZIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE – 1° STRALCIO	78
ALLEGATO 6 – COLLAUDO PARZIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE – 2° STRALCIO	78
ALLEGATO 7 – LETTERA COMUNE DI FABRIANO DEL 5/11/2018, PROT. N. 45808	78
ALLEGATO 8 – LETTERA GENERALI ASS.NI DEL 26/11/2018 5/11/2018, PROT. N. 620.....	78
ALLEGATO 9 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	78
ALLEGATO 10 – VALORI BORSINO IMMOBILIARE	78
ALLEGATO 11 – ANNUNCI COMPARABILI DI RIFERIMENTO	78

PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Fabio Bufarini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2381, con studio ad Ancona, Via Domenico Spadoni n. 12, nominato C.T.U. nella causa di fallimento suindicata, veniva incaricato dal Dott. Comm. Luca Zarletti, con studio ad Ancona, Via Marsala n. 17, nella sua qualità di Curatore del fallimento R.F. n. 81/2017, di periziare i beni immobili facenti parte del compendio fallimentare della Santa Croce Società Consortile a r.l. (C.F.: 02027670427).

Il C.T.U. provvedeva quindi ad effettuare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, la ricerca dei beni immobili iscritti al Fallimento R.F. n. 81/2017 (cfr.: Trascrizione R.P. n. 13961 del 02/11/2017 in seguito della Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 81/2017 del 31/07/2017) che, situati tutti nel Comune di Fabriano, sono risultati i seguenti:

[Nelle Note sono indicati i riferimenti dei beni oggetto di stima in funzione delle Relazioni di cui si comporrà la totalità della Consulenza Tecnica di Ufficio e di cui la presente costituisce solamente parte relativa ai beni facenti parte delle aree edificabili e/o dei terreni rimanenti al compendio fallimentare in quanto ritenuti non appetibili per il mercato immobiliare].

Catasto Fabbricati:

n.	Fg.	Part.	Sub.	consistenza	natura	Note:
1	98	1088	61	3 mq	magazzini e locali di deposito	(Relazione 3 – Lotto C.2)
2	98	1088	62	5 mq	magazzini e locali di deposito	(Relazione 3 – Lotto C.3)
3	98	1121	16	23 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g16)
4	98	1121	17	23 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g17)
5	98	1121	18	23 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g18)
6	98	1121	19	24 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g19)
7	98	1121	20	20 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g20)
8	98	1121	21	16 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g21)
9	98	1121	22	16 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g22)
10	98	1121	23	20 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.2)
11	98	1121	25	31 mq	autorimesse	(Relazione 1 – Lotto B.g25)
12	98	1121	27		bene futuro	(Relazione 2 – Lotto A)
13	98	1121	5	6 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.3)
14	98	1121	6	3,5 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.2)
15	98	1121	10	5 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.4)
16	98	1121	8	5 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.5)
17	98	1121	9	3 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.6)
18	98	1121	11	5 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.8)
19	98	1121	12	3 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.9)
20	98	1121	14	7 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.11)
21	98	1121	15	6 vani	appartamento	(Relazione 1 – Lotto B.10)
22	98	1067	12	15 mq	magazzini e locali di deposito	(Relazione 3 – Lotto C.1)
23	98	1082			opifici	Relazione 4 – Lotto D.4
24	98	1083			opifici	Relazione 4 – Lotto D.4

Catasto Terreni:

n.	Fg.	Part.	Sub.	consistenza	natura	Note:
1	98	1000		28 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
2	98	1001		878 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.3
3	98	1008		687 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
4	98	1078		1529 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.4
5	98	1080		5863 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.4
6	98	132		13820 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.5
7	98	880		42 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
8	98	932		232 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
9	98	937		4314 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
10	98	939		2669 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.3
11	98	943		478 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
12	98	949		120 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
13	98	974		3172 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.1
14	98	983		168 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.3
15	99	257		2320 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
16	99	275		300 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
17	99	276		680 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
18	99	277		144 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
19	99	288		1009 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.2
20	99	503		1415 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.5
21	99	507		220 mq	terreno	Relazione 4 – Lotto D.5

Il sottoscritto provvedeva quindi a ritirare i certificati ipo-catastali e si recava – in più occasioni - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano per reperire i carteggi e la documentazione necessaria ad individuare la posizione urbanistica ed amministrativa dei beni.

In data 21 Novembre 2017, alla presenza del Dott. Luca Zarletti, il sottoscritto procedeva a dare inizio alle operazioni peritali con una serie di sopralluoghi presso i beni in oggetto allo scopo di determinarne la consistenza e le caratteristiche.

Tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, dell'appetibilità sul mercato, nonché dello stato delle procedure amministrative, si è provveduto a suddividere il compendio immobiliare del Fallimento in differenti Lotti.

Con **Relazione n. 1** del 13 Marzo 2018 si è provveduto a redigere la perizia dei beni immobili appartamenti e garage siti nella palazzina **due** del Lotto LC1–2 facenti parte della lottizzazione “Santa Croce Seconda” ed ubicati in Via Don Ugo Carletti n. 15/a e 15/c.

Con **Relazione n. 2** e **n. 3** del 19 Febbraio 2019 si è provveduto a redigere le perizie rispettivamente della palazzina **uno** del Lotto LC1–2 facente parte della lottizzazione “Santa Croce Seconda” e di n. 3 cantine/magazzini ubicate negli edifici condominiali di Via Don Ugo Carletti n. 11 e n. 11.

Con la presente perizia (**Relazione n. 4**) si è provveduto a redigere perizia per tutti gli altri beni, aree edificabili e terreni di varia natura e destinazione urbanistica rimanenti in capo alla procedura fallimentare sia ricompresi entro i confini della lottizzazione “Santa Croce Seconda” e sia posti al di fuori di questa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

Di seguito si riporta la suddivisione e l'identificazione catastale dei singoli lotti che sono oggetto di stima con la presente Relazione n. 4:

LOTTO D.1)

- terreni edificabili costituenti il Lotto LC1-4 della lottizzazione "Santa Croce Seconda" (area intensiva C1) e terreni non edificabili, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1000	semin.	2	28 mq	0,08 €	0,06 €
98	880	semin.	2	42 mq	0,12 €	0,09 €
98	932	semin.	2	232 mq	0,66 €	0,48 €
98	943	semin.	2	478 mq	1,36 €	0,99 €
98	949	semin.	2	120 mq	0,34 €	0,25 €
98	974	semin.	2	3.172 mq	9,01 €	6,55 €
TOTALE (mq)				4.072 mq		

- terreni agricoli contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1008	bosco alto	4	687 mq	0,28 €	0,07 €
TOTALE (mq)				687 mq		

LOTTO D.2)

- terreni edificabili costituenti il Lotto LC2-4 della lottizzazione "Santa Croce Seconda" (area semi-intensiva C2) contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	937	semin.	2	4.314 mq	12,25 €	8,91 €
TOTALE (mq)				4.314 mq		

- terreni agricoli ed aventi altra destinazione urbanistica contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
99	257	semin.	3	2.320 mq	3,59 €	3,59 €
99	275	semin.	3	300 mq	0,46 €	0,46 €
99	276	semin.	3	680 mq	1,05 €	1,05 €
99	277	semin.	3	144 mq	0,22 €	0,22 €
99	288	semin.	3	1.009 mq	1,56 €	1,56 €
TOTALE (mq)				4.453 mq		

LOTTO D.3)

- terreni edificabili costituenti il Lotto LC2-3 della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area semi-intensiva C2) contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	939	semin.	2	2.669 mq	7,58 €	5,51 €
98	983	semin.	2	168 mq	0,48 €	0,35 €
TOTALE (mq)				2.837 mq		

- terreni non edificabili costituenti il Lotto VC2-3 della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area semi-intensiva C2) contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1001	semin.	2	878 mq	2,49 €	1,81 €
TOTALE (mq)				878 mq		

LOTTO D.4)

- terreni edificabili costituenti il Lotto LA-1 della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area intensiva C1) contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1078	semin.	2	1.529 mq	7,58 €	5,51 €
98	1080	semin.	2	5.863 mq	16,65 €	12,11 €
TOTALE (mq)				7.392 mq		

- manufatti costituenti cabine elettriche all'interno della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area intensiva C1) contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	categoria		Rendita
98	1082	D/1	cabina elettrica	126,00 €
98	1083	D/1	cabina elettrica	125,00 €

LOTTO D.5)

- terreni edificabili, agricoli ed aventi altra destinazione urbanistica contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	132	semin. arb.	2	13.820 mq	24,98 €	21,41 €
99	503	semin.	2	1.415 mq	4,02 €	2,92 €
99	507	semin.	2	220 mq	0,62 €	0,45 €
TOTALE (mq)				15.455 mq		

DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANISTICA

Il complesso dei beni oggetto della presente procedura fallimentare sono ubicati in un contesto urbanistico di nuova urbanizzazione posto nella periferia Nord-Est del Comune di Fabriano, in località Santa Croce, ovvero in un'area pianeggiante situata in posizione elevata e panoramica tra le zone di "Santa Maria" e "Collevillano".



Foto 1 – Rappresentazione satellitare dell'ubicazione dei beni immobili oggetto della odierna valutazione (fonte Google Earth)



Foto 2 – Rappresentazione satellitare della località Santa Croce oggetto della lottizzazione (fonte Google Earth)

L'area è situata nella prima periferia del centro cittadino di Fabriano collegata alla Statale 76 in direzione Ancona.

Risulta facilmente raggiungibile sia dal centro che da chi arriva dalla strada per Ancona.

Nelle vicinanze ci sono zone commerciali, scuole ed impianti sportivi; le zone limitrofe all'area sono a destinazione residenziale, verde pubblico e verde agricola.

Le zone industriali e commerciali direzionali sono separate dalla strada statale e da un dislivello: questo, infatti, insieme alla statale stessa sono situate ad un livello di circa 25 metri più basso rispetto all'area residenziale ove insistono i beni facenti parte del compendio fallimentare, i quali risultano così ben schermati rispetto a questa e rispetto eventuali interferenze di funzioni non residenziali tipiche della zona artigianale e industriale.

Al fine di una più corretta rappresentazione delle aree oggetto della presente perizia si riportano qui di seguito una descrizione grafica dedotta dalle mappe catastali:

Di seguito si riporta una rappresentazione rendering delle iniziali previsioni del quartiere di nuova realizzazione nella località Santa Croce che, tenuto conto della persistente crisi del settore immobiliare ancora in atto e delle conseguenti difficoltà finanziarie delle società del settore, appare ben lungi dall'essere realizzato, seppure in parte urbanizzato a livello di realizzazione delle principali strade di comunicazione.



Figura 3 – visione generale delle iniziali previsioni della lottizzazione da edificarsi nella località Santa Croce

Per quanto riguarda la descrizione urbanistica, le Norme di Piano e quanto occorre per la edificazione dei complessi edilizi si rimanda alle descrizioni resa dalla pagina 43 a seguire.

LOTTO D.1)

LOTTO D.1)

Trattasi di aree, ad oggi non ancora edificate, costituenti il **Lotto LC1-4** della lottizzazione "Santa Croce Seconda" (area intensiva C1) e terreni non edificabili, per un totale di **4.759 mq**, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1000	semin.	2	28 mq	0,08 €	0,06 €
98	880	semin.	2	42 mq	0,12 €	0,09 €
98	932	semin.	2	232 mq	0,66 €	0,48 €
98	943	semin.	2	478 mq	1,36 €	0,99 €
98	949	semin.	2	120 mq	0,34 €	0,25 €
98	974	semin.	2	3.172 mq	9,01 €	6,55 €
TOTALE (mq)				4.072 mq		

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1008	bosco alto	4	687 mq	0,28 €	0,07 €
TOTALE (mq)				687 mq		

Dette aree sono così rappresentate graficamente nelle mappe catastali e nelle rappresentazioni delle mappe satellitari:

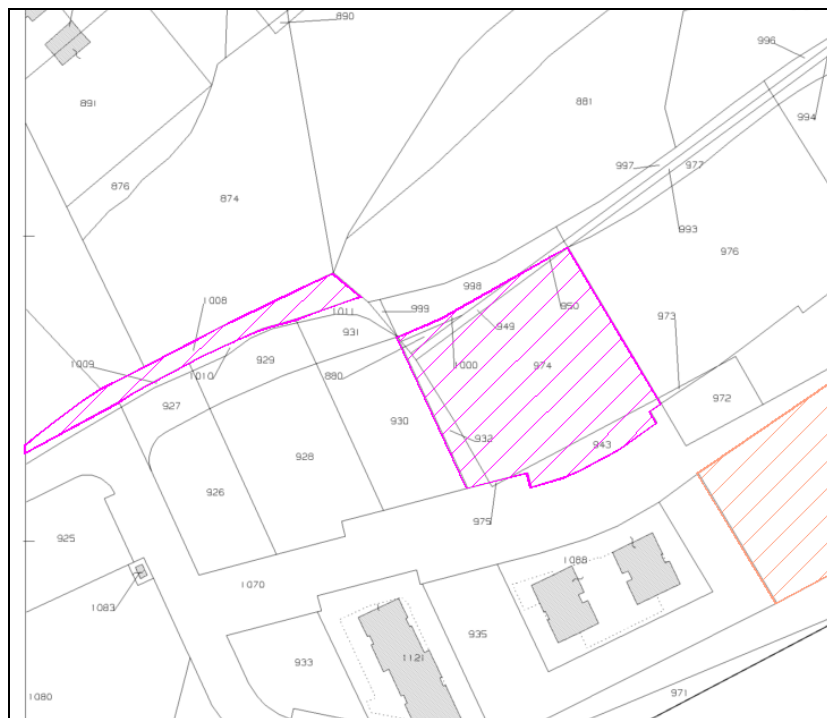


Figura 4 -
Individuazione delle
particelle catastali facenti
parte del Lotto

Figura 5 -
Rappresentazione
satellitare
dell'ubicazione dei
beni immobili facenti
parte del Lotto



Destinazione urbanistica:

Secondo il C.D.U. le aree possiedono le seguenti destinazioni d'uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
98	1000 (in parte)	C1	14.1
98	1000 (in parte)	STR	26
98	880	C1	14.1
98	932	C1	14.1
98	943	C1	14.1
98	949 (in parte)	C1	14.1
98	949 (in	STR	26

	parte)		
98	974	C1	14.1
98	974	STR	26
98	1008 (in parte)	F2VP	25.3.1
98	1008 (in parte)	STR	26

Le aree destinate a:

- STR: trattasi di aree per la sede stradale;
- F2VP: verde pubblico per parchi e giardini.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree comprese nell'ambito della zona territoriale omogenea di tipo "C1 – zona residenziale intensiva" sono aree all'interno delle quali il Piano si attua mediante Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica. E' stato quindi approvato il Piano attuativo "Santa Croce Seconda" (Delibera C.C. n. 90 del 16/06/2004) e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare): convenzione di lottizzazione, questa, ad oggi decaduta alla data del 27/03/2019.

E' stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009.

Secondo il Piano di Lottizzazione, le aree in oggetto sono state individuate come Lotto LC1-4, ove possibile la realizzazione di residenze e piccoli negozi ed uffici (in parte) secondo la tipologia 2 del P.d.L., come da seguenti potenzialità edificatoria del lotto stesso.

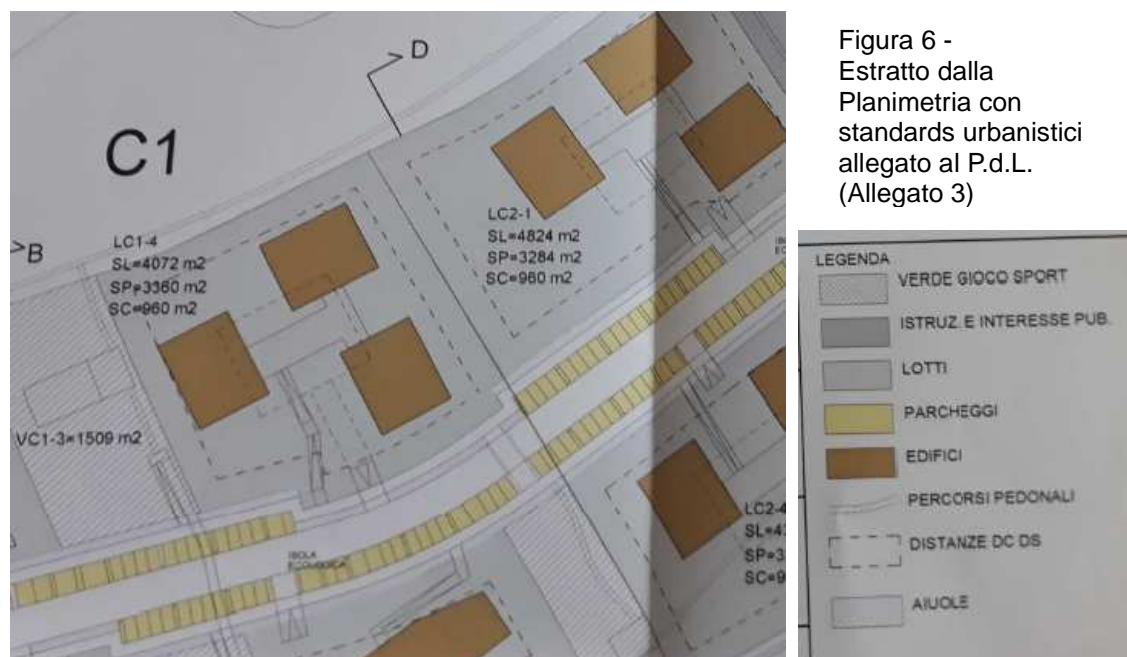


Figura 6 -
Estratto dalla
Planimetria con
standards urbanistici
allegato al P.d.L.
(Allegato 3)

La tipologia 2 prevede una superficie di piano di 3.360 mq distribuita su 3 ville urbane di 3 piani + attico, una superficie coperta di 960 mq e garage interrato comune.

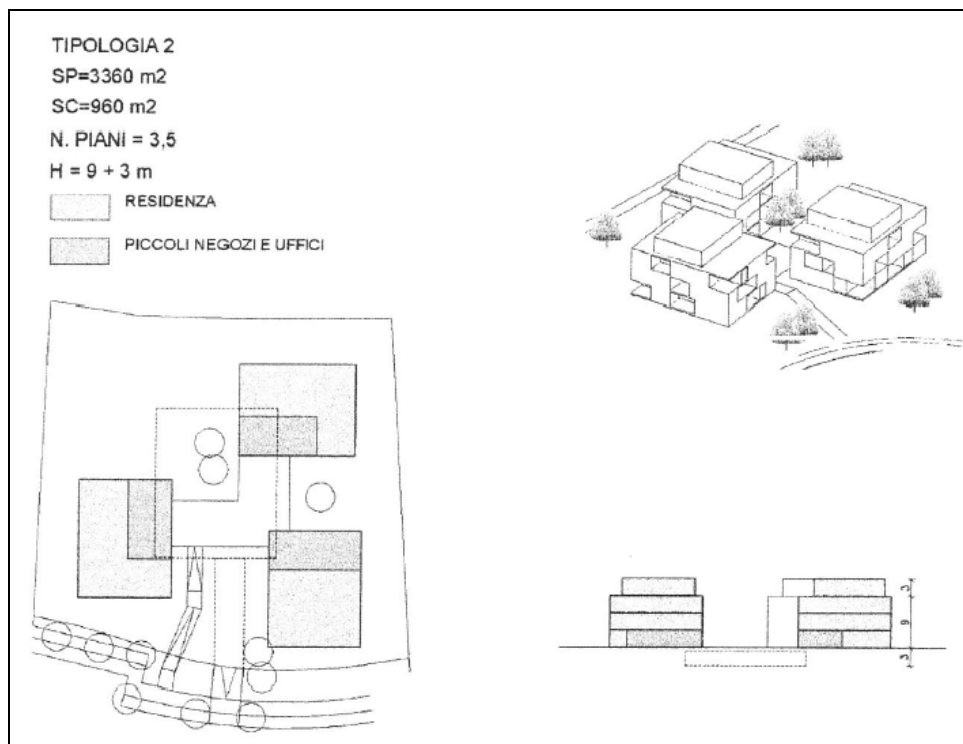


Figura 7 - Estratto dalla Relazione tecnica del P.d.L. (Allegato 3)

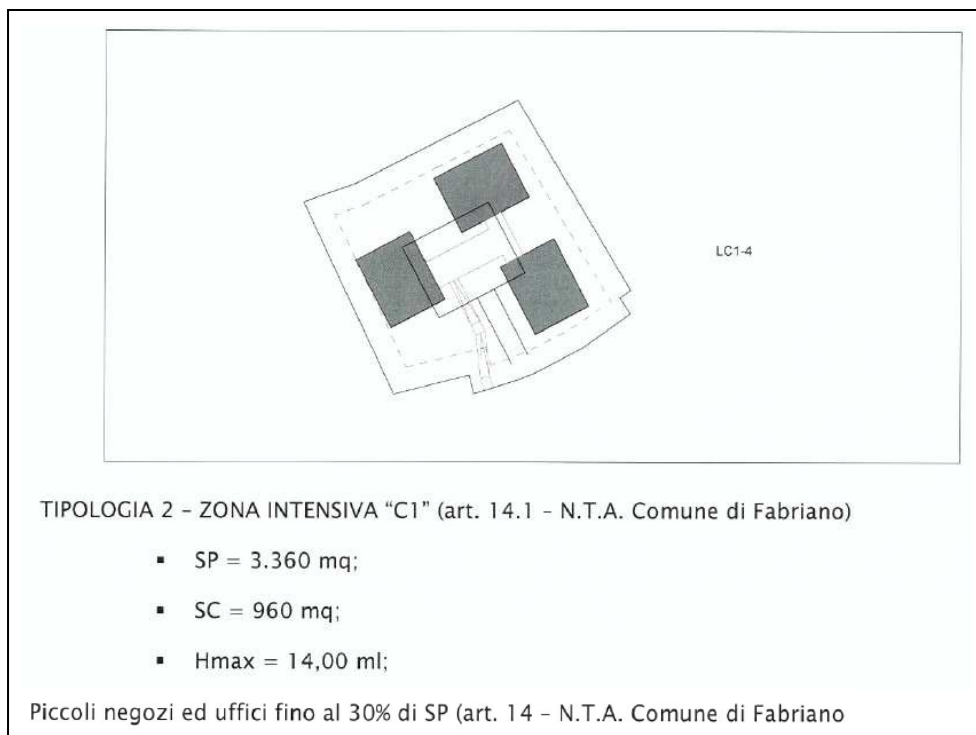


Figura 8 - Estratto dalle N.T.A. in Variante al P.d.L. (Allegato 3)

Le N.T.A. applicabili al P.d.L sono riportate nell'Allegato 3 alla presente Relazione.

Per quanto suesposto, è possibile realizzare nel Lotto in esame una Superficie di Piano (SP¹) pari a **3.360 mq** suddivisa in uso residenziale con eventualmente, al massimo, il 30% di piccoli negozi ed uffici.

Sulla base di queste consistenze saranno effettuate – nei successivi pertinenti paragrafi - le valutazioni commerciali dell'area edificabile.

Si precisa che il valore commerciale dei terreni non edificabili facenti parte del lotto individuato, come ad esempio la particella 1008, tenuto conto della mancata possibilità edificatoria, e delle scarse (praticamente nullo) interesse alla commerciabilità in un libero mercato, saranno valorizzati secondo una possibile destinazione d'uso agricola.

¹ R.E.C., Art. 14:

Superficie complessiva di piano (SP): E' la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

LOTTO D.2)

LOTTO D.2)

Trattasi di aree, ad oggi non ancora edificate, costituenti il **Lotto LC2-4** della lottizzazione "Santa Croce Seconda" (area semi-intensiva C2) e terreni non edificabili, per un totale di 8.767 mq, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	937	semin.	2	4.314 mq	12,25 €	8,91 €
TOTALE (mq)				4.314 mq		

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
99	257	semin.	3	2.320 mq	3,59 €	3,59 €
99	275	semin.	3	300 mq	0,46 €	0,46 €
99	276	semin.	3	680 mq	1,05 €	1,05 €
99	277	semin.	3	144 mq	0,22 €	0,22 €
99	288	semin.	3	1.009 mq	1,56 €	1,56 €
TOTALE (mq)				4.453 mq		

Dette aree sono così rappresentate graficamente nelle mappe catastali e nelle rappresentazioni delle mappe satellitari:



Figura 9 -
Individuazione delle
particelle catastali facenti
parte del Lotto

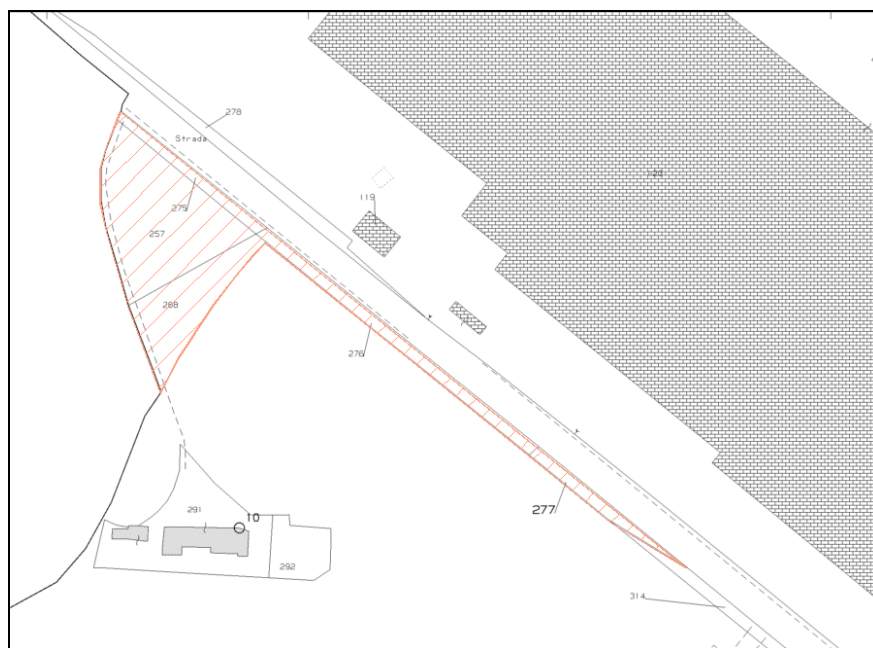


Figura 10 -
Individuazione delle
particelle catastali facenti
parte del Lotto



Figura 11 -
Rappresentazione
satellitare
dell'ubicazione dei
beni immobili facenti
parte del Lotto



Destinazione urbanistica:

Secondo il C.D.U. le aree possiedono le seguenti destinazioni d'uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
-----	-------	-----------	----------

98	937	C2	15.1
99	257	Ea	29.1
99	275	STR	26
99	276	STR	26
99	277	STR	26
99	288	Ea	29.1

Le aree destinate a:

- STR: trattasi di aree per la sede stradale;
- Ea: zona agricola.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree comprese nell'ambito della zona territoriale omogena di tipo "C2 – zona residenziale semintensiva" sono aree all'interno delle quali il Piano si attua mediante Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica. E' stato quindi approvato il Piano attuativo "Santa Croce Seconda" (Delibera C.C. n. 90 del 16/06/2004) e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare): convenzione di lottizzazione, questa, ad oggi decaduta alla data del 27/03/2019.

E' stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009.

Secondo il Piano di Lottizzazione, le aree in oggetto sono state individuate come Lotto LC2-4, ove possibile la realizzazione di residenze e piccoli negozi ed uffici (in parte) secondo la tipologia 5 del P.d.L., come da seguenti potenzialità edificatoria del lotto stesso.

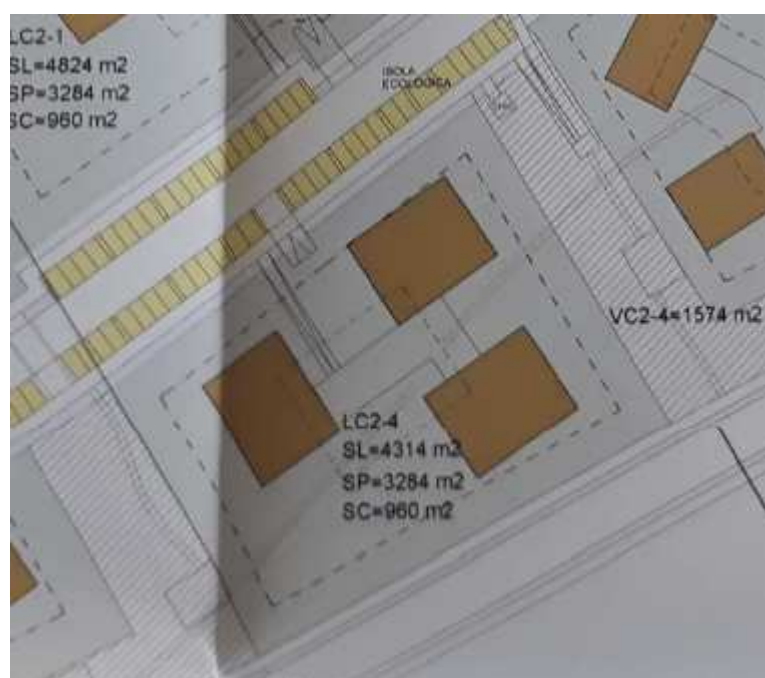
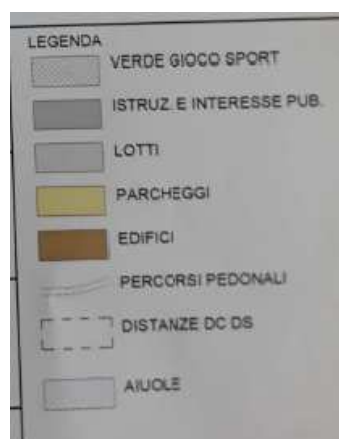


Figura 12 -
Estratto dalla
Planimetria con
standards urbanistici
allegato al P.d.L.
(Allegato ...)



La tipologia 5 prevede una superficie di piano di 3.284 mq, una superficie coperta di 960 mq e garage interrato comune.

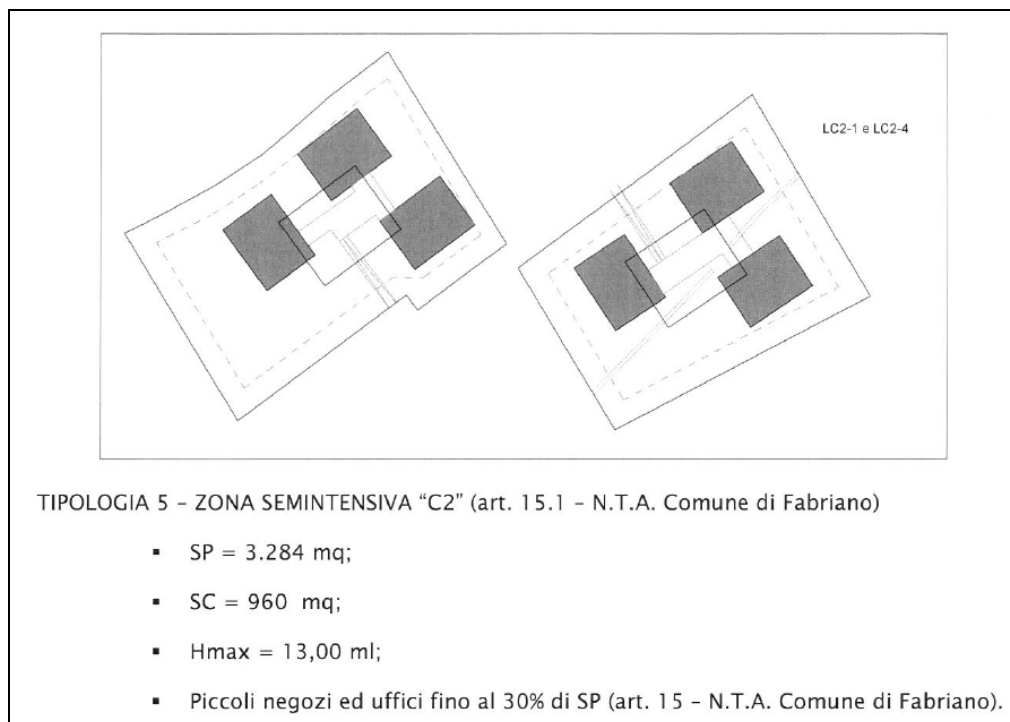


Figura 13 - Estratto dalle N.T.A. in Variante al P.d.L. (Allegato 3)

Le N.T.A. applicabili al P.d.L sono riportate nell'Allegato 3 alla presente Relazione.

Per quanto suesposto, è possibile realizzare nel Lotto in esame una Superficie di Piano (SP²) pari a **3.284 mq** suddivisa in uso residenziale con eventualmente, al massimo, il 30% di piccoli negozi ed uffici.

Sulla base di queste consistenze saranno effettuate – nei successivi pertinenti paragrafi - le valutazioni commerciali dell'area edificabile.

Si precisa che il valore commerciale dei terreni non edificabili facenti parte del lotto individuato, come ad esempio le particelle 257-275-276-277-288, tenuto conto della mancata possibilità edificatoria, e delle scarse (praticamente nullo) interesse alla commerciabilità in un libero mercato, saranno valorizzati secondo una possibile destinazione d'uso agricola: trattasi, questi ultimi, di terreni che sono situati a bordo della strada di accesso al centro cittadino di Fabriano, lungo la Via Dante, di fronte il complesso industriale J.P. Industries.

² R.E.C., Art. 14:

Superficie complessiva di piano (SP): E' la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

LOTTO D.3)

LOTTO D.3)

Trattasi di aree, ad oggi non ancora edificate, costituenti il **Lotto LC2-3** della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area semi-intensiva C2) e terreni non edificabili, per un totale di 3.715 mq, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	939	semin.	2	2.669 mq	7,58 €	5,51 €
98	983	semin.	2	168 mq	0,48 €	0,35 €
TOTALE (mq)				2.837 mq		

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1001	semin.	2	878 mq	2,49 €	1,81 €
TOTALE (mq)				878 mq		

Dette aree sono così rappresentate graficamente nelle mappe catastali e nelle rappresentazioni delle mappe satellitari:



Figura 14 - Individuazione delle particelle catastali facenti parte del Lotto



Figura 15 - Rappresentazione satellitare dell'ubicazione dei beni immobili facenti parte del Lotto



Destinazione urbanistica:

Secondo il C.D.U. le aree possiedono le seguenti destinazioni d'uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
98	939	C2	15.1
98	983	C2	15.1
98	1001	Ea	29.1

Le aree destinate a:

- Ea: zona agricola.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree comprese nell'ambito della zona territoriale omogena di tipo "C2 – zona residenziale semintensiva" all'interno delle quali zone il Piano si attua mediante: Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica. E' stato quindi approvato il Piano attuativo "Santa Croce Seconda" (Delibera C.C. n. 90 del 16/06/2004) e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare): convenzione di lottizzazione, questa, ad oggi decaduta alla data del 27/03/2019.

E' stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009.

Secondo il Piano di Lottizzazione, le aree in oggetto sono state individuate come Lotto LC2-3, ove possibile la realizzazione di residenze e piccoli negozi ed uffici (in parte) secondo la tipologia 3, come da seguenti potenzialità edificatoria del lotto stesso.

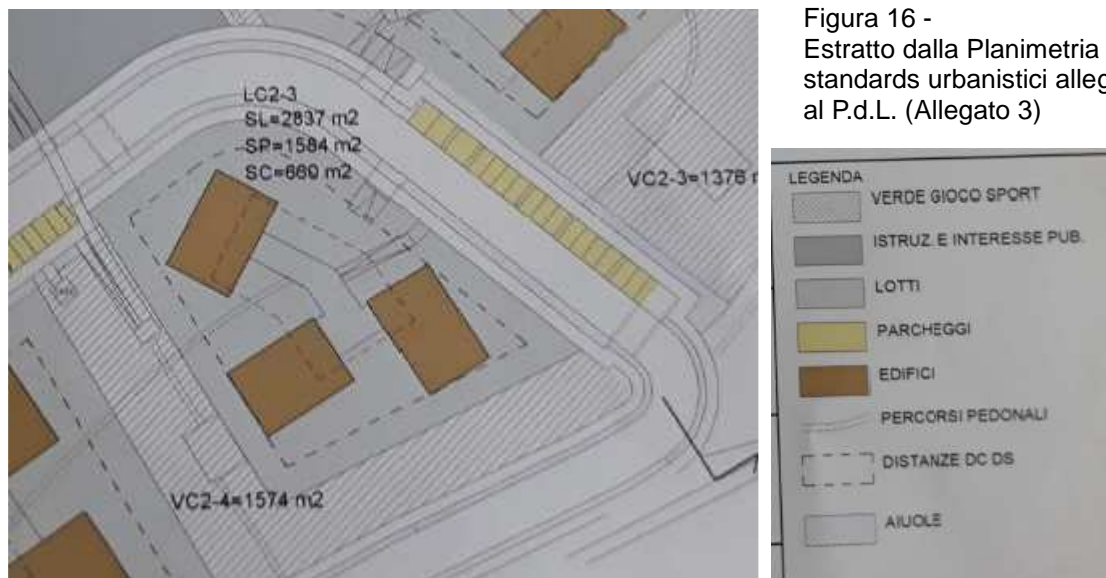


Figura 16 - Estratto dalla Planimetria con standards urbanistici allegato al P.d.L. (Allegato 3)

La tipologia 3 prevede una superficie di piano di 1.584 mq distribuita su 3 villette bifamiliari di 2 piani + attico, una superficie coperta di 660 mq e garage interrato comune.

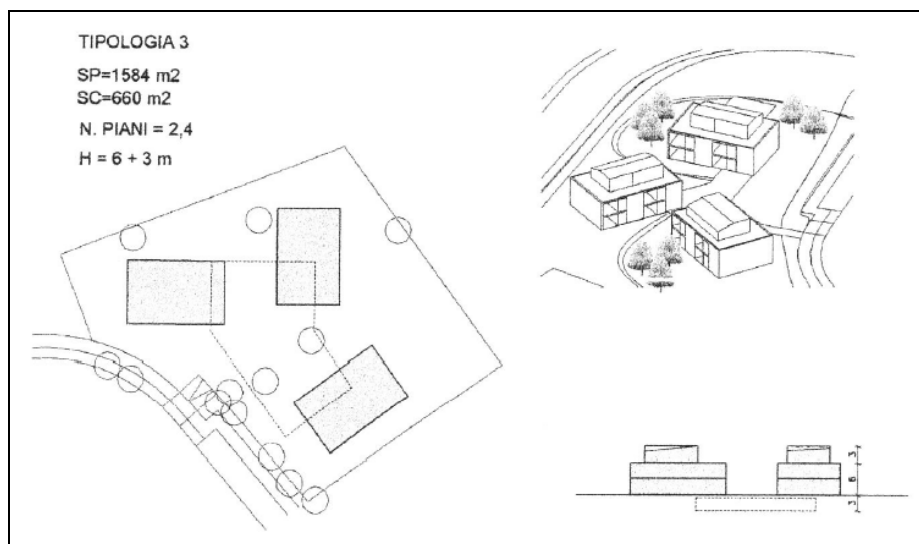


Figura 17 - Estratto dalla Relazione tecnica del P.d.L. (Allegato 3)

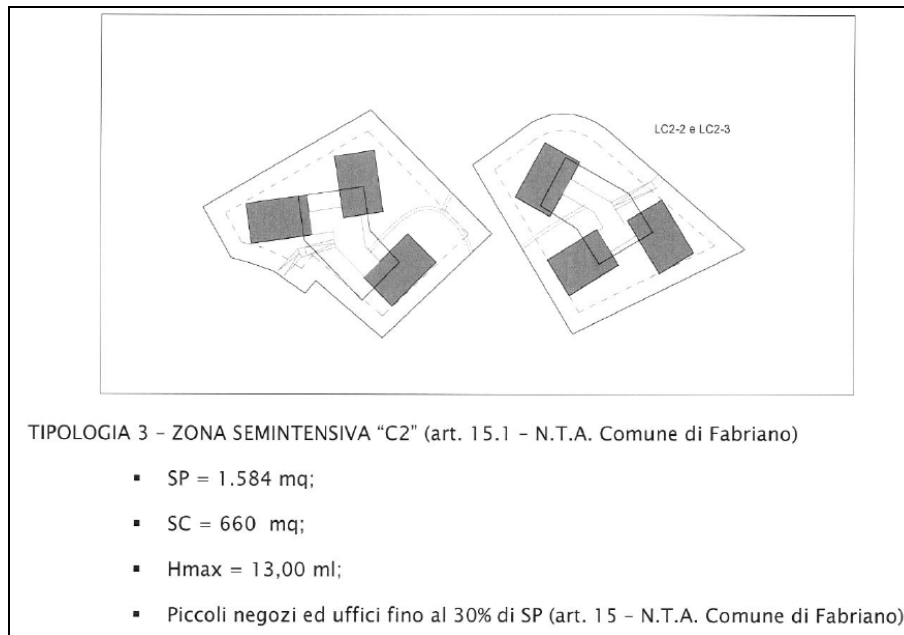


Figura 18 -
Estratto dalle N.T.A.
in Variante al P.d.L.
(Allegato 3)

Le N.T.A. applicabili al P.d.L sono riportate nell’Allegato 3 alla presente Relazione.

Per quanto suesposto, è possibile realizzare nel Lotto in esame una Superficie di Piano (SP³) pari a **1.584 mq** suddivisa in uso residenziale con eventualmente, al massimo, il 30% di piccoli negozi ed uffici.

Sulla base di queste consistenze saranno effettuate – nei successivi pertinenti paragrafi - le valutazioni commerciali dell’area edificabile.

Si precisa che il valore commerciale dei terreni non edificabili facenti parte del lotto individuato, come ad esempio la particella 1001, tenuto conto della mancata possibilità edificatoria, e delle scarse (praticamente nullo) interesse alla commerciabilità in un libero mercato, saranno valorizzati secondo una possibile destinazione d’uso agricola.

³ R.E.C., Art. 14:

Superficie complessiva di piano (SP): E’ la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell’edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrato per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrato per una superficie minore del 50%.

LOTTO D.4)

LOTTO D.4)

Trattasi di aree, ad oggi non ancora edificate, costituenti il Lotto LA-1 della lottizzazione "Santa Croce Seconda" (area intensiva C1) e cabine elettriche facenti parte della medesima Lottizzazione, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1078	semin.	2	1.529 mq	7,58 €	5,51 €
98	1080	semin.	2	5.863 mq	16,65 €	12,11 €
TOTALE (mq)				7.392 mq		

Fg.	Part.	categoria		Rendita
98	1082	D/1	cabina elettrica	126,00 €
98	1083	D/1	cabina elettrica	125,00 €

Dette aree sono così rappresentate graficamente nelle mappe catastali e nelle rappresentazioni delle mappe satellitari:

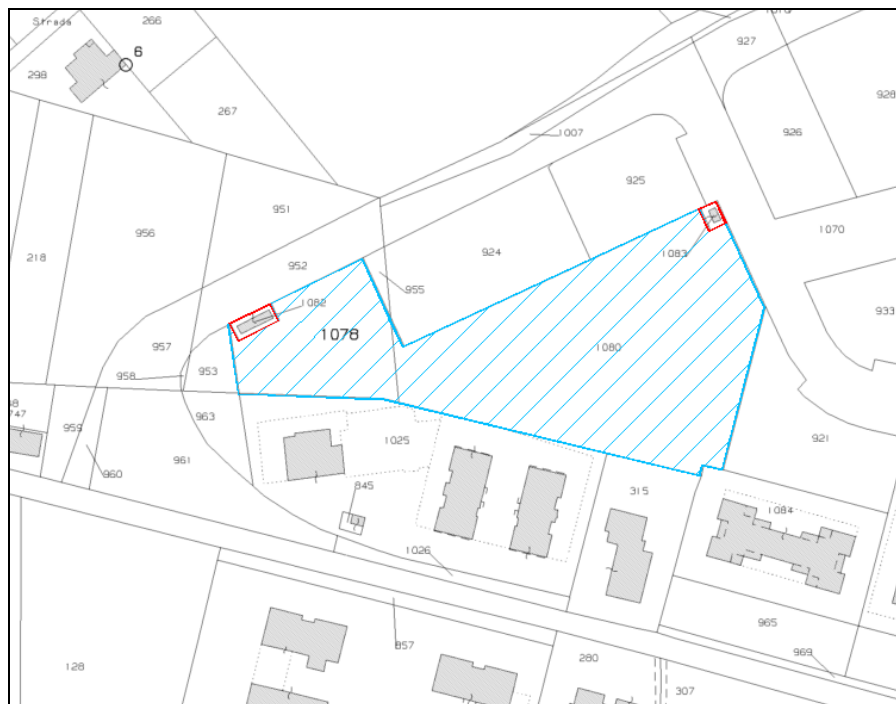


Figura 19 -
Individuazione delle
particelle catastali facenti
parte del Lotto

Figura 20 -
Rappresentazione
satellitare
dell'ubicazione dei
beni immobili facenti
parte del Lotto







Foto 20 - cabina elettrica su mappale 1082

Destinazione urbanistica:

Secondo il C.D.U. le aree possiedono le seguenti destinazioni d'uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
98	1078	C1	14.1
98	1080	C1	14.1
98	1082	F2VP	25.3.1
98	1083	C1	14.1

Le aree destinate a:

- F2VP: verde pubblico per parchi e giardini.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree comprese nell'ambito della zona territoriale omogena di tipo "C1 – zona residenziale intensiva" all'interno delle quali zone il Piano si attua mediante Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica. E' stato quindi approvato il Piano attuativo "Santa Croce Seconda" (Delibera C.C. n. 90 del 16/06/2004) e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare): convenzione di lottizzazione, questa, ad oggi decaduta alla data del 27/03/2019.

E' stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009.

Secondo il Piano di Lottizzazione, le aree in oggetto sono state individuate come Lotto LA-1, ove possibile la realizzazione di residenze e piccoli negozi ed uffici (in parte) secondo la tipologia 4, come da seguenti potenzialità edificatoria del lotto stesso.



Figura 21 - Estratto dalla Planimetria con standards urbanistici allegato al P.d.L. (Allegato 3)

Secondo il P.d.L. tutte le aree di cui le particelle 1078 e 1080 contribuiscono alla formazione delle volumetrie realizzabili nel lotto, ciascuna in funzione delle proprie consistenze: in considerazione di ciò sarà determinato il valore venale di ciascuno di questi terreni nel pertinente paragrafo delle Stime.

La tipologia 4 prevede una superficie di piano di 7.200 mq distribuita su 3 piani + piano interrato, una superficie coperta di 2.000 mq e garage interrato.

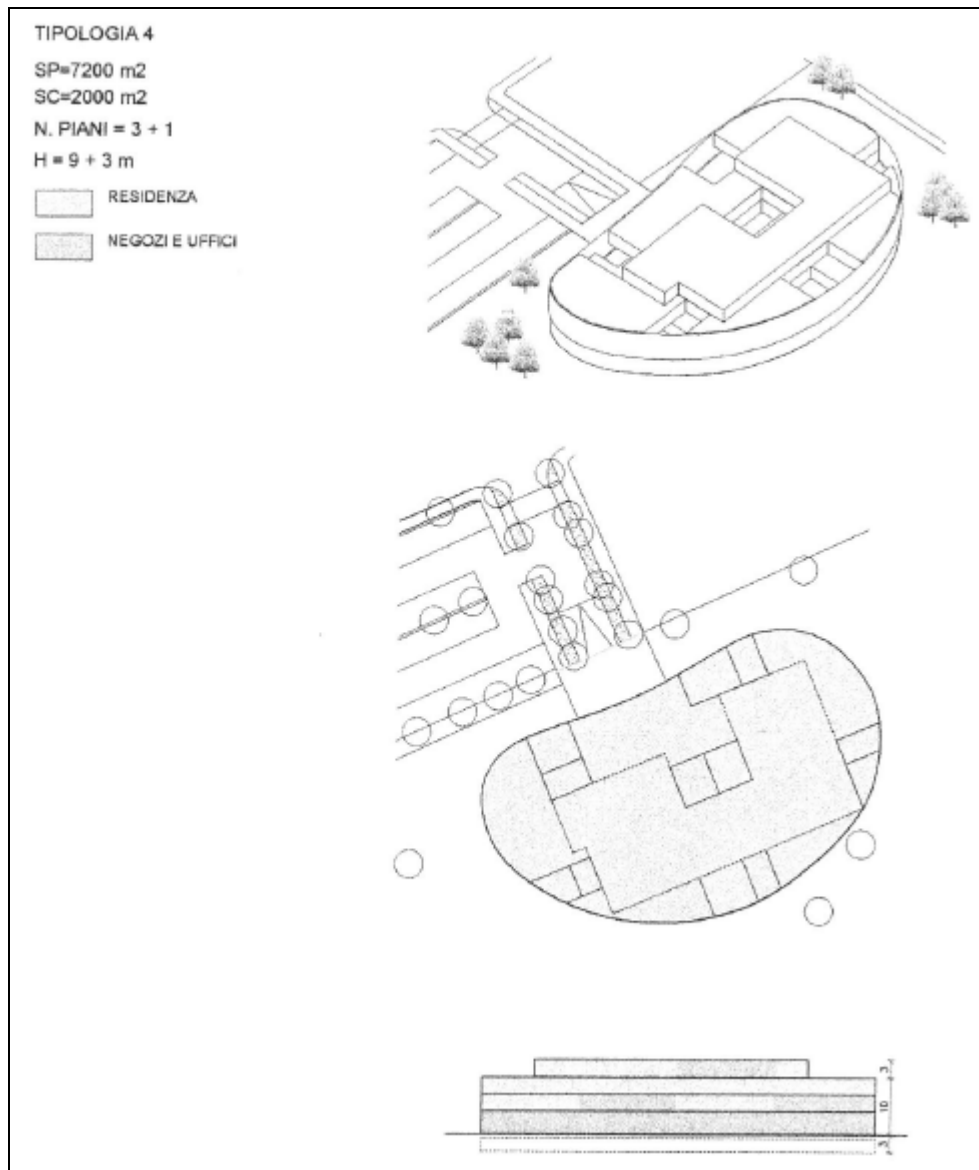


Figura 22 -
Estratto dalla
Relazione tecnica del
P.d.L. (Allegato 3)

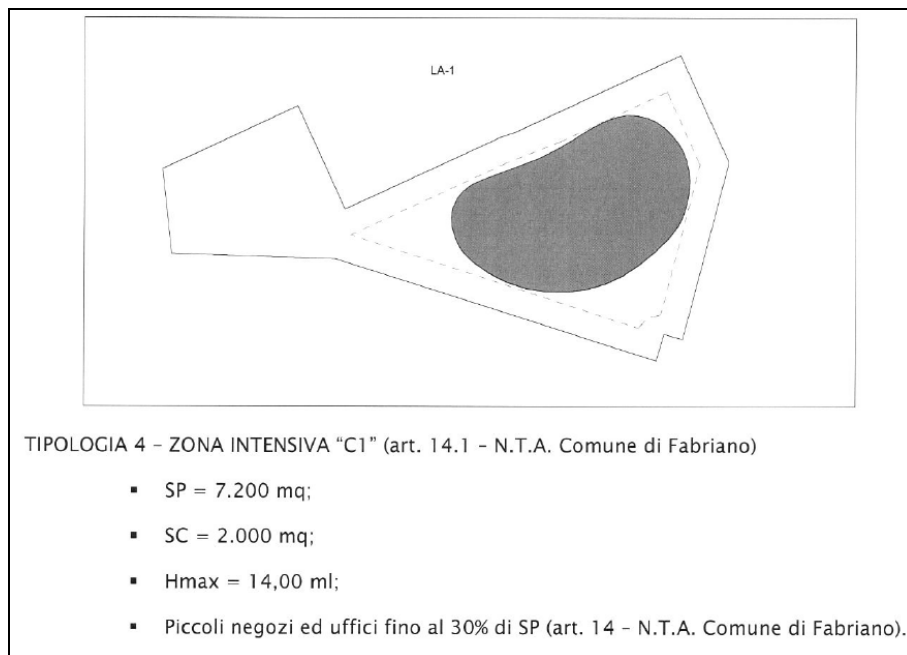


Figura 23 -
Estratto dalle N.T.A.
in Variante al P.d.L.
(Allegato 3)

Le N.T.A. applicabili al P.d.L sono riportate nell'Allegato 3 alla presente Relazione.

Per quanto suesposto, è possibile realizzare nel Lotto in esame una Superficie di Piano (SP⁴) pari a **7.200 mq** suddivisa in uso residenziale con, al massimo, il 30% di piccoli negozi ed uffici.

Allo stato attuale la realizzazione delle previsioni di Piano, ovvero dell'edificazione ammissibile nel Lotto in questione, è vincolata all'ultimazione delle opere di urbanizzazione: si punto si veda anche il paragrafo "Norme urbanistiche comuni ai Lotti edificabili D.1) – D.2) – D.3) – D.4)".

L'assenza del completamento (di talune) e/o la realizzazione (di altre) opere di urbanizzazione nelle aree immediatamente limitrofe al Lotto LA-1, quali la rete fognaria, la rete stradale, la rete pubblica di illuminazione, ecc... non consente l'ottenimento del requisito dell'agibilità agli eventuali lavori di edificazione da realizzarsi nel lotto in questione.

Pertanto, allo stato attuale, veduta la procedura di escussione della polizza fideiussoria da parte del Comune, il completamento delle opere urbanizzazione rimarrebbe – per quanto a nostra conoscenza – a carico dell'Amministrazione comunale le cui attività vincolano anche la possibilità futura dell'ottenimento dell'agibilità dei realizzandi volumi di cui al Lotto LA-1.

Sulla base di queste consistenze, e di quanto suindicato, saranno effettuate – nei successivi pertinenti paragrafi - le valutazioni commerciali dell'area edificabile.

⁴ R.E.C., Art. 14:

Superficie complessiva di piano (SP): E' la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

Si precisa che il valore commerciale delle cabine elettriche, insistenti sulle particelle 1082 e 1083 non edificabili nel lotto individuato, tenuto conto della mancata possibilità edificatoria, e della probabile necessaria cessione al Comune all'esito del collaudo delle opere, nonché tenuto conto delle scarse (praticamente nullo) interesse alla commerciabilità in un libero mercato, saranno valorizzate sulla base del costo di costruzione dei manufatti.

LOTTO D.5)

LOTTO D.5)

Trattasi di terreni in parte edificabili, in parte agricoli ed in parte aventi altra destinazione urbanistica, per un totale di **15.455 mq** contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	132	semin. arb.	2	13.820 mq	24,98 €	21,41 €
99	503	semin.	2	1.415 mq	4,02 €	2,92 €
99	507	semin.	2	220 mq	0,62 €	0,45 €
TOTALE (mq)				15.455 mq		

Dette aree sono così rappresentate graficamente nelle mappe catastali e nelle rappresentazioni delle mappe satellitari:

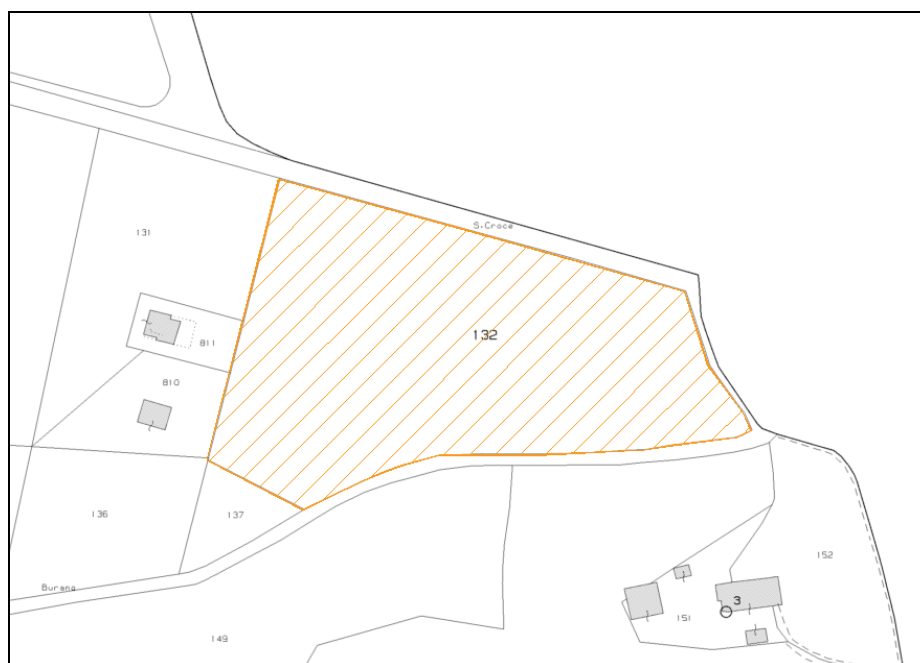


Figura 24 e 25 -
Individuazione delle
particelle catastali facenti
parte del Lotto

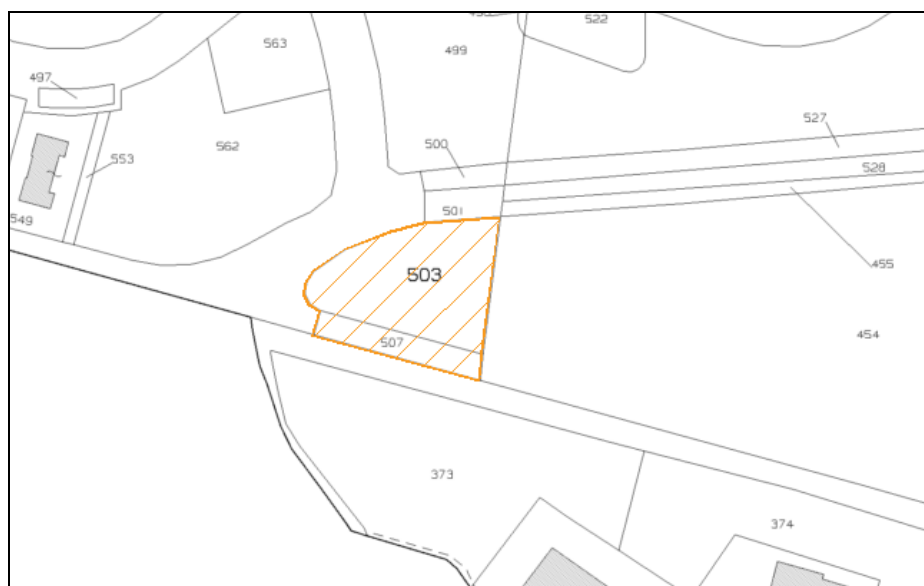


Figura 26 -
Rappresentazione
satellitare
dell'ubicazione dei
beni immobili facenti
parte del Lotto





Destinazione urbanistica:

Secondo il C.U.D. 2018 le aree possiedono le seguenti destinazioni d'uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
98	132	Piano Urbanistico di Dettaglio Santa Croce – Intervento A	12.2
99	503 (in parte)	Ea	29.1
99	503 (in parte)	STR	26
99	507	STR	26

Le aree destinate a:

- STR: trattasi di aree per la sede stradale;
- Ea: zona agricola.

Secondo ricerche effettuate presso il sito istituzionale del Comune di Fabriano risulterebbe invece che (almeno) parte della particella 503 sia da ricomprendersi all'interno del perimetro di lottizzazione delle aree della lottizzazione "Santa Croce Prima" e siano destinate a verde privato (Vpr) a servizio della medesima lottizzazione.

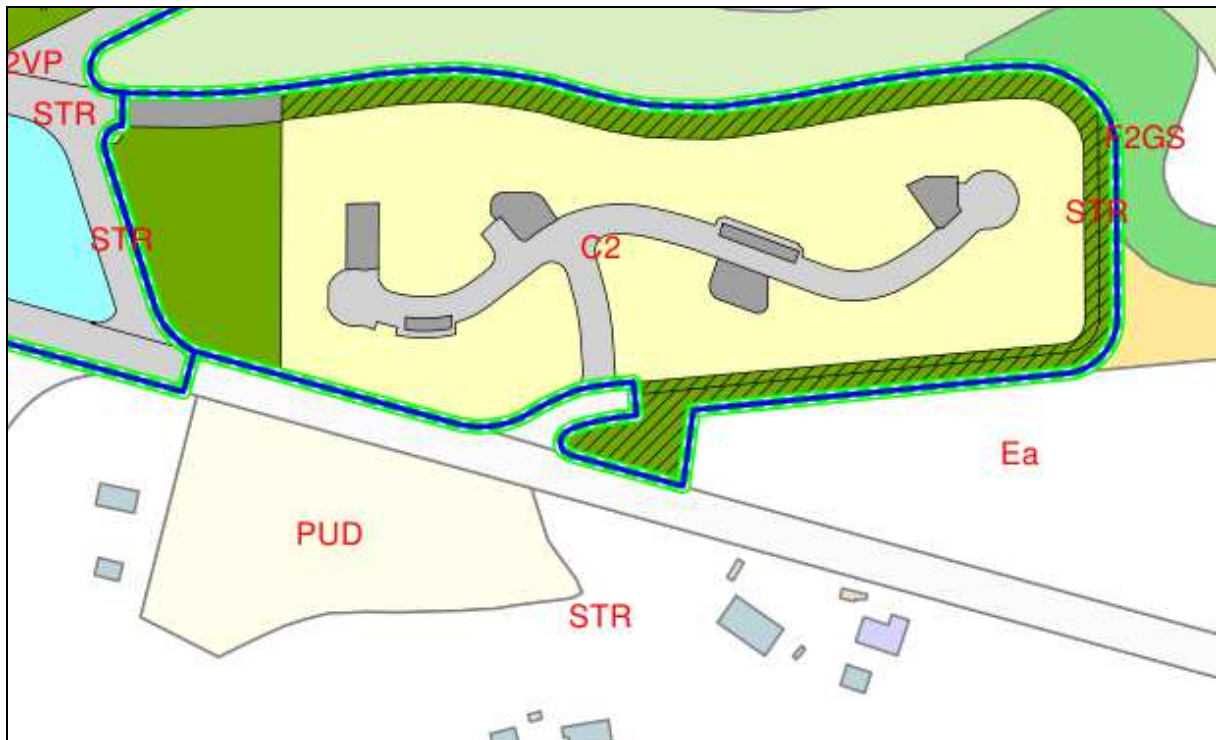


Figura 27 - Stralcio dal vigente P.R.G.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree di cui alla particella 132 sono comprese nell'ambito del Piano Urbanistico di Dettaglio Santa Croce e sono quindi sottoposte all'attuazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata.

Il Programma Urbanistico di dettaglio Santa Croce (c.d.) "*Realizzazione Cittadella degli Studi*" distingue le aree di Intervento in due distinte aree: A e B contenente la tipologia degli interventi da attuare da parte dei singoli privati.

I terreni oggetto dell'odierno Fallimento rientrano tra quelli di cui l'intervento A.

Il Programma prevede per l'Intervento A la ripartizione dei lotti, la viabilità interna e la dotazione del verde pubblico e dei parcheggi. La realizzazione degli interventi edili diretti da parte dei privati è soggetta all'assunzione a proprie spese, successivamente la stipula di una Convenzione con il Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e al pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio del singolo permesso a costruire.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste dall'articolo 9 delle N.T.A. ovvero quelle delle zone residenziali per cui la destinazione dei fabbricati sarà quella prevalentemente ad uso abitativo; sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza nonché per le strutture commerciali valgono le norme di settore.

Secondo lo schema allegato alla Variante parziale al P.R.G. della Cittadella degli Studi l'intervento A potrà essere realizzato in due distinti lotti, come di seguito ripartiti:

Intervento A; prioritariamente ed autonomamente, dovrà essere approvato e rilasciato il permesso a costruire per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con la contestuale sottoscrizione dell'atto d'obbligo, secondo lo schema allegato A della variante della Cittadella degli Studi, contenente le prescrizioni per la corretta urbanizzazione dell'area, al quale deve essere allegata la polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse.

Al posto della cessione delle aree i privati provvederanno alla monetizzazione delle aree relative alla dotazione degli standard urbanistici secondari secondo il conteggio al metro quadrato previsto nell'allegato B

Il PUD intervento A di Santa Croce individua due lotti distinti così ripartiti:

lotto 1)

Superficie di lotto	SL	= 3.459 mq.
Superficie di Piano	SP	= 1.790 mq.
Superficie Coperta	SC	= 1.038 mq.
DS = 5,00		
DC e Parcheggi = 5,00		
DE= 10,00		
H. = mt. 9,00		

lotto 2)

Superficie di lotto	SL	= 4.821 mq.
Superficie di Piano	SP	= 2.387 mq.
Superficie Coperta	SC	= 1.446 mq.
DS = 5,00		
DC e Parcheggi = 5,00		
DE= 10,00		
H = mt. 9,00		

Per quanto suesposto, è possibile realizzare con l'intervento A una Superficie di Piano (SP⁵) complessiva pari a 4.177 mq, come di seguito suddivisa:

- SP Lotto 1): 1.790 mq
- SP Lotto 2): 2.387 mq

Sulla base di queste consistenze saranno effettuate – nei successivi pertinenti paragrafi - le valutazioni commerciali dell'area edificabile.

⁵ R.E.C., Art. 14:

Superficie complessiva di piano (SP): E' la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore del 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%.

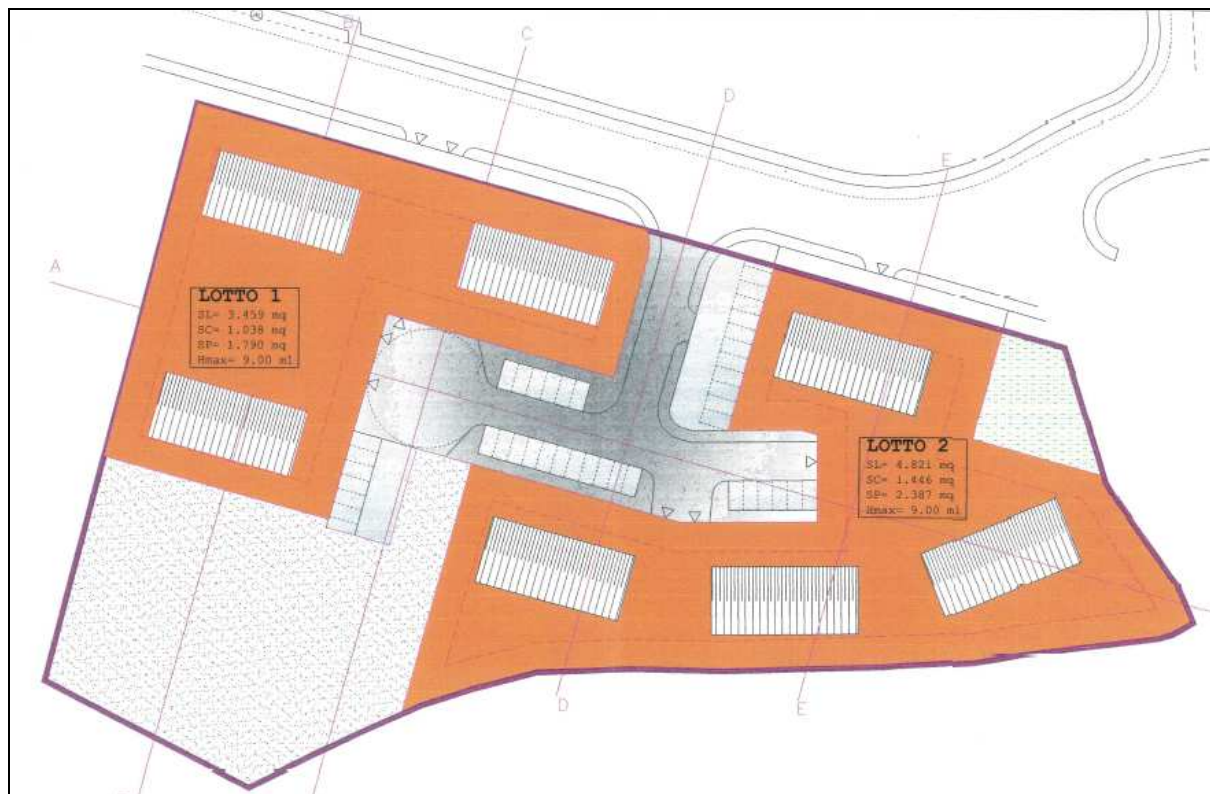


Figura 28 - Estratto da Variante parziale P.R.G. Cittadella degli Studi

Nell'allegato 4 alla presente perizia è riportata la Variante parziale al P.R.G. della Cittadella degli Studi.

Si precisa che il valore commerciale dei terreni non edificabili facenti parte del lotto individuato, come ad esempio le particelle 503-507, tenuto conto della mancata possibilità edificatoria, e delle scarse (praticamente nullo) interesse alla commerciabilità in un libero mercato, saranno valorizzati secondo una possibile destinazione d'uso agricola.

NORME URBANISTICHE COMUNI AI LOTTI EDIFICABILI D.1) – D.2) – D.3) – D.4)

Nel Comune di Fabriano è in vigore un P.R.G. secondo il quale il fabbricato e l'area urbana risultano compresi nell'ambito della zona territoriale omogenea di tipo "C1 – zona residenziale intensiva" e "C2 – zona residenziale semintensiva" all'interno delle quali zone il Piano si attua mediante: Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica.

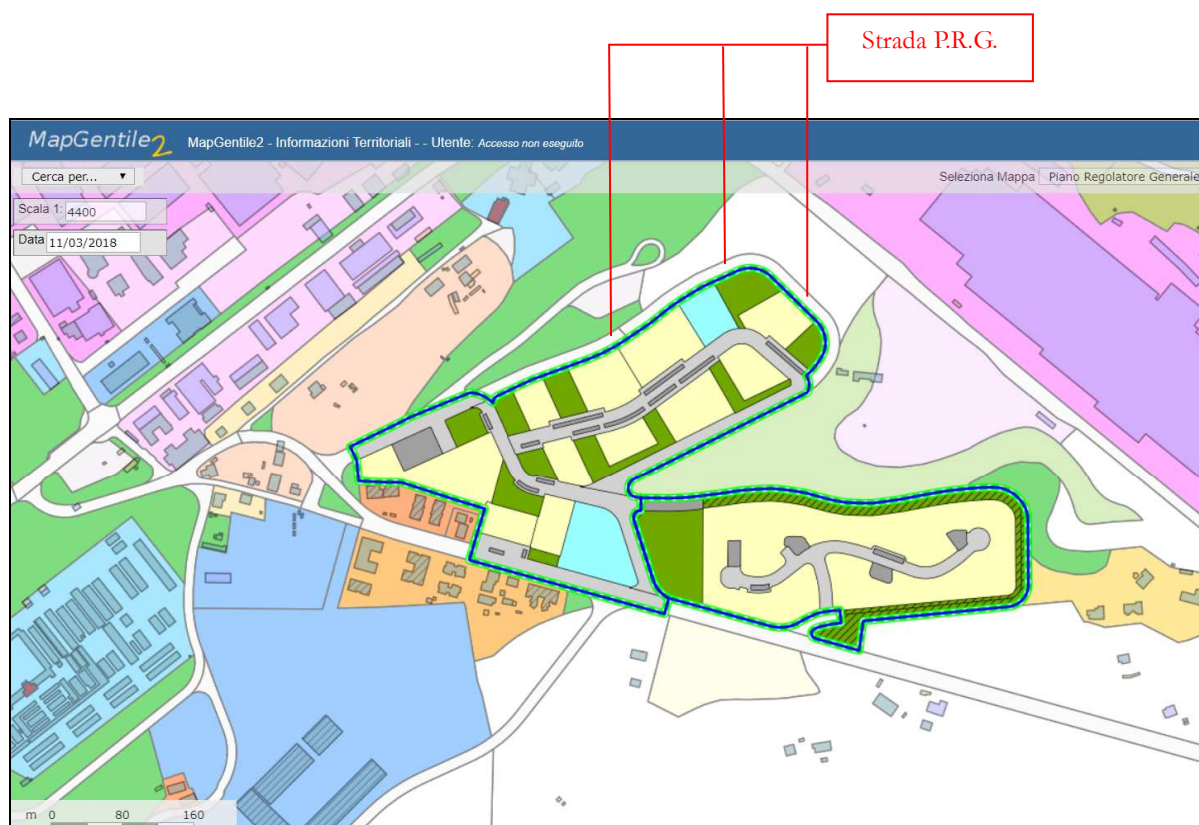


Figura 29 - Estratto da P.R.G. Comune di Fabriano

Il Piano attuativo "Santa Croce Seconda" è stato approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 90 del 16/06/2004 e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare).

E' stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 (Allegato 3).

Dalla lettura della Convenzione risulta, all'art. 12, come il trasferimento di aree debba avvenire con l'inserimento negli atti di compravendita, e nella nota di trascrizione, della seguente clausola:

“l’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole e obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 27 Marzo 2006, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

Dalle informazioni e documenti ottenuti per tramite degli Uffici tecnici del Comune di Fabriano è emerso che:

- in data 11/04/2006 è stata rilasciata l'autorizzazione a lottizzare n. 1 e a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria, è stato rilasciato il permesso a costruire n. 21463 del 20/04/2006 e successiva variante D.I.A. prot. n.26418 in data 12/06/2008; successive D.I.A. e S.C.I.A. in variante sono state presentate, ultima della quale prot. N. 14640 del 29/03/2011;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dalla ditta lottizzante risultavano le seguenti:
 1. rete stradale
 2. rete di adduzione/distribuzione idrica
 3. rete fognaria
 4. reti,cavidotti ed opere edili relativi alla distribuzione del gas metano d'intesa con la società erogatrice del servizio
 5. cavidotti ed opere edili relativi alla urbanizzazione primaria elettrica d'intesa con la società erogatrice del servizio
 6. impianto di pubblica illuminazione
 7. verde pubblico
 8. cavidotti ed opere edili relativi alla urbanizzazione primaria telefonica d'intesa con la società erogatrice del servizio
- con determinazione n. 61 del 29/01/2009 del dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano si è provveduto all’approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primo stralcio (Allegato 5) ed in particolare si dava atto:
 - del collaudo parziale della rete fognaria e stradale;
 - del collaudo totale della rete idrica ed elettrica.
- con determinazione n. 299 del 20/05/2011 del dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano si è provveduto all’approvazione di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione secondo stralcio (Allegato 6); sono state collaudate parzialmente le reti stradali, i servizi primari (quali adduzione/distribuzione idrica, fognaria, ecc...) e reti tecnologiche (pubblica illuminazione, cavidotti per servizi telefonici, ecc...) ed in particolare – nella determinazione – si dava atto:

- **relativamente alla rete fognaria secondo stralcio** :**“verificato** che la rete fognaria risulta realizzata conformemente alle indicazioni di progetto e alle successive varianti...**accertato** che non esistono impedimenti all’utilizzo della stessa da parte dei lottizzanti **concordemente danno atto** delle condizioni di completa fruibilità della rete fognaria che riguarda il secondo stralcio come indicato nella planimetria di progetto allegata al verbale “



Figura 30 – Estratto dalla “planimetria rete fognaria” allegata al collaudo – 2° stralcio con evidenziate le parti collaudate

- **relativamente alla rete stradale di secondo stralcio:** **verificato** che i lavori sono proseguiti secondo le indicazioni progettuali in data 04.04.2011 risultano completati i tratti 1 e 2 e parte del tratto 3 tra le sezioni 13 e 15 , che i marciapiedi e le aree destinate a parcheggio risultano completi anche del tappetino di usura e delle segnaletica orizzontale fino ai lotti LC 1 –3 e LC 1-4, che l'aiuola di separazione tra il marciapiede e la sede viaria risulta interrata con terreno vegetale, che in prossimità della sez.13 del tratto 3 è posto un cancello che impedisce l'accesso alla porzione infrastruttura non ancora ultimata ed esclusa dal collaudo, che nella restante parte del tratto 3 (sez.1-13) l'infrastruttura viaria risulta ancora incompleta con la posa dello strato di stabilizzato e dei cordoli del marciapiede **accertato** che lo strato di tappetino di usura sulla sola sede viaria verrà realizzato in un'unica soluzione sull'intera lottizzazione al termine dei lavori **concordemente danno atto** che la rete viaria limitatamente al secondo stralcio evidenziato nella planimetria allagata risponde alle indicazioni progettuali e ai requisiti richiesti e che non esistono impedimenti per poter procedere utilmente e correttamente all'utilizzo della rete stradale nel tratto evidenziato in planimetria”



Figura 31 – Estratto dalla “planimetria rete stradale” allegata al collaudo – 2° stralcio con evidenziate le parti collaudate

- **relativamente alla rete di pubblica illuminazione di secondo stralcio:**” verificato che l’infrastruttura risulta completata in tutte le sue parti: cavidotti, linea elettrica interrata , pozzetti, punti luce e quadro elettrico nel tratto oggetto di collaudo, che l’esecuzione dei lavori è conforme alla planimetria aggiornata..... in accordo con le indicazioni contenute nel progetto di variante, che il quadro elettrico con i relativi componenti è conforme alle indicazioni di progetto **accertato** che l’esame dei cavidotti ,dei pozzetti dei chiusini di punti luce e del quadro elettrico ha dato esito positivo, che la documentazione allegata..... al verbale è conforme alle indicazioni di progetto e alla normativa vigente **concordemente danno atto** delle condizioni di immediata esecuzione delle opere limitatamente allo stralcio indicato nella allegata planimetria”

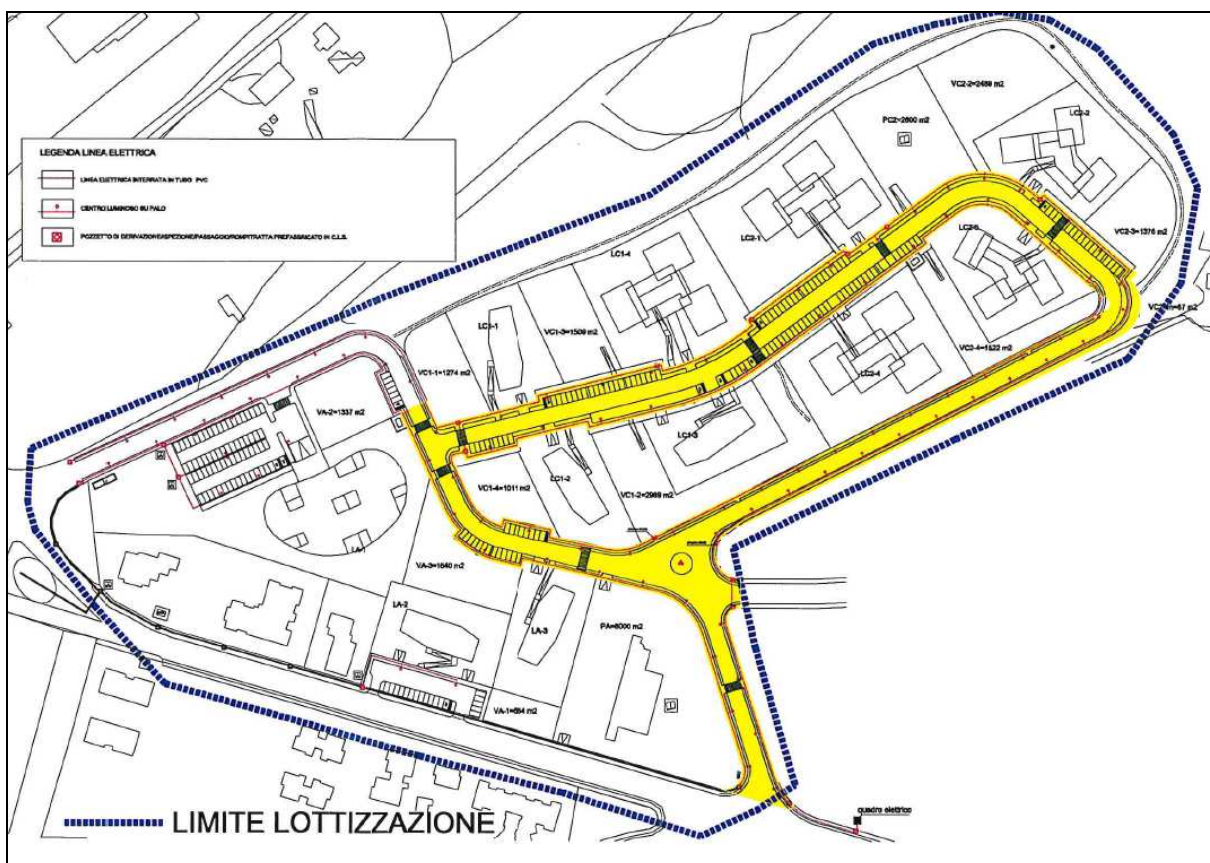


Figura 32 – Estratto dalla “planimetria rete pubblica illuminazione” allegata al collaudo – 2° stralcio con evidenziate le parti collaudate

Tenuto di quanto suesposto, si dà quindi atto che le opere di urbanizzazione a carico del Consorzio necessarie per la realizzazione delle strade, delle reti e infrastrutture tecnologiche, propedeutiche poi alla edificazione degli immobili di cui ai Lotti D.1 (LC 1-4), D.2 (LC 2-4) e D.3 (LC 2-3) risulterebbero già collaudate.

Rimangono però da realizzare le aree verdi attrezzate, di cui non è stato realizzato nulla in tutta la lottizzazione, le strade ed il parcheggio pubblico nell’intorno del Lotto D.4 (LA-1), nonché i collaudi di parte delle opere realizzate (es.: parcheggio pubblici lungo la strada di Via Santa Croce).

Allo stato attuale, quindi, l’edificazione dei Lotti D.1, D.2, D.3 sembrerebbe possa essere avviata e le opere così realizzate, una volta ultimate in ogni loro parte, ammissibili dell’ottenimento di agibilità: della questione ne è testimone anche la circostanza per cui complessi condominiali residenziali edificati nell’intorno di queste aree sono stati già completati e gli appartamenti compravenduti.

Differente è invece il caso del Lotto D.4 (LA-1) nel cui intorno rimangono da ultimare le reti fognarie, le strade, la rete di pubblica illuminazione, ecc....: in assenza del completamento di tali opere di urbanizzazione è parere dello scrivente, sentiti anche i tecnici comunali, che i volumi potenzialmente edificabili non potranno essere meritori di rilascio di agibilità.

Per l'esecuzione di ciò, anche in previsione dell'art. 11 della Convenzione⁶ e dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942⁷, si ipotizza che il completamento di tali opere potrebbe essere richiesta la presentazione di un nuovo Piano di Lottizzazione, con costi a carico dei nuovi lottizzanti: di ciò è stato tenuto conto nell'attribuzione del valore venale.

Per tenere conto delle tempistiche procrastinate dell'investimento immobiliare si è tenuto conto di un maggior tempo di esecuzione (n. 6 anni) rispetto quanto "normale" per un simile investimento immobiliare (n. 3 anni), la cui scelta incide sul valore attualizzato atteso dall'investimento.

In ultimo, si precisano i seguenti aspetti:

- la ditta lottizzante ha stipulato in data 27/03/2006 con le Assicurazioni Generali spa Agenzia di Fabriano, ed a favore del Comune di Fabriano, la polizza fidejussoria n. [REDACTED] dell'importo di € 3.071.316,81 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a loro carico comprensive anche di quelle comuni alla limitrofa lottizzazione Santa Croce Prima, di cui alla richiamata convenzione;
- a fronte dei collaudi parziali la polizza fidejussoria è stata ridotta proporzionalmente pari al 35% per il compimento delle opere di

⁶ Art. 11 "Tempi di attuazione della edificazione" della Convenzione:

"il rilascio dei singoli permessi a costruire all'interno del Piano di Lottizzazione è subordinato a quello previsto dal precedente articolo 4 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli edifici interessati. L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata successivamente alla stipula della presente convenzione e costituisce atto preliminare per ogni adempimento. Se nel termine di validità del Piano non fosse completata l'edificazione dei lotti, per i lotti ineditati si applicheranno le disposizioni di cui all'articolo 17 della Legge n. 1150/1942".

⁷ **17. Validità dei piani particolareggiati**

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16. *(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011)*

urbanizzazione del primo collaudo parziale e per un ulteriore 22% per il secondo collaudo parziale;

- il termine di validità della Convenzione è stato prorogato ex lege (Decreto del Fare) sino alla data del 27/03/2019;
- ai sensi dell'art. 8 della Convenzione le opere di urbanizzazione dovevano essere completate entro il termine del 16/06/2017 (10 anni dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione oltre i termini del Decreto del Fare);
- in data 05/11/2018, con nota prot. N. 45808, il dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano – tenuto conto dell'inadempienza del Consorzio Santa Croce Seconda alla ultimazione delle opere nelle tempistiche convenute - ha notificato alle Assicurazioni Generali spa la volontà di procedere alla esecuzione d'ufficio delle opere di lottizzazione in sostituzione della ditta Lottizzante: in considerazione di ciò, con tale missiva il Comune ha provveduto a richiedere la escussione della polizza fidejussoria per l'importo di € 1.320.666,23 ovvero per la parte non ancora svincolata con i predetti due collaudi in corso d'opera (Allegato 7);
- in data 26/11/2018, con prot. N. 620, le Assicurazioni Generali spa invitava il Consorzio Santa Croce Seconda a sanare immediatamente la pendenza in essere con il Comune di Fabriano in virtù della Convenzione edilizia di lottizzazione, avvisando altresì che in difetto avrebbe provveduto ad agire legalmente nei confronti del medesimo per il recupero di quanto eventualmente dovuto (Allegato 8);
- per quanto a nostra conoscenza la polizza fideiussoria in argomento è stata rilasciata a favore del Comune e con le seguenti Ditte obbligate:
 - Consorzio Santa Croce Seconda di Fabriano;
 - Santa Croce Società Consortile a r.l.;
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

ovvero i soggetti che hanno sottoscritto la Convenzione di lottizzazione con il Comune.

La polizza prevede la seguente clausola contrattuale:

Art. 6 – Rivalsa – Surrogazione: *Il Contraente si impegna a rimborsare alla Società, a semplice richiesta, tutte le somme da questa versate in forza della presente polizza per capitali, interessi e spese, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione comprese quelle previste dall'art. 1952 C.c.. **La Società è surrogata, nei limiti delle somme pagate, al Beneficiario in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.** Il Beneficiario faciliterà le azioni di recupero fornendo alla Società tutti gli elementi utili in suo possesso.*

- per quanto discusso con i tecnici comunali, ad oggi sarebbero in corso le attività di valorizzazione economica delle opere di urbanizzazione ancora da completare (ed oggetto di escussione della polizza) in quanto, come precedentemente riferito, alcune realizzate e non ancora collaudate mentre altre ancora da realizzare: è quindi verosimile che le opere effettivamente da realizzare a completamento delle urbanizzazioni potrebbero assumere un impegno economico inferiore a quello effettivamente richiesto con la escussione della polizza fidejussoria.

Dall'esame della documentazione risulterebbe quindi che, una volta escusse da Generali Ass.ni le somme dovute in virtù della polizza fideiussoria, il Comune dovrebbe ultimare le opere di urbanizzazione, senza dover nulla richiedere ai futuri acquirenti essendosi impegnata al completamento d'ufficio di queste opere.

Ciò nonostante, è verosimile ipotizzare che la società Generali, in virtù del diritto di surroga precedentemente citato, possa richiedere le somme versate ai Contraenti, ovvero i lottizzanti indicati in Convenzione e sottoscrittori della polizza fideiussoria, tra cui la procedura fallimentare con una possibile insinuazione al credito; è assai remota, ma non escludibile a priori, che la Società possa avanzare pretese anche nei confronti degli "aventi causa a qualsiasi titolo" visti ed interpretati come i futuri possibili acquirenti dei beni dalla procedura fallimentare. L'azione che potrebbe essere avanzata dalla Compagnia, per quanto previsto dalla polizza, è comunque riferita solamente alla quota parte millesimale delle ditte obbligate facenti parte del Consorzio che, per la società Santa Croce Società Consortile a r.l., è pari a **668,06%**.

Per tenere conto di questo rischio che riteniamo - come riferito - assai remoto ma comunque non escludibile a priori, è stato tenuto conto nella valorizzazione economica del compendio immobiliare di un'aliquota di deprezzamento del valore economico del singolo Lotto che è stato definito "*alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni*": tale quantificazione del rischio, risultando conseguenza di una previsione futura non certa, è stata attribuita in maniera soggettiva dal sottoscritto Consulente per cui si rimanda al possibile acquirente in sede di offerta di ogni e più opportuna valutazione nel merito del rischio.

Dalla lettura della Convenzione risulta altresì la previsione della realizzazione da parte dei lottizzanti di una Strada di Piano Regolatore Generale esterna al perimetro della lottizzazione.

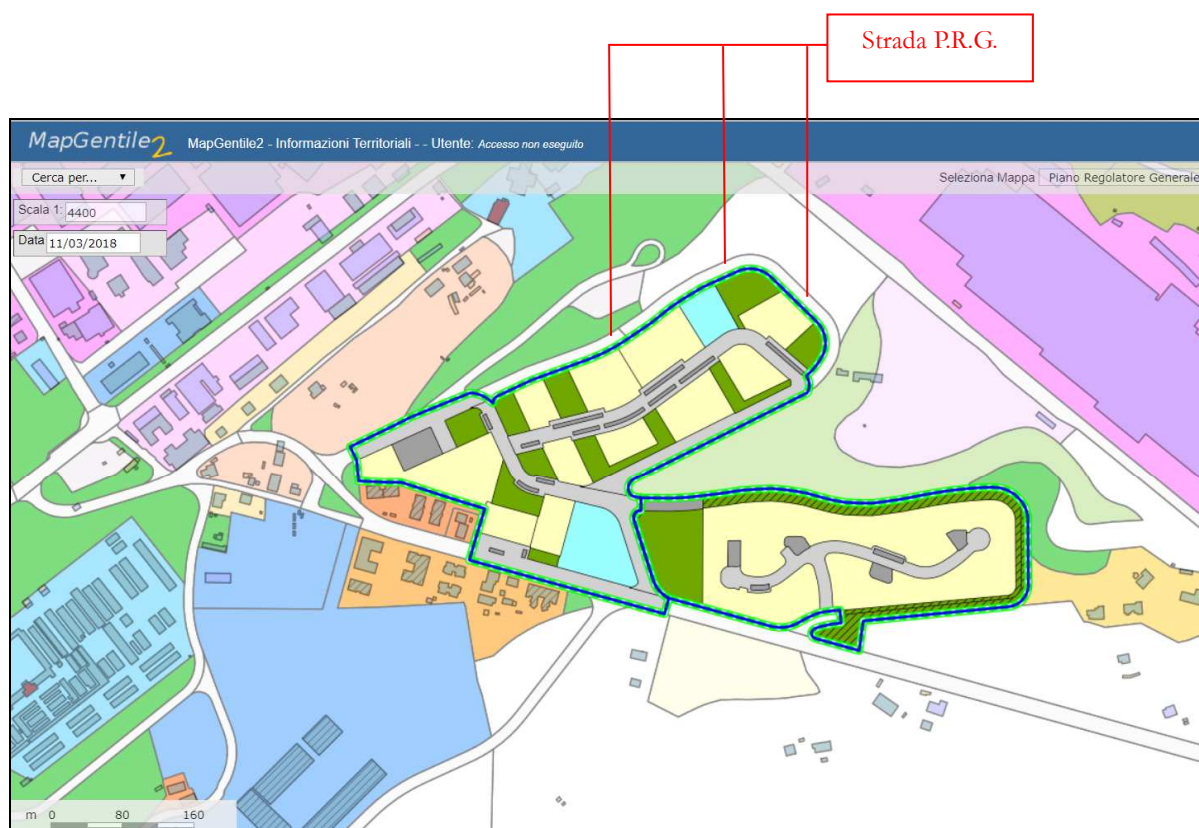


Figura 33 - Estratto da P.R.G. Comune di Fabriano

Sul punto, la Convenzione cita tale strada ai seguenti punti:

- art. 3 – Cessione delle aree:

“i proprietari lottizzanti cederanno inoltre le aree individuate come strada di Piano Regolatore Generale ritenute necessarie per la realizzazione della strada stessa”;

- art. 5 - Realizzazione strada di piano regolatore generale:

“I lottizzanti si impegnano altresì alla realizzazione della strada di Piano Regolatore Generale, individuata nelle tavole della lottizzazione approvate, con le dimensioni indicate nelle stesse, fino alla consistenza della sua depolverizzazione e quindi, con l'esclusione delle reti tecnologiche, del bynder e del tappettino”;

- art. 14 - Garanzie per gli obblighi assunti:

[...].

Parimenti a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione della strada di Piano Regolatore Generale, nella consistenza definita dal precedente articolo 5, i lottizzanti presentano altra polizza fidejussoria rilasciata dalla stessa società assicuratrice in data 24 marzo 2006, n. 268800193 per l'importo di € 422.542,56, oltre i.v.a. nella misura del dieci per cento, corrispondente al valore oggi stimato per la suddetta realizzazione.

*Le fidejussioni di cui sopra saranno ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, mentre verranno svincolate in seguito al positivo certificato di collaudo finale delle opere.
[...].”*

Per quanto è stato possibile discutere con i tecnici comunali risulta che:

- i lavori per la realizzazione della strada di P.R.G. non sono stati mai avviati;
- ad oggi, il Comune non ha ancora provveduto ad escutere la polizza fideiussoria contratta a garanzia dell’opera con la Compagnia Generali Ass.ni.

Durante il corso delle attività peritali non è stato possibile prendere visione della polizza in questione. Tenuto conto del tempo trascorso e della mancata comunicazione da parte del Comune della volontà di procedere alla esecuzione d’ufficio dell’opera prima della scadenza della Convenzione, è parere del sottoscritto che la polizza fideiussoria in questione non potrà essere fatta valere dal Comune.

Ciò nonostante, parimenti a quanto precedentemente valutato per “*alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni*”, potrà valutarsi il rischio per una – seppure improbabile – azione di richiesta da parte del Comune per la contribuzione ai nuovi Lottizzanti di parte del costo per la realizzazione della strada pubblica di P.R.G., valutata come deprezzamento del valore economico del singolo lotto che è stato definito “*alea di rischio per contribuzione del costo di costruzione della strada di P.R.G.*”: tale quantificazione del rischio, risultando conseguenza di una previsione futura non certa, è stata attribuita in maniera soggettiva dal sottoscritto Consulente per cui si rimanda al possibile acquirente in sede di offerta di ogni e più opportuna valutazione nel merito del rischio.

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di valutazione risultano nella disponibilità del Fallimento della società "Santa Croce Società Consortile a.r.l." – p. iva: 02027670427.

SERVITU', VINCOLI, PATTI SPECIALI

Dall'esame degli atti esistenti non sono emersi, oltre a quelli di cui alla causa fallimentare, vincoli, servitù, patti speciali di sorta.

LA VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE UNITARIO “A LAVORI ULTIMATI”

Per la determinazione del valore venale dei beni nelle attuali condizioni dovrà essere inizialmente valutato quale sarà il suo valore commerciale “a lavori ultimati”.

Il valore venale **unitario** attribuibile ai beni “a lavori ultimati” oggetto della presente Relazione è stato determinato secondo Metodo sintetico-comparativo, adottando il criterio del più probabile prezzo di mercato ottenuto per comparazione con immobili consimili, riferito al parametro “mq” di superficie commerciale.

La stima sintetica è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità»*.

Per ricondurre il valore di offerta deducibile dalle analisi di mercato a quello del prezzo di mercato realizzabile (ovvero pari all’incontro tra domanda ed offerta) si può ragionevolmente tenere conto di una possibile alea di negoziazione pari a circa il 5% del valore di offerta

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Si prendono in considerazione in primo luogo i valori relativi al mercato immobiliare editi dal sito Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), punto di riferimento del settore, per il Comune di Fabriano, zona Semicentrale Est, prevede per abitazioni civili e/o ville e villini le seguenti quotazioni (Allegato 10).

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 665,61	Euro 831,60	Euro 997,58

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 604,50	Euro 783,58	Euro 962,66

Detti valori assumono meramente valore di comparazione sull'andamento del recente mercato immobiliare, tenuto altresì conto che gli immobili oggetto di valutazione sono da intendersi di recente costruzione, dotati di ottime impiantistiche e finiture.

Si segnala altresì come siano state effettuate le seguenti ricerche di mercato su siti internet del settore al fine di verificare la presenza di elementi comparabili consimili, per tipologia e caratteristiche costruttive, stato di vetustà, ubicazione, dotazioni impiantistiche, ecc... (Allegato 11):

- Comparabile 1
Intervento immobiliare di prossima realizzazione per la realizzazione di appartamenti in zona Viale Gramsci, Fabriano
sup. commerciale: 138 mq
prezzo richiesto: 250.000 euro

Trattasi ad avviso dello scrivente di un elemento comparabile in linea con quello in esame, stante buone condizioni impiantistiche e livello di finitura: *si propone quindi la possibilità di effettuare comparazione senza correttivi a quello oggetto di perizia.*

Se ne deduce un valore unitario del bene comparabile 1 pari a $\approx 1.800,00$ euro/mq.

- Comparabile 2
Intervento immobiliare di prossima realizzazione per la realizzazione di appartamenti in zona Borgo, Fabriano
sup. commerciale: 95 mq
prezzo richiesto: 205.000 euro

Trattasi ad avviso dello scrivente di un elemento comparabile in linea con quello in esame, stante buone condizioni impiantistiche e livello di finitura: *si propone quindi la possibilità di effettuare comparazione senza correttivi a quello oggetto di perizia.*

Se ne deduce un valore unitario del bene comparabile 2 pari a $\approx 2.150,00$ euro/mq.

Si può ipotizzare che tra il prezzo richiesto ed il prezzo effettivo di compravendita vi possa essere una probabile "alea" di contrattazione tra le parti pari al 5%.

Se ne deduce la seguente valutazione degli elementi comparabili:

- Valore commerciale medio unitario e riferito all'attualità:
 - media aritmetica = $[1.800,00 + 2.150,00]/2 \approx 2.000,00$ €/mq;

- a detrarre "alea" di contrattazione tra valore di domanda ed offerta pari al 10%;
- si deduce un valore commerciale medio unitario "**a lavori ultimati**" pari a 1.800,00 €/mq.

STIMA DEL BENE

Per determinare il valore attuale del bene si è dapprima valutato il valore commerciale che questo potrà assumere una volta completato, ovvero “a lavori ultimati”: questo valore è stato determinato con stima a valore venale moltiplicando cioè le superfici commerciali per i valori a metro-quadrato di immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone similari.

Dalle superfici commerciali vendibili, tenuto conto del valore venale unitario “a lavori ultimati” precedentemente valutato in **€/mq 1.800,00**, si ottiene il valore commerciale “a lavori ultimati”.

Per la determinazione del valore commerciale delle aree edificabili nelle condizioni “attuali” si procederà mediante il ricorso al Metodo della Trasformazione.

Questo Metodo parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “*un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio*”; si basa sul presupposto che il valore dell'area (V_a) si può dedurre dal valore del fabbricato ottenibile sull'area a lavori ultimati (V_m) dedotti i costi di trasformazione (K):

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

(1)

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato

Detto Metodo consentirà di valutare il **valore venale dell'area edificabile** in rapporto alle volumetrie ivi realizzabili nonché i **costi di trasformazione**.

Di seguito si esplicita il Metodo utilizzato:

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + PI$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo di costruzione, sistemazioni esterne;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc...);

K3 - spese generali, contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria (se dovuti) e secondaria, interessi passivi per anticipazione dei capitali.

- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore nella misura, al lordo d'imposte, pari al 10% della sommatoria dei costi complessivi.

I costi di costruzione $K1 + K2 + K3$ ed il margine operativo (PI) risultano essere:

Sottraendo poi la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si otterrà il valore dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Ai valori così determinati delle aree edificabili sarà poi da sommarsi, in ragione della specificità del singolo Lotto, gli eventuali valori venali delle restanti aree, se e quanto valorizzabili.

Di seguito si riportano le stime suddivise per singoli Lotti.

LOTTO D.1)

LOTTO D-1

STIMA AREA EDIFICABILE SECONDO VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)

	mq	€/mq	€
S.P. residenziale "edilizia libera"	3 360,00	1 800,00	6 048 000,00
			Vm : 6 048 000,00

COSTI DI COSTRUZIONE (K1):

	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	3 360,00	1 250,00	4 200 000,00
				K1 : 4 200 000,00

SPESE TECNICHE (K2):

si stima in percentuale 7% su costo di costruzione

K2 : 294 000,00

ONERI VARI (K3):

Si stima in percentuale 12% su costo di costruzione
 urbanizzazioni (oneri, ecc...)
 oneri notarili + tasse
 finanziamenti, costi accessori, interessi
 passivi per anticipazione capitale,
 fidejussioni

K3 : 504 000,00

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$

$\Sigma K : 4 998 000,00$

MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):

si stima in percentuale 10% su sommatoria K

499 800,00

COSTO INIZIALE AREA (Va):

n : 3 anni

r : 4,5%

Vm :	6 048 000,00
$\sum k$:	4 998 000,00
P :	<u>499 800,00</u>
Va :	<u>550 200,00</u>

Va (attualizzato) = $Va / (1+r)^n$ Va (attualizzato) alla data di stima: 482 138,39

A detrarre:

- alea di rischio per azione di rivalsa**Generali Ass.ni**massimo importo residuo opere di
urbanizzazione:

..... 1 320 666,23 € (A)

rivalutazione ISTAT da 05/11/2018 a data
attuale sulla base dell'Indice del costo di
costruzione di un fabbricato residenziale

..... 1,039 (B)

rivalutazione massimo importo residuo:

..... 1 372 172,21 € (C) = (A)x(B)

quota parte proprietà millesimale Santa
Croce Società Consortile S.r.l.

..... 668,06 millesimi (D)

quota parte incidenza Lotto su proprietà
(si stima)

..... 15,00% (E)

alea rischio (si assume)

..... 25,00% (F)

totale alea di rischio per azione di
rivalsa Generali Ass.ni:

(C)x(D)x(E)x(F)

-34 376,00 €

- alea di rischio per contribuzione costo di realizzazione strada di P.R.G.

massimo importo residuo opere di urbanizzazione:	.....	422 524,56 €	(A)
rivalutazione ISTAT da 24/06/2006 a data attuale sulla base dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	.....	1,221	(B)
rivalutazione massimo importo residuo:	.....	515 902,49 €	(C) = (A)x(B)
quota parte proprietà millesimale Santa Croce Società Consortile S.r.l.	.....	668,06 millesimi	(D)
quota parte incidenza Lotto su proprietà (si stima)	.....	15,00%	(E)
alea rischio (si assume)	.....	10,00%	(F)
totale alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni: (C)x(D)x(E)x(F)			<u>-5 169,81 €</u>

- valorizzazione terreni agricoli

part. 1008	608	mq	x 2,00 €/mq	<u>1 216,00 €</u>
da cui si deduce Va di stima:				443 808,58 €
				<u>(arr.to) 443 000,00 €</u>

Da cui, riepilogando, si deduce possano essere attribuiti i seguenti valori venali alle aree:

Fg.	Part.	
98	1000	
98	880	
98	932	
98	943	
98	949	
98	974	
	TOTALE:	442.000,00 €

Fg.	Part.	
98	1008	
	TOTALE:	1.000,00 €

LOTTO D.2)

LOTTO D-2

STIMA AREA EDIFICABILE SECONDO VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)

	mq	€/mq	€
S.P. residenziale "edilizia libera"	3 284,00	1 800,00	5 911 200,00
			Vm : 5 911 200,00

COSTI DI COSTRUZIONE (K1):

	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	3 284,00	1 250,00	4 105 000,00
				K1 : 4 105 000,00

SPESE TECNICHE (K2):

si stima in percentuale 7% su costo di costruzione

K2 : 287 350,00

ONERI VARI (K3):

Si stima in percentuale 12% su costo di costruzione
 urbanizzazioni (oneri, ecc...)
 oneri notarili + tasse
 finanziamenti, costi accessori, interessi
 passivi per anticipazione capitale,
 fidejussioni

K3 : 492 600,00

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$

$\Sigma K : 4 884 950,00$

MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):

si stima in percentuale 10% su sommatoria K

488 495,00

COSTO INIZIALE AREA (Va):

n : 3 anni

r : 4,5%

Vm :	5 911 200,00
$\sum k$:	4 884 950,00
P :	<u>488 495,00</u>
Va :	<u>537 755,00</u>

Va (attualizzato) = $Va / (1+r)^n$ Va (attualizzato) alla data di stima: 471 232,88

A detrarre:

- alea di rischio per azione di rivalsa**Generali Ass.ni**massimo importo residuo opere di
urbanizzazione:

..... 1 320 666,23 € (A)

rivalutazione ISTAT da 05/11/2018 a data
attuale sulla base dell'Indice del costo di
costruzione di un fabbricato residenziale

..... 1,039 (B)

rivalutazione massimo importo residuo:

..... 1 372 172,21 € (C) = (A)x(B)

quota parte proprietà millesimale Santa
Croce Società Consortile S.r.l.

..... 668,06 millesimi (D)

quota parte incidenza Lotto su proprietà
(si stima)

..... 15,00% (E)

alea rischio (si assume)

..... 25,00% (F)

totale alea di rischio per azione di
rivalsa Generali Ass.ni:

(C)x(D)x(E)x(F)

-34 376,00 €

- alea di rischio per contribuzione costo di realizzazione strada di P.R.G.

massimo importo residuo opere di urbanizzazione:	.....	422 524,56 €	(A)
rivalutazione ISTAT da 24/06/2006 a data attuale sulla base dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	.....	1,221	(B)
rivalutazione massimo importo residuo:	.....	515 902,49 €	(C) = (A)x(B)
quota parte proprietà millesimale Santa Croce Società Consortile S.r.l.	.....	668,06 millesimi	(D)
quota parte incidenza Lotto su proprietà (si stima)	.....	15,00%	(E)
alea rischio (si assume)	.....	10,00%	(F)
totale alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni: (C)x(D)x(E)x(F)			<u>-5 169,81 €</u>

- valorizzazione terreni agricoli

part. 257	2320	mq	x 2,00 €/mq	4 640,00 €
part. 275	300	mq	x 2,00 €/mq	600,00 €
part. 276	680	mq	x 2,00 €/mq	1 360,00 €
part. 277	144	mq	x 2,00 €/mq	288,00 €
part. 288	1009	mq	x 2,00 €/mq	<u>2 018,00 €</u>

da cui si deduce Va di stima: 440 593,07 €

(arr.to) 440 000,00 €

Da cui, riepilogando, si deduce possano essere attribuiti i seguenti valori venali alle aree:

Fg.	Part.	
98	937	
	TOTALE:	431.500,00 €

Fg.	Part.	
99	257	4.500,00 €
99	275	500,00 €
99	276	1.250,00 €
99	277	250,00 €
99	288	2.000,00 €
	TOTALE:	8.500,00 €

LOTTO D.3)

LOTTO D-3

STIMA AREA EDIFICABILE SECONDO VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)

	mq	€/mq	€
S.P. residenziale "edilizia libera"	1 584,00	1 800,00	2 851 200,00
			Vm : 2 851 200,00

COSTI DI COSTRUZIONE (K1):

	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	1 584,00	1 250,00	1 980 000,00
				K1 : 1 980 000,00

SPESE TECNICHE (K2):

si stima in percentuale 7% su costo di costruzione

K2 : 138 600,00

ONERI VARI (K3):

Si stima in percentuale 12% su costo di costruzione
 urbanizzazioni (oneri, ecc...)
 oneri notarili + tasse
 finanziamenti, costi accessori, interessi
 passivi per anticipazione capitale,
 fidejussioni

K3 : 237 600,00

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$

$\Sigma K : 2 356 200,00$

MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):

si stima in percentuale 10% su sommatoria K

235 620,00

COSTO INIZIALE AREA (Va):

n : 3 anni

r : 4,5%

Vm :	2 851 200,00
$\sum k$:	2 356 200,00
P :	<u>235 620,00</u>
Va :	<u>259 380,00</u>

Va (attualizzato) = $Va / (1+r)^n$ Va (attualizzato) alla data di stima: **227 293,81**

A detrarre:

- alea di rischio per azione di rivalsa**Generali Ass.ni**massimo importo residuo opere di
urbanizzazione:

..... 1 320 666,23 € (A)

rivalutazione ISTAT da 05/11/2018 a data
attuale sulla base dell'Indice del costo di
costruzione di un fabbricato residenziale

..... 1,039 (B)

rivalutazione massimo importo residuo:

..... 1 372 172,21 € (C) = (A)x(B)

quota parte proprietà millesimale Santa
Croce Società Consortile S.r.l.

..... 668,06 millesimi (D)

quota parte incidenza Lotto su proprietà
(si stima)

..... 10,00% (E)

alea rischio (si assume)

..... 25,00% (F)

totale alea di rischio per azione di
rivalsa Generali Ass.ni:

(C)x(D)x(E)x(F)

-22 917,33 €

- alea di rischio per contribuzione costo di realizzazione strada di P.R.G.

massimo importo residuo opere di urbanizzazione:	.....	422 524,56 €	(A)
rivalutazione ISTAT da 24/06/2006 a data attuale sulla base dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	.....	1,221	(B)
rivalutazione massimo importo residuo:	.....	515 902,49 €	(C) = (A)x(B)
quota parte proprietà millesimale Santa Croce Società Consortile S.r.l.	.....	668,06 millesimi	(D)
quota parte incidenza Lotto su proprietà (si stima)	.....	10,00%	(E)
alea rischio (si assume)	.....	10,00%	(F)
totale alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni: (C)x(D)x(E)x(F)			<u>-3 446,54 €</u>

- valorizzazione terreni agricoli

part. 1001	878	mq	x 2,00 €/mq	<u>1 756,00 €</u>
da cui si deduce Va di stima:				202 685,94 €
				<u>(arr.to) 202 000,00 €</u>

Da cui, riepilogando, si deduce possano essere attribuiti i seguenti valori venali alle aree:

Fg.	Part.	
98	939	188.250,00 €
98	983	12.000,00 €
98	1001	1.750,00 €
	TOTALE:	202.000,00 €

Il valore venale attribuibile alle particelle 939 e 983 è stato valutato in funzione del rapporto delle superfici dei singoli terreni.

LOTTO D.4)

LOTTO D-4

STIMA AREA EDIFICABILE SECONDO VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)

	mq	€/mq	€
S.P. residenziale "edilizia libera"	7 200,00	1 800,00	12 960 000,00
			Vm : 12 960 000,00

COSTI DI COSTRUZIONE (K1):

	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	7 200,00	1 250,00	9 000 000,00
				K1 : 9 000 000,00

SPESE TECNICHE (K2):

si stima in percentuale 7% su costo di costruzione

K2 : 630 000,00

ONERI VARI (K3):

Si stima in percentuale 15% su costo di costruzione
 urbanizzazioni (costo di costruzione e oneri, ecc...)
 oneri notarili + tasse
 finanziamenti, costi accessori, interessi passivi per anticipazione capitale, fidejussioni

K3 : 1 350 000,00

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$

$\Sigma K : 10 980 000,00$

MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):

si stima in percentuale 10% su sommatoria K

1 098 000,00

COSTO INIZIALE AREA (Va):

n : 6 anni (tempo stimato
completamento opere di costruzione
lotto e opere di urbanizzazione)
r : 4,5%

Vm :	12 960 000,00
Σ k :	10 980 000,00
P :	1 098 000,00
	Va : 882 000,00

Va (attualizzato) = $Va / (1+r)^n$

Va (attualizzato) alla data di stima: **677 284,04**

A detrarre:

- alea di rischio per azione di rivalsa**Generali Ass.ni**

massimo importo residuo opere di
urbanizzazione:

..... 1 320 666,23 € (A)

rivalutazione ISTAT da 05/11/2018 a data
attuale sulla base dell'Indice del costo di
costruzione di un fabbricato residenziale

..... 1,039 (B)

rivalutazione massimo importo residuo:

..... 1 372 172,21 € (C) = (A)x(B)

quota parte proprietà millesimale Santa
Croce Società Consortile S.r.l.

..... 668,06 millesimi (D)

quota parte incidenza Lotto su proprietà
(si stima)

..... 20,00% (E)

alea rischio (si assume)

..... 25,00% (F)

totale alea di rischio per azione di
rivalsa Generali Ass.ni:

(C)x(D)x(E)x(F)

-45 834,67 €

- alea di rischio per contribuzione costo di realizzazione strada di P.R.G.

massimo importo residuo opere di urbanizzazione:	.....	422 524,56 €	(A)
rivalutazione ISTAT da 24/06/2006 a data attuale sulla base dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	.....	1,221	(B)
rivalutazione massimo importo residuo:	.....	515 902,49 €	(C) = (A)x(B)
quota parte proprietà millesimale Santa Croce Società Consortile S.r.l.	.....	668,06 millesimi	(D)
quota parte incidenza Lotto su proprietà (si stima)	.....	20,00%	(E)
alea rischio (si assume)	.....	10,00%	(F)
totale alea di rischio per azione di rivalsa Generali Ass.ni: (C)x(D)x(E)x(F)			
			<u>-6 893,08 €</u>

da cui si deduce Va di stima: 624 556,30 €

(arr.to) 624 000,00 €

Il valore venale attribuibile alle part. 1082 e 1083, tenuto conto del costo di costruzione di ciascun singolo manufatto costituente le cabine elettriche, può essere valutato pari a € 5.000,00 /cad.

Da cui, riepilogando, si deduce possano essere attribuiti i seguenti valori venali alle aree:

Fg.	Part.	
98	1078	129.000,00 €
98	1080	495.000,00 €
	TOTALE:	624.000,00 €

Fg.	Part.	
98	1082	5.000,00 €
98	1083	5.000,00 €
	TOTALE:	10.000,00 €

Il valore venale attribuibile alle particelle 1078 e 1080 è stato valutato in funzione del rapporto delle superfici dei singoli terreni.

LOTTO D.5)

LOTTO D-5

STIMA AREA EDIFICABILE SECONDO VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)

	mq	€/mq	€
Lotto 1):			
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq 1 790,00	1 800,00	3 222 000,00
Lotto 2):			
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq 2 387,00	1 800,00	4 296 600,00
			Vm : 7 518 600,00

COSTI DI COSTRUZIONE (K1):

	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
Lotto 1):				
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	1 790,00	1 250,00	2 237 500,00
Lotto 2):				
S.P. residenziale "edilizia libera"	mq	2 387,00	1 250,00	2 983 750,00
				K1 : 5 221 250,00

SPESE TECNICHE (K2):

si stima in percentuale 7% su costo di costruzione

K2 : 365 487,50

ONERI VARI (K3):

Si stima in percentuale 20% su costo di costruzione
 urbanizzazioni (costo di costruzione e oneri, ecc...)
 oneri notarili + tasse
 finanziamenti, costi accessori, interessi passivi per anticipazione capitale, fidejussioni

K3 : 1 044 250,00

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$

$\Sigma K : 6 630 987,50$

MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):

si stima in percentuale 10% su sommatoria K

663 098,75

COSTO INIZIALE AREA (Va):

n : 3 anni

r : 4,5%

Vm :	7 518 600,00
Σk :	6 630 987,50
P :	<u>663 098,75</u>
Va :	<u>224 513,75</u>

Va (attualizzato) = $Va / (1+r)^n$ Va (attualizzato) alla data di stima: 196 740,64**- valorizzazione terreni agricoli**

part. 503	1415	mq	x 2,00 €/mq	2 830,00
part. 507	220	mq	x 2,00 €/mq	440,00
				<u>(arr.to) 200 000,00 €</u>

Da cui, riepilogando, si deduce possano essere attribuiti i seguenti valori venali alle aree:

Fg.	Part.	
98	132	
	TOTALE:	197.000,00 €

Fg.	Part.	
99	503	500,00 €
99	507	2.500,00 €
	TOTALE:	3.000,00 €

CONCLUSIONI

Pertanto, per quanto suesposto, si ritiene che dagli accertamenti di mercato eseguiti nel corso dell'incarico, è stato determinato il più probabile valore venale dei beni in esame nelle condizioni di "normalità" del mercato, ovvero di compravendita tra singoli soggetti privati, nelle seguenti modalità

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE COMPENDIO IMM.RE

LOTTO D-1	443 000,00 €
LOTTO D-2	440 000,00 €
LOTTO D-3	202 000,00 €
LOTTO D-4	634 000,00 €
LOTTO D-5	200 000,00 €

sommano **1 919 000,00 €**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di 77 pagine dattiloscritte, con accluso separato fascicolo degli allegati indicati che ne fanno parte integrante.

Quanto sopra ad ossequio dell'incarico ricevuto.

Ing. Fabio Bufarini

Ancona, 30 giugno 2022

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – Destinazione urbanistica

**Allegato 3 – Progetto di lottizzazione “Santa Croce
Seconda”**

Allegato 4 – Variante P.R.G. Cittadella Studi

**Allegato 5 – Collaudo parziale opere di urbanizzazione –
1° Stralcio**

**Allegato 6 – Collaudo parziale opere di urbanizzazione –
2° Stralcio**

**Allegato 7 – Lettera Comune di Fabriano del 5/11/2018,
prot. N. 45808**

**Allegato 8 – Lettera Generali Ass.ni del 26/11/2018
5/11/2018, prot. N. 620**

Allegato 9 – Trascrizioni ed iscrizioni

Allegato 10 – Valori Borsino immobiliare

Allegato 11 – Annunci comparabili di riferimento