

PERIZIA TECNICA GIURATA



Richiedente:

[REDACTED]



Oggetto della perizia:

Determinazione del più probabile valore della residua area edificabile, compresa nel lotto 8 Paglieta (CH) località Saletti, di cui alla Perizia redatta dall'ing. Marino (Tecnico incaricato dal Commissario Giudiziale)

Lanciano li 23-04-2018

Il tecnico



Carlo G Catenaro

Ing. Carlo G. Catenaro

PREMESSA:

Il sottoscritto Catenaro Carlo Giovanni, ingegnere, nato a Lanciano il 24-09-1953 con studio in Lanciano via Sant'Onofrio civico 90, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n.464, titolare di polizza assicurativa professionale n.32700024925/52395 scadenza 20-07-2018, stipulata con la Compagnia Generali INA Assitalia è stato incaricato, di redigere una perizia tecnica di stima dalla Società Meridionale Inerti S.M.I. s.r.l." con sede legale in Vasto (CH) alla via A. Bafile n.14.

GENERALITA':

La perizia è finalizzata alla determinazione del valore della residua area edificabile, compresa nel Lotto n.8 Paglieta (CH) località Saletti (riferimento Perizia ing. Marino allegata alla procedura di Concordato preventivo n.5/2013 presso la sezione fallimentare del Tribunale di Vasto), in seguito alla nuova quantificazione della zona agricola pari a circa mq 54.750 con un incremento di mq 4420, rispetto ai mq 50330 di zona agricola, indicati nella perizia. Tale differenza è scaturita dall'esame della cartografia di dettaglio (P.I.P), rispetto a quella del PRG Generale e dal CDU rilasciato dal Comune di Paglieta, il tutto meglio specificato in appresso. Sulla base della documentazione esibita, ricercata e dopo aver effettuate visure catastali, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

SITUAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile, in oggetto, è riportato nella perizia redatta dall'ing. Marino al LOTTO n.8 : Paglieta(CH) località Saletti, la cui superficie complessiva è pari a mq 97100 catastali. La perizia specifica che le particelle di terreno facenti parte del lotto 8, secondo il vigente PRG del Comune di Paglieta, hanno una diversa destinazione urbanistica, una parte di circa mq 50.330 ricade in zona agricola, una parte per circa 42.960 in zona per Attrezzature Generali D6 ed una residua parte di circa mq 3810 in zona di rispetto stradale. Il valore stimato in perizia per il lotto n.8 Paglieta(CH) località Saletti è stato determinato dall'ing. Marino nella somma di euro 3.250.000 di cui euro 3.046.212,00 attribuito all'area edificabile ed euro 201.000,00 all'area agricola. La suddivisione della superficie dell'area sulla base della destinazione urbanistica è stata effettuata considerando la perimetrazione di zona riportata nel PRG del Comune di Paglieta approvato con delibera di C.C. n.3 del 31 gennaio 2004. Nel 2011, precisamente il 01-03- 2011, il Comune ha adottato e successivamente approvato un Piano Particolareggiato P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi). Il P.I.P. è un piano di dettaglio all'interno della perimetrazione del PRG, quindi più preciso e di maggior riferimento per il calcolo delle superfici di aree a diversa destinazione urbanistica, ricadenti all'interno di esso. Con riferimento alla delimitazione del Piano per Insediamenti Produttivi

(P.I.P.) (più dettagliata e quindi più precisa) la superficie della zona agricola risulta essere di mq 54.750, diversa, da quella indicata nella Perizia dell'ing. Marino di circa mq 50.330, la differenza di mq 4.420 rappresenta lo scostamento, tra le due cartografie. La restante parte dell'area risulta a Zona per Attrezzature Generali- D6, zona a verde di rispetto stradale e viabilità.

La superficie agricola di mq 50.330 in seguito alla formulazione di proposta di acquisto irrevocabile, è stata acquisita dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] con atto notaio Follieri del 28 febbraio 2018 rep. n. 2002. Le particelle cedute dalla S.M.I. s.r.l. sono indicate nell'atto citato con una nuova numerazione, rispetto alla perizia, in seguito al tipo di frazionamento redatto dall'ing. Lucio Di Paolo, approvato dall'Agenzia del Territorio ed inserito in mappa in data 12-12-2017 prot.n.2017/150989. Allegato all'atto citato inoltre è riportato il CDU rilasciato dal Comune di Paglieta in data 05-01-2018 n.01/2018. Nel certificato di destinazione urbanistica sono specificate per ogni particella la zona urbanistica di riferimento, la superficie catastale, la superficie interessata dalla destinazione urbanistica e la percentuale relativa.

Per quanto sopra specificato il sottoscritto può asserire che:

- 1- secondo quanto specificato nel CDU e nella relazione esplicativa del 09-04-2018, a firma dell'ing. Lucio Di Paolo, nello strumento urbanistico di dettaglio (P.I.P.), all'interno del lotto n.8, la superficie destinata a zona agricola è pari a circa mq 54750, maggiore di quella indicata in perizia dall'ing. Marino, pari a circa mq 50330. Pertanto all'interno del lotto n.8 ci sono ulteriori mq 4420 che sono riportati come area edificabile (D6 -Zona per Attrezzature Generali), bensì di fatto risultano agricoli;
- 2- L'eventuale vendita di questi ulteriori mq 4420 di terreno a destinazione agricola, con la relativa valutazione a prezzo di terreno agricolo, non inficia il valore della residua area edificabile ricadente nel lotto n.8. Si segnala inoltre, che il prezzo offerto, nella seconda proposta di acquisto irrevocabile, datata 11-04-2018, relativa alla superficie di mq 4420, agricola, avanzata dalla ditta [REDACTED], di euro 13.000 oltre IVA se dovuta, si può ritenere congruo;
- 3- L'area residua (edificabile, zona a verde e viabilità), del lotto n.8 Comune di Paglieta (CH) località Saletti, esclusa la porzione agricola di mq 54750, all'attualità catastalmente è individuata dalle seguenti particelle:
Comune di Paglieta Foglio n.1:
-particelle 4202, 4205, 4187, 4193, 4199, 267, 4196, 99, 4190.



La superficie di tale area residua, dedotta dalle visure catastali aggiornate è di mq 42350, di cui circa 2425 mq a zona verde e viabilità (valore estrapolato dal CDU, rilasciato dal Comune di Paglieta), la rimanente parte di mq 39925 è edificabile, con destinazione D6 Zona per Attrezzature Generali.

Il valore della residua area edificabile di mq 39925, secondo il criterio di valutazione utilizzato dall'ing. Marino nella sua perizia, può essere così determinato:

$$\text{mq } 39925 \times 2 \text{ mc/mq} = \text{mc } 79850$$

$$\text{mc } 79850 : \text{mt } 3,30 = \text{mq } 24196,97 \text{ arrotondata a mq } 24197$$

$$\text{mq } 24197 \times \text{euro } 650/\text{mq} \times 0,18 = \text{euro } 2.831.049,$$

CONCLUSIONI:

Il più probabile valore dell'area residua edificabile del lotto 8, secondo i criteri di valutazione adottati nella perizia dell'ing. Marino, è pari ad euro **2.831.049,00**

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto dichiara che la perizia oggetto del presente documento è stata redatta dopo aver preso visione dell'immobile e di aver bene adempiuto all'incarico affidatogli. A completamento della presente perizia, si allega la documentazione di sotto elencata.

Lanciano il 23-04-2018

Il tecnico



Ing. Carlo G. Catenaro

Carlo G. Catenaro

ALLEGATI:

- ALLEGATO A- planimetria catastale
- ALLEGATO B- visure catastali
- ALLEGATO C- copia stralcio piano P.I.P.
- ALLEGATO D- copia certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di vendita

Lanciano il 23-04-2018

Il tecnico



Ing. Carlo G. Catenaro

Carlo G. Catenaro



TRIBUNALE DI LANCIANO

N° 418 CRON.

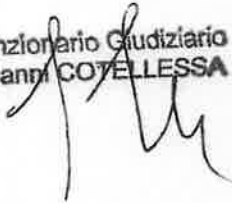
Verbale di asseverazione perizia

L'anno duemiladiciotto il giorno 24 del mese di aprile, nel Tribunale di Lanciano, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'ing. Carlo Giovanni Catenaro, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede, redatta in nome e per conto della [REDACTED]. Interrogato sulle generalità il perito dice di chiamarsi Carlo Giovanni Catenaro nato a Lanciano (Ch) il 24-09-1953 ed ivi residente in via Sant'Onofrio al n.90, il quale ammonito ai sensi di legge ed invitandolo a prestare giuramento di rito, questi ripete la formula: " *Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità*".

Si da atto che la perizia consta di quattro pagine compreso il frontespizio più gli allegati e porta la data del 23-04-2018 e la firma dell'ing. Carlo Giovanni Catenaro.

Lanciano li 24-04-2018

Il Funzionario Giudiziario
Giovanni COTELLESA



In fede



ing. Carlo Giovanni Catenaro

