

Visto agli atti
In data: 22/07/2021

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

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

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° 41/2018

DITTA: 

**COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN
CORRIDONIA, VIALE EUROPA, foglio 43,
p.lle 259 porz, 872, 874**

PERIZIA DI STIMA

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



- **259 sub. 19**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-2;
- **259 sub. 20**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-2;
- **259 sub. 21**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-3;
- **259 sub. 22**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-3;
- **259 sub. 23**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-4;
- **259 sub. 24**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 67, piano S1-4;
- **259 sub. 25**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-4;
- **259 sub. 26**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
- **259 sub. 27**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
- **259 sub. 28**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
- **259 sub. 29**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 10, piano S2;
- **259 sub. 30**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 12-14, piano S2.

FRUSTOLI DI TERRENO

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Terreni del Comune di Corridonia in ditta:

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

e sono distinti al foglio **43** con le p.lle:

- **872**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.01.46, Reddito Dominicale Euro 0,75, Reddito Agrario Euro 0,87;
- **874**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.03.60, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 2,14.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

AREA DI SEDIME DI UN FABBRICATO DEMOLITO

E' ubicata a ridosso del lato Sud/Ovest delle mura urbiche, v.le Europa, ed è scaturita dalla demolizione, effettuata per la salvaguardia della pubblica incolumità, di un esistente edificio che aveva manifestato gravi problemi di stabilità.

Unitamente all'autorizzazione per la demolizione, permesso a costruire n° 947 del 08/11/2010, è stato assentito un progetto per la ricostruzione di un edificio residenziale ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 22/2009.

La nuova costruzione ha struttura intelaiata in c.a. e *volumetria fuori*



terra pari a mc. 3.863,41, ovvero identica a quella demolita.

Il nuovo edificio si compone di:

- piano interrato, adibito a box auto e posti auto;
- piano terra, adibito a portico condominiale, box auto e posti auto;
- piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° adibiti ad abitazioni in numero totale di 10.

Per queste ultime la superficie commerciale dei vari piani, desunta dagli elaborati assentiti, è la seguente:

Piano 1° - residenziale	mq.	174,99
Terrazze e balconi	mq.	15,80
Lastrico solare	mq.	37,19
Piano 2° - residenziale	mq.	179,50
Terrazze e balconi	mq.	16,89
Piano 3° - residenziale	mq.	179,50
Terrazze e balconi	mq.	16,89
Piano 4° - residenziale	mq.	179,50
Terrazze e balconi	mq.	16,89
Piano 5° - residenziale	mq.	174,99
Terrazze e balconi	mq.	8,42
Piano 6° - residenziale	mq.	119,36
Terrazze e balconi	mq.	8,91
Lastrico	mq.	53,14

Riepilogo

Superficie residenziale	mq.	1.007,83
Terrazze e balconi	mq.	83,80
Lastrici	mq.	90,33

Successivamente al completamento della demolizione del fabbricato pericolante è stata autorizzata una variante, permesso a costruire n° 1405 del 06/06/2015, per:

- l'ampliamento del piano interrato per creare una superficie a parcheggio pari a mq. 128,70 suddivisa in 6 posti auto oltre a 2 box di cui uno con capienza di 2 auto;
- l'ampliamento a mq. 124,20 della superficie a parcheggio del piano terra in modo tale da avere due box, di cui uno con capienza di 2 auto, e 5 posti auto di cui uno per disabili;
- la realizzazione di 5 posti auto esterni della superficie complessiva di mq. 62,50 sul frustolo di terreno identificato dalla p.lla 874.

Si precisa che all'interno dell'area è posizionata la condotta fognante che raccoglie le acque reflue provenienti dall'edificio che si eleva sulla restante porzione della particella 259. La tubazione corre in posizione perpendicolare a viale Europa.

FRUSTOLI DI TERRENO

I due frustoli di terreno hanno le seguenti superfici:

- p.lla 872, mq. 146;
- p.lla 874, mq. 360.



La p.lla **872** ha in pianta forma trapezoidale ed è posta in adiacenza al lato Sud/Ovest del lotto di sedime del fabbricato demolito. E' stata utilizzata per il previsto ampliamento del piano interrato assentito con il permesso a costruire 1405 del 06/06/2015. Nel sottosuolo di tale p.lla risulta posizionata, a ridosso dell'intero confine Sud/Ovest, una condotta fognante pubblica. Il pozzetto di tale condotta posto a livello del tracciato di viale Europa è visibile nelle foto n° **5-6** dell'allegata documentazione fotografica "A".

Precisazioni

La p.lla **872** risulta gravata, quale fondo servente, da servitù perpetua di passaggio a favore del fondo dominante distinto al C.F. del Comune di Corridonia al foglio 43 con le p.lle 249 sub. 4/5/7/8. La servitù ha larghezza pari ad 1 metro misurata dalla recinzione in ferro che divide le due proprietà e si estende per tutta la lunghezza della particella. La posizione della servitù è chiaramente evidenziata nelle foto n° **2-5** dell'allegata documentazione fotografica "A".

La servitù è stata costituita con atto notaio Lucia Borri del 16/01/2012, rep. 30203/3998, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 24/01/2012 al n° di Registro Particolare 910 e al n° di Registro Generale 1188 (vedi *Allegato C - Documentazione ipotecaria*).

La particella **874** ha in pianta forma ad L ed accesso dal lato opposto, rispetto al lotto di sedime, di v.le Europa. Il progetto di variante prevede che sulla sua superficie vengano realizzati n° 5 posti auto della superficie complessiva di mq. 62,50.

Nell'attualità nella porzione posizionata perpendicolarmente a viale Europa, che è utilizzata anche per l'accesso alle corti di due fabbricati di altra proprietà, risulta posizionata una parete trasversale realizzata in muratura di blocchi in laterizio e malta cementizia (vedi foto n° **8-9** dell'allegata *Documentazione fotografica A*).

I lavori di ricostruzione dell'edificio non sono stati iniziati ed i progetti assentiti sono nell'attualità decaduti. Per procedere all'inizio delle opere sarà pertanto necessario ripresentare le pratiche edilizie al Comune di Corridonia.

CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio si procede alla determinazione del suo valore.

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

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



to il metro cubo di volumetria realizzabile.

La valutazione espressa è scaturita da:

- conoscenze personali;
- indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona;
- ricerche su siti web specializzati in vendite immobiliari;
- visione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa infine che la valutazione, comunque prudenziale stante il perdurare dell'emergenza coronavirus, è:

- *comprensiva* dei frustoli di terreno p.lle 872/874;
- *al netto dell'incidenza, comunque negativa*, dovuta alla presenza di due condutture fognanti, una pubblica ed una privata, che risultano correnti all'interno delle p.lle 259 porz. e 872.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO


Volumetria realizzabile nell'area di sedime del fabbricato demolito come risultante nei progetti già assentiti.

mc. 3.863,41 x € 105,00 = € 405.658,05

che si arrotondano ad **€ 405.500,00**

(Euro quattrocentocinquemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare di proprietà della ditta   ubicato in Corridonia dovrà essere alienato in un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare costituito **dai diritti pari alla piena proprietà** su:

1) Area di sedime di un fabbricato demolito ubicato in Corridonia, v.le Europa, su cui è edificabile una volumetria pari a quella dell'edificio demolito, mc. 3.863,41.

Il fabbricato demolito risulta ancora descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia ed è distinto al foglio **43** con le p.lle:

- **259 sub. 11**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 71, piano T;
- **259 sub. 12**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano T;
- **259 sub. 13**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-T;
- **259 sub. 14**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce, piano S1-1;
- **259 sub. 15**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 71, piano S1-1;
- **259 sub. 16**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-1;
- **259 sub. 17**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n°



- 73, piano S1-1;
 - **259 sub. 18**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 71, piano S1-2;
 - **259 sub. 19**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-2;
 - **259 sub. 20**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-2;
 - **259 sub. 21**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-3;
 - **259 sub. 22**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-3;
 - **259 sub. 23**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-4;
 - **259 sub. 24**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 67, piano S1-4;
 - **259 sub. 25**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S1-4;
 - **259 sub. 26**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
 - **259 sub. 27**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
 - **259 sub. 28**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 73, piano S2;
 - **259 sub. 29**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 10, piano S2;
 - **259 sub. 30**, Categoria unità collabenti, viale Santa Croce n° 12-14, piano S2.

2) **N° 2 frustoli di terreno** della superficie complessiva di mq. 506 ubicati in Corridonia, v.le Europa, che risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Terreni del Comune di Corridonia e sono distinti al foglio **43** con le p.lle:

- **872**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.01.46, Reddito Dominicale Euro 0,75, Reddito Agrario Euro 0,87;
 - **874**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.03.60, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 2,14.

Si precisa che la p.lla 872 è gravata per tutta la sua lunghezza da servitù di passaggio della larghezza di m. 1.

Il valore attuale del lotto è di € 405.500,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 12/07/2021

Il C.T.U.

(Geom. **Flavio Giorgini**)

