

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
“ IL VILLAGGIO DEL LAVORO – PIANE DEL CHIENTI “
DI PROPR. DELLA SOC.

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

1.0 INCARICO

il sottoscritto perito Architetto Belotti Giuseppe nato a Erbusco il 12 giugno 1960 regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al numero 1003 è iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al numero 954 su incarico espressamente ricevuto Curatore Fallimentare della procedura fallimento Calepio scavi S.p.A. nella figura del Dott. Mario Papalia di Bergamo ho provveduto a visionare e valutare il compendio immobiliare sito in Comune di Montegranaro Provincia di Fermo meglio identificato come il Villaggio del Lavoro per l'intervento denominato Piane Chienti.

2.0 L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente stima risulta essere un compendio immobiliare sito in Comune di Montegranaro Provincia di Fermo , costituito da aree con destinazione urbanistica mista industriale e commerciale sito nel Villaggio del Lavoro località Piane Chienti.

Dette aree concorrono a formare unitamente a quelle già alienate a terzi, il compendio immobiliare denominato Piane Chienti.

Dette aree provengono da una procedura di gara pubblica aggiudicata alla ditta fallita Calepio Scavi S.p.A. e fanno parte di un'iniziativa pubblica ma di attuazione privata.

Il compendio denominato Piane Chienti e' situato in lato nord rispetto al centro urbano del Comune di Montegranaro, detto compendio immobiliare risulta essere perfettamente servito dalla rete stradale che di partente si dalla superstrada Civitanova Marche- Macerata all'uscita di Montecosero permette il facile raggiungimento dell'ambito immobiliare oggetto di stima.

A livello sovracomunale il territorio del Comune di Montegranaro e ubicato in prossimità della strada statale numero 77 uscita Montecosaro localizzato a circa 15 km da casello autostradale dell'autostrada adriatica A14 uscita Civitanova Marche.

Il compendio immobiliare risulta essere composto da una parte identificata come primo lotto in cui i lotti edificabili risultano essere ben definiti e le opere di lottizzazione risultano in parte già eseguite e necessitano di opere di completamento e di opere di manutenzione, per detto lotto il progetto esecutivo di lottizzazione risulta essere già depositato e approvato.

La seconda parte del plesso immobiliare risulta invece allo stato vergine in cui tutte le opere devono essere realizzate e deve inoltre essere depositato il progetto esecutivo di lottizzazione.

Di seguito viene inserita una foto aerea fotogrammetrica dell'area oggetto di stima.



3.0 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Con verbale n. 2 del 18 maggio 2002 della commissione di advisors del Comune di Montegranaro, la Calepio Scavi S.p.A. fu nominata aggiudicataria della procedura di gara per l'iniziativa pubblica ma di attuazione privata inerente la cessione delle aree sulle quali eseguire il piano di insediamenti industriali denominato Il Villaggio del Lavoro, la progettazione, la realizzazione e la cessione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali opere aggiuntive

Con tale esperimento d'asta il Comune di Montegranaro si impegnò ad acquisire mediante accordo di cessione bonaria ovvero attivando ove necessario la procedura amministrativa dell'esproprio, le aree ricadenti nelle previsioni di piano attuativo in località Piane Chienti per poi trasferire dette aree alla ditta aggiudicataria identificata nella Calepio Scavi S.p.A.

Prezzo di cessione di tali terreni fu fissato originariamente in € 12,91 al metro quadro più oneri accessori.

La Calepio Scavi S.p.A. aggiudicataria della gara pubblica si impegnò a presentare il progetto di piano attuativo di iniziativa privata nonché progetto delle aree da cedere al Comune di Montegranaro, delle relative opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria nonché delle opere aggiuntive rispetto a quelle minime pattuite a norma di legge.

Calepio Scavi S.p.A. in forza degli accordi bonari sottoscritti dall'Amministrazione Comunale con i singoli proprietari provvedette all'acquisizione di dette arie direttamente sostituendosi di fatto al Comune di Montegranaro stesso come pattuito dagli accordi bonari stessi e quindi stipulare regolare convenzioni urbanistiche con l'Amministrazione Comunale di Montegranaro e provvedere a dare corso alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pattuiti a livello convenzionativo.

Dette aree formano l'attuale patrimonio immobiliare della Calepio Scavi S.p.A. ora fallita.

Le aree sono inserite nel piano di lottizzazione denominato Villaggio del Lavoro loc. Piane Chienti primo stralcio per cui è stato presentato regolare progetto di urbanizzazione a completamento dell'area, progetto regolarmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro in data 09/10/2015 numero 46 e un secondo blocco di aree per le quali dovrà essere presentato regolare progetto di urbanizzazione che alla data attuale non risulta essere depositato, ma che le stesse aree sono inserite nel compendio generale denominato villaggio del lavoro e che possono essere identificate come secondo stralcio per il quale il Comune di Montegranaro con Delibera della Giunta Comunale n. 142 del 13/10/2016 ha determinato i parametri urbanistici che insistono sull'area stessa.

Riepilogando la situazione a livello di superfici del PL Piane Chienti risulta essere la seguente:

SITUAZIONE CATASTALE P.L. CHIANTI - GENERALE

		SUP. TOTALE	PROPR. CALEPIO	ALTRE PROPRIETA
FG. 3	SUP. MQ	108562	26780	81782
FG.4	SUP. MQ	340635	125258	215377
FG.5	SUP. MQ	116663	54865	61798
TOTALE		565860	206903	358957

SITUAZIONE CATASTALE PL CHIANTI PRIMO STRALCIO

		SUP. TOTALE	PROPR. CALEPIO	ALTRE PROPRIETA
FG. 3	SUP. MQ	24679	6922	17757
FG.4	SUP. MQ	340635	125258	215377
FG.5	SUP. MQ	116663	54865	61798
TOTALE		481977	187045	294932

SITUAZIONE CATASTALE PLCHIANTI LOTTO SECONDO STRALCIO
--

		SUP. TOTALE	PROPR. CALEPIO	ALTRE PROPRIETA
FG.3	SUP. MQ	83883	19858	64025
TOTALE		83883	19858	64025

Nel Dettaglio si elencano le particelle catastali suddivise per foglio di mappa che compongono il PL

Piane Chienti

NCT Montegranaro Fg. 3 - **Vedi All.N. 01)**

Foglio	Mappale		Sup. mq	Proprieta'	Note
3	313		350	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	346		275	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	146		730	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	317		3440	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	345		1645	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	405	D1	44	Calepio Scavi SpA	lotto 1
3	322		8860	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	326		730	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	311		1010	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	309		680	Calepio Scavi SpA	lotto2
3	404/a		2138	Calepio Scavi SpA	lotto 2
3	404/b		6878	Calepio Scavi SpA	lotto 1
	SOMMANO	mq	26780		
Foglio	Mappale		Sup. mq	Proprieta'	Note
3	294		2380	Lattanzi	lotto2
3	291		3830	Lattanzi	lotto2
3	320		1330	Luciani Rainer	lotto 1
3	296		12450	Zalocco	lotto2
3	324		3940	Luciani Rainer	lotto2
3	287		2040	Lattanzi	lotto2
3	290		12120	Lattanzi	lotto2
3	293		11150	Lattanzi	lotto2
3	288		750	Lattanzi	lotto2
3	297		465	Zalocco	lotto2
3	414		2440	Gallicci	lotto 1
3	327		5310	Foresi-Parapetti	lotto 1
3	330		2060	Foresi-Parapetti	lotto 1
3	299		11700	Luciani Rainer	lotto2
3	302		910	Luciano Rainer	lotto2
3	304		1290	Luciani Rainer	lotto 1
3	305		60	Luciani Rainer	lotto 1
3	10/a		1600	canale molino	lotto2
3	10/b		600	canale molino	lotto 1
3	334/a		2273	Felice-Foresi-Parapetti	lotto 1 -Sup Tot Mq 7000
3	329/a		120		lotto 1- Sup. Tot. Mq. 170
3	133/a		3564		lotto1- Sup. Tot. Mq. 5330
	SOMMANO	mq	81782		
	TOTALE SUP. DI PL	mq	108562	INSERITA NEL PL	
INTERVENTO LOTTO 1 mq			25969		
INTERVENTO LOTTO 2 mq			82593		

NCT Montegranaro Fg. 4 - Vedi All.N. 02)

Foglio	Mapp.		Sup.mq	Proprieta'	Note
4	121		7	Calepio Scavi SPA	
4	87		20	Calepio Scavi SPA	
4	144		2300	Calepio Scavi SPA	
4	147		2400	Calepio Scavi SPA	
4	149		5	Calepio Scavi SPA	
4	309		680	Calepio Scavi SPA	Fuori PL
4	174		3370	Calepio Scavi SPA	
4	180		1610	Calepio Scavi SPA	
4	183		810	Calepio Scavi SPA	
4	185		180	Calepio Scavi SPA	
4	186		140	Calepio Scavi SPA	
4	188		30	Calepio Scavi SPA	
4	189		21	Calepio Scavi SPA	
4	191		4	Calepio Scavi SPA	
4	193		2920	Calepio Scavi SPA	
4	197		250	Calepio Scavi SPA	
4	228		245	Calepio Scavi SPA	
4	229		155	Calepio Scavi SPA	
4	232		2020	Calepio Scavi SPA	
4	234		2	Calepio Scavi SPA	
4	235		98	Calepio Scavi SPA	
4	237		1110	Calepio Scavi SPA	
4	239		1040	Calepio Scavi SPA	
4	242		2470	Calepio Scavi SPA	
4	246		1370	Calepio Scavi SPA	
4	251		1270	Calepio Scavi SPA	
4	254		2408	Calepio Scavi SPA	
4	257		3375	Calepio Scavi SPA	
4	258		455	Calepio Scavi SPA	
4	260		1370	Calepio Scavi SPA	
4	261		3095	Calepio Scavi SPA	
4	262		1590	Calepio Scavi SPA	
4	264		2975	Calepio Scavi SPA	
4	266		1249	Calepio Scavi SPA	
4	267		1932	Calepio Scavi SPA	
4	268		502	Calepio Scavi SPA	
4	269		846	Calepio Scavi SPA	
4	270		353	Calepio Scavi SPA	
4	271		728	Calepio Scavi SPA	
4	272		310	Calepio Scavi SPA	
4	273		90	Calepio Scavi SPA	
4	275		60	Calepio Scavi SPA	
4	277		295	Calepio Scavi SPA	
4	279		1820	Calepio Scavi SPA	
4	280		465	Calepio Scavi SPA	
4	281		1215	Calepio Scavi SPA	
4	283		1140	Calepio Scavi SPA	
4	293		6212	Calepio Scavi SPA	
4	296		550	Calepio Scavi SPA	

4	297		425	Calepio Scavi SPA	
4	299		2760	Calepio Scavi SPA	
4	370		58	Calepio Scavi SPA	
4	371		222	Calepio Scavi SPA	
4	456		1412	Calepio Scavi SPA	
4	457		4220	Calepio Scavi SPA	
4	459		380	Calepio Scavi SPA	
4	461		1660	Calepio Scavi SPA	
4	463		530	Calepio Scavi SPA	
4	466		715	Calepio Scavi SPA	
4	468		3585	Calepio Scavi SPA	
4	469		380	Calepio Scavi SPA	
4	470		585	Calepio Scavi SPA	
4	471		187	Calepio Scavi SPA	
4	472		280	Calepio Scavi SPA	
4	474		252	Calepio Scavi SPA	
4	475		740	Calepio Scavi SPA	
4	476		1848	Calepio Scavi SPA	
4	477		538	Calepio Scavi SPA	
4	478		822	Calepio Scavi SPA	
4	479		2007	Calepio Scavi SPA	
4	480		4760	Calepio Scavi SPA	
4	481		4180	Calepio Scavi SPA	
4	482		2850	Calepio Scavi SPA	
4	483		98	Calepio Scavi SPA	
4	484		5180	Calepio Scavi SPA	
4	485/a		145	Calepio Scavi SPA	
4	489		1838	Calepio Scavi SPA	
4	498		1400	Calepio Scavi SPA	
4	499		7220	Calepio Scavi SPA	
4	404		9016	Calepio Scavi SPA	Fuori PL
4	500		30	Calepio Scavi SPA	
4	501		20	Calepio Scavi SPA	Fuori PL
4	503		70	Calepio Scavi SPA	
4	505		120	Calepio Scavi SPA	
4	506		600	Calepio Scavi SPA	
4	507		20	Calepio Scavi SPA	Fuori PL
4	509		1240	Calepio Scavi SPA	
4	520		328	Calepio Scavi SPA	
4	527		9876	Calepio Scavi SPA	
4	486	D1	48	Calepio Scavi SPA	
4	487	D1	48	Calepio Scavi SPA	
4	488	D1	47	Calepio Scavi SPA	
4	490	D1	47	Calepio Scavi SPA	
4	491	D1	48	Calepio Scavi SPA	
4	528	D1	44	Calepio Scavi SPA	
4	497	EU	60	Calepio Scavi SPA	
4	521	EU	44	Calepio Scavi SPA	
4	444	EU	329	Calepio Scavi SPA	
4	446	EU	4120	Calepio Scavi SPA	
	SOMMANO mq		134994		

	AREE INSERITE NEL PL mq		125258		
	AREE ESTERNE AL PL mq		9736		
Foglio	Mapp.		Sup.mq	Proprieta'	Note
4	142		1650	Ciabocco Federico	
4	140		31450	Ciabocco Federico	
4	549		1800	Garbuglia-Rossi	
4	550		1700	Garbuglia-Rossi	
4	302		2660	Prisma srl	
4	298		675	Prisma srl	
4	300		190	Prisma srl	
4	462		3160	Prefabbricati Foresi	
4	464		430	Prefabbricati Foresi	
4	165		60	Yves Jans Claude	
4	160		2620	Yves Jans Claude	
4	159		820	Yves Jans Claude	
4	525	R	2500	Ubi Leasingt	
4	524	EU	1400	Luga srl	
4	557		820	Luga srl	
4	542	EU	2501	Medio Leasing	
4	511	EU	2000	Medio Leasing	
4	513	EU	1720	Ubi Leasingt	
4	516	EU	768		
4	515	EU	47	AgriLeasing	
4	512	EU	3920	Iccrea Banca Impresa	
4	543	EU	3880	Scatolificio Emar	
4	167		1020	Yves Jans Claude	
4	163		1660	Yves Jans Claude	
4	161		820	Yves Jans Claude	
4	551	EU	4078	Unicredit Leasing	
4	533	EU	3000	Karisia srl	
4	540	EU	8131	Arafin srl	
4	529	EU	18598	Leasing spa	
4	172	EU	30300	Chiara Leombruni SpA	
4	545	EU	6430	Alguar Immobiliare	
4	556	EU	3130	Fineco Leasing	
4	541	EU	8550	Pellimpex	
4	252		2940	Chiara Leombruni SpA	
4	553	EU	2750	Medio Leasing	
4	552	EU	2010	Calzaturificio Princes	
4	532	EU	20003	Medio Leasing	
4	534	EU	3720	Unicredit Leasing	
4	495	EU	75		
4	493	EU	130		
4	23/a		680	Comune di Montegranaro	
4	496	EU	460		
4	71/a		930	Forconesi Antonio	
4	558		2230	Leombruni Chiara	
4	560		2890	Leombruni Chiara	
4	133		30	Leombruni Chiara	

4	26		3320	Frontoni	
4	535		90	Frontoni	
4	445	EU	13996	Artoni Trasporti	
4	143/a		3430	Leombruni Nazzareno	
4	146		100	Felici-Foresi-parapetti	
4	559	EU	3000		
4	211		105	Felici-Foresi-parapetti	
SOMMANO			215377		
SUP. COMPLESSIVA			340635	INSERITA NEL PL.	

NCT Montegranaro Fg. 5 - Vedi All.N. 03)

Foglio	Mappale		Sup.mq	Proprieta'	Note
5	264		2900	Calepio Scavi SpA	
5	266		6500	Calepio Scavi SpA	
5	268		150	Calepio Scavi SpA	
5	270		11070	Calepio Scavi SpA	
5	272		7100	Calepio Scavi SpA	
5	292		70	Calepio Scavi SpA	
5	294		110	Calepio Scavi SpA	
5	296		85	Calepio Scavi SpA	
5	313		3140	Calepio Scavi SpA	
5	316		355	Calepio Scavi SpA	
5	320		5335	Calepio Scavi SpA	
5	322		550	Calepio Scavi SpA	
5	324		484	Calepio Scavi SpA	
5	325		14	Calepio Scavi SpA	
5	326		3210	Calepio Scavi SpA	
5	327		1590	Calepio Scavi SpA	
5	345		27	Calepio Scavi SpA	
5	346		33	Calepio Scavi SpA	
5	348		760	Calepio Scavi SpA	
5	350		280	Calepio Scavi SpA	
5	357		1760	Calepio Scavi SpA	
5	358		2042	Calepio Scavi SpA	
5	359		1398	Calepio Scavi SpA	
5	360		2070	Calepio Scavi SpA	
5	361		780	Calepio Scavi SpA	
5	362		2400	Calepio Scavi SpA	
5	363		265	Calepio Scavi SpA	
5	364	D1	47	Calepio Scavi SpA	
5	188/a		310	Calepio Scavi SpA	
5	206		30	Calepio Scavi SpA	
	SOMMANO		54865	CALEPIO SCAVI	
Foglio	Mappale		Sup.mq	Proprieta'	Note
5	291		2	Strappa Giovanni	fuori PL

5	207		160	Lattanzi	
5	351		8072	Socab srl	
5	454		8271	Socab srl	
5	455		1255	Socab srl	
5	352		1255	Socab srl	
5	356		49	Socab srl	
5	355		5568	Socab srl	
5	354		895	Socab srl	
5	25		1520	Socab srl	
5	317		35	Socab srl	
5	331		6920	Socab srl	
5	332		2078	Socab srl	
5	336		7951	Socab srl	
5	335		5939	Socab srl	
5	286		1530	Socab srl	
5	288		25	Socab srl	
5	329		130	Socab srl	
5	365	EU	10145	Ubi Leasing	
SOMMANO			61800		
INSERITA NEL PL			61798		
TOTALE			116663	Inserite nel PL	

Per una visione complessiva del comparto edificatorio vedasi **All.n.04)** che rappresenta complessivamente il compendio immobiliare oggetto di intervento.

Tutte le visure catastali sono riportate nell' **All. n. 05).**

4.0 ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie telematicamente eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari Fermo si è accertato quanto di seguito riportato precisando che per semplicità si è steso una tabella riassuntiva delle formalità e tutti gli atti esplicativi della singola formalità sono riportati nell' **All n. 06**).

Formalita'	Trascrizioni Reg. Generale	Trascrizioni Reg. Perticolare	Nota di trascrizione Data	A favore Ditta
Domanda Giudiziale	7451	4555	17/08/2004	Socab srl
Domanda Giudiziale	7605	4623	30/08/2004	Socab srl
Domanda Giudiziale	8414	5002	10/10/2004	Ubaldi Costruzioni spa
Ipoteca Volontaria	8456	2190	05/10/2004	Cassa di Risparmio di Fermo spa
Ipoteca Volontaria	8456	2191	05/10/2004	Cassa di Risparmio di Fabiano e Cupramontana spa
Ipoteca Volontaria	8456	2192	05/10/2004	Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa
Ipoteca Volontaria	8456	2193	05/10/2004	BCC Civitanova Marche e Montecosaro
Ipoteca Volontaria	8456	2194	05/10/2004	Banca Intesa spa
Domanda Giudiziale	10602	6411	11/12/2004	Prefabbricati Foresi srl
Ipoteca Giudiziale	300	76	13/01/2005	Attilio Giusti Leombruni spa
Atto Giudiziario	555	124	20/01/2005	Attilio Giusti Leombruni spa
Atto Giudiziario	930	596	02/02/2005	Palificazioni Caminoni snc
Domanda Giudiziale	4081	2490	13/05/2005	Socab srl
Domanda Giudiziale	4082	2491	13/05/2005	Prefabbricati Foresi srl
Domanda Giudiziale	4083	2492	13/05/2005	Socab srl
Domanda Giudiziale	4115	2510	14/05/2005	Ubaldi Costruzioni spa
Verbale pignoramento immobili	8379	5239	26/09/2005	Maadan srl
Cancellazione verbale di pignoramento	6362	1014	19/06/2006	Maadan srl atto 8379/5239
Ipoteca Legale Ruoli Esattoriali	2134	480	11/03/2005	Bergamo Esattorie spa
Ipoteca Legale Ruoli Esattoriali	5019	1113	19/05/2006	Bergamo Esattorie spa
Ipoteca Legale Ruoli Esattoriali	9939	2170	30/09/2006	Bergamo Esattorie spa
Domanda Giudiziale	11941	6871	08/11/2007	Sigma srl
Decreto di ammissione al concordato preventivo	577	391	10/01/2008	Massa dei Creditori del Concordato Preventivo
Sentenza di Fallimento	7483	4626	29/07/2008	Massa dei Creditori del Fallimento Calepio Scavi

				spa
Decreto di Sequestro conservativo	2551	1598	30/03/2005	Scheggia Serafino
Cancellazione	6361	1013	19/06/2006	Scheggia Srafino atto 2551/1598 del 30/03/2005
Ipoteca Giudiziale	3890	936	07/05/2005	Baghetti Francesco srl
Domanda Giudiziale	4113	2508	14/05/2005	Ubaldi Costruzioni spa
Domanda Giudiziale	4114	2509	14/05/2005	Ubaldi Costruzioni spaa
Domanda Giudiziale	5347	3229	21/06/2005	Guerrini David
Accertamento diritti reali	5348	3230	21/06/2005	Esaelasing spa Servitu' di passggio

5.0. SITUAZIONE URBANISTICA E DATI EDILIZI

Il piano attuativo denominato Villaggio del Lavoro localita' Piane Chienti è suddiviso in due blocchi ben distinti, primo blocco identificato come primo stralcio e un secondo blocco identificato come secondo stralcio.

Piu' precisamente le aree sono inserite nel piano di lottizzazione denominato Villaggio del Lavoro loc. Piane Chienti, il primo stralcio è stato presentato regolare progetto di urbanizzazione a completamento dell'area, progetto regolarmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro in data 09/10/2015 numero 46.

Il secondo stralcio riguarda aree per le quali dovrà essere presentato regolare progetto di urbanizzazione che alla data attuale non risulta essere depositato, ma che le stesse aree sono inserite nel compendio generale denominato Villaggio del Lavoro per il quale il Comune di Montegranaro con Delibera della Giuna Comunale n. 142 del 13/10/2016 ha determinato i parametri urbanistici che insistono sull'area stessa.

Di seguito si elencano cronologicamente tutti gli atti amministrativi che sono intervenuti nello sviluppo del compendio immobiliare che risultano essere:

1. Adozione variante parziale al vigente Piano di Fabbricazione riguardante l'individuazione di una nuova zona da destinare ad insediamenti produttivi in località Piane di Chienti con deliberazione di **C.C. n. 72 del 29/06/2000**;
2. Adozione variante parziale al vigente PdiF riguardante l'individuazione di una nuova zona da destinare ad insediamenti produttivi in località Mezzina con deliberazione di **C.C. n. 73 del 29/06/2000**;
3. Approvazione, con prescrizioni e raccomandazioni, della variante allo strumento urbanistico generale relativa alla zona Piane di Chienti con deliberazione del Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 195 del **05/12/2000**;

4. Approvazione, con prescrizioni e raccomandazioni, della variante allo strumento urbanistico generale relativa alla zona Mezzina con deliberazione del Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 65 del **05/06/2001**;

5. Accoglimento dei rilievi formulati dalla provincia, in Consiglio Comunale, con deliberazione di presa d'atto **n. 49 del 28/06/2001**;

6. Redazione, da parte dell'ufficio tecnico comunale dei Piani preliminari planovolumetrici per l'attivazione dei poli funzionali produttivi e approvati con deliberazione del **C.C. n.64 del 30/07/2001**, sulla base dei quali sono stati sottoscritti i verbali di cessione bonaria delle aree interessate dall'iniziativa comunale e avviamento delle procedure di gara ad evidenza pubblica per la cessione del diritto di proprietà delle stesse(**Del. G.M. n. 41 del 07/03/2002**);

7. Presa d'atto, con Deliberazione della **G.M. n. 335 del 22/12/2001**, del bando di gara ad evidenza pubblica per l'esecuzione dei piani per insediamenti industriali (villaggio del lavoro);

8. Presa d'atto, con Deliberazione della **G.M. n. 113 del 23/05/2002**, del verbale relativo all'asta pubblica per la cessione di aree sulle quali eseguire il piano di insediamenti produttivi ad iniziativa privata (villaggio del lavoro);

9. Presentazione dell'unica offerta ritenuta valida per l'urbanizzazione delle nuove aree industriali in località Piane di Chienti e Mezzina, previa redazione dei piani attuativi convenzionati e contestuale acquisizione del diritto di proprietà delle aree interessate da parte della ditta **Calepio Scavi spa**, domiciliata in via Rossini 2 a Credaro (BG);

10. Adozione Piani per Insediamenti Produttivi -Villaggio del Lavoro- in località Piane di Chienti e Mezzina ai sensi della Legge Urbanistica della Regione Marche e L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i. con delibera **C.C. n. 37 del 28/06/2002**;

11. Approvazione definitiva Piani per Insediamenti Produttivi -Villaggio del Lavoro- in località Piane di Chienti e Mezzina con delibera C.C. n. 48 del 27/09/2002;

12. Adozione iniziale, ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Statale, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 della Legge Urbanistica della Regione Marche e L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i., del progetto del Piano Regolatore generale concernente l'intero territorio del Comune di Montegranaro con deliberazione di C.C. n. 42 del 28/04/2004;

13. Osservazione presentata dalla ditta Calepio Scavi (n. 55 delle osservazioni pervenute), assunta al protocollo al n. 14382 del 06/08/2004, in merito a:

-richiesta di conformità dell'ultima Variante Piane di Chienti del 12/05/2003;
-richiesta di conformità dell'ultima Variante Mezzina del 20/10/2003; possibilità di eseguire piani semi-interrati sia in zona Mezzina sia in zona Chienti; possibilità di realizzare accessi carrai anche a filo recinzione;

14. Accoglimento parziale della Osservazione n. 55 relativamente alla conformità all'atto deliberativo C.C. n. 43 del 31/07/2003, limitatamente al Villaggio del Lavoro, località Mezzina - Adozione definitiva e esame osservazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Montegranaro con deliberazione di C.C. n. 2 del 03/02/2005;

15. Approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n.°27 del 03/06/2009, del PRG ai sensi della L.R. n.°34/92 così come modificata dalla L.R.n.°19/01 e in adeguamento al parere alla Delibera di Giunta Provinciale n.°201 del 19/05/2009 in merito alla conformità con la normativa urbanistica vigente, con le previsioni del PPAR, del PIT e del PTC.;

16. Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28.01.2013 ripermetrazione aree D1 del PRG vigente relative al piano insediamenti produttivi Villaggio del Lavoro in Localita' Piane del Chienti e Localita' Mezzina approvazione variante urbanistica ai sensi dell'Art. 15 comma 5 della L.R. 34/92.;

17. Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Montegranaro numero 46 del 9 ottobre 2015 in cui si approva il piano di lottizzazione Piane del Chienti Primo Stralcio;

18. Delibera di Giunta Comunale numero 41 in data 3 marzo 2016 avente oggetto revoca del procedimento espropriativo iniziato con decreto numero 47 in data 22 marzo 2003 protocollo 5302 relativo alle porzioni di suolo censite al foglio 4 particella 140 e 142 del catasto di Fermo;

19. Delibera della Giunta Comunale numero 129 del 1 settembre 2016 avente per oggetto la risoluzione della controversia con il signor Lattanzi proprietario dell'area su cui sorge l serbatoio di accumulo acqua potabile al servizio del comparto complessivo del P. L. Piane Chienti;

20. Delibera della Giunta Comunale di Montegranaro n 142 del 13.10.2016 avente per oggetto lottizzazione Calepio in località Piane di Chienti comparto 2 - oneri di urbanizzazione secondaria, la presente Delibera di Giunta Comunale di Montegranaro stabilisce che per tale comparto denominato -2- lo stesso dovrà essere soggetto alla presentazione di P. L. attuativo e per detto comparto gli oneri di urbanizzazione secondari pari a € 5,00/mq non sono dovuti in quanto per suddetto comparto l'indice fondiario che per il primo stralcio ammonta a 3,00 mc/mq per detto

comparto l'indice fondiario viene ridotto a norma di legge ed in ottemperanza alle norme di PRG a 1,00 mc/mq.

Nell' **ALL.N.07** sono riportate le ultime Delibere di GC e CC del Comune di Montegranaro.

Alla luce di quanto sopra esposto le aree di proprietà Calepio Scavi S.p.A alla data attuale risultano essere inserite in zona D1 - Aree Produttive - nel vigente PRG del Comune di Montegranaro.

Le NTA del PL Piane Chienti primo stralcio valgono anche per il PL Piane Chienti 2 stralcio con la sola esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria che ripeto per detto stralcio viene ridotto a **1,00 mc/mq**.

Le prescrizioni sancite dalle NTA risultano essere:

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Sono ammessi nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) costruzione di nuovi edifici;
- b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- c) ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Nei fabbricati sono ammesse, ad esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81, le seguenti destinazioni d'uso produttive:

- Insediamenti industriali
- Insediamenti artigianali
- Insediamenti artigianali di servizio,
- Insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto,
- Depositi di materie prime e prodotti finiti,
- Insediamenti per attività Commerciali all'ingrosso ed al minuto la loro distribuzione con annessa superficie di vendita e di deposito.
- Sono altresì ammesse tutte le strutture di Servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale per l'esercizio dell'attività commerciale.
- Insediamenti per mense aziendali.

- Insediamenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti.
- Insediamento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.
- Possono essere inclusi nell'edificio o nel complesso industriale gli Uffici indispensabili all'azienda, i servizi nonché l'abitazione per il custode purchè questa non abbia una superficie superiore a 120,00 mq. di S.U.L. o un volume superiore a 360,00 mc.
- I volumi relativi agli uffici, ai servizi all'abitazione per il custode ed altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) non superiore a **3 mc/mq**
SI RAMMENTA CHE PER IL SECONDO STRALCIO I.F VIENE RIDOTTO A 1,00mc/mq.;
- Superficie minima del lotto **mq 2.000;**
- Altezze (H) massime non superiori a **m. 9,00** salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici o monumentali o di pubblica utilità;
- Distanza minima dai confini, del lotto non inferiore ad **1/2** dell'edificio più alto con un minimo di **m. 8.00** al netto delle aree da cedere per strade, marciapiedi, parcheggi pubblici;
- Distanza Minima tra edifici antistanti pari a **m. 16.00;**
- La superficie esterna, non occupata dal fabbricato, dovrà essere mantenuta permeabile per almeno il **50%;**
- E' fatto obbligo di mettere a dimora, per ogni **100 mq** di superficie non coperta, un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive simili a quelle del lotto contiguo, secondo le indicazioni impartite dal Comando Forestale dello Stato con sistemazione complessiva a prato naturale. Inoltre i lotti a confine e lungo il perimetro del P.A. dovranno prevedere un doppio filare di alberi ad alto fusto per un'adeguata schermatura ambientale dell'area secondo le indicazioni dell'U.T.C. e del Corpo Forestale dello Stato;
- E' assolutamente vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o simili, fatti salvi i volumi tecnici;
- Dovranno essere previsti in sede di progettazione e realizzazione dei fabbricati, tutti i necessari accorgimenti volti ad evitare l'immissione o lo sversamento di liquidi o sostanze inquinanti nel suolo (canalette a margine dei piazzali, pozzetti per lo stoccaggio dello sversamento e vasche di raccolta e decantazione);
- Il cancello o i cancelli carrabili che accedono alla via pubblica dovranno essere posti ad una distanza dal confine del lotto tale da permettere la sosta dell'autoveicolo in ingresso. Tale distanza dovrà essere comunque non inferiore a **m. 5** dalla strada di lottizzazione;

- Le recinzioni dei vari lotti, obbligatorie in ogni caso, dovranno essere, per lotti contigui, armoniche con similari caratteristiche ornamentali e dimensionali tra loro anche secondo le indicazioni impartite dalla Commissione Edilizia;

- Per quanto riguarda tutte le insegne luminose e/o le scritte di grandi dimensioni dovranno essere approvate preventivamente alla loro posa in opera da parte dell'U.T.C. che adotterà con successivo elaborato, un abaco che conterrà indicazioni precise su tipologie, colori, materiali e posizionamento e quanto altro verrà ritenuto utile al fine di armonizzare l'opera il più possibile con la zona.

6.0 STATO DELLA LOTTIZZAZIONE PL CHIANTI PRIMO STRALCIO

Il piano di lottizzazione denominato Piane Chianti primo stralcio include una vasta area in cui le opere di urbanizzazione primaria risultano essere quasi totalmente eseguite, precisamente risultano essere realizzate tutte le sedi viarie, impianti tecnologici e parte delle asfaltature per la sola parte di finitura a binder e una parte per cui le opere di urbanizzazione primaria devono essere ancora completate.

Tutte queste opere comunque devono essere regolarmente manutenzionate e completate nelle loro parti incluso anche la realizzazione di un'opera fondamentale per il piano di lottizzazione che risulta essere il serbatoio di accumulo di acqua potabile necessario a tutto il comparto edificatorio denominato Piane Chianti.

La quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria da completare e da manutenzione è stato definito esattamente in un computo metrico allegato al PL stesso che determina l'ammontare di dette opere al valore economico di **€ 2.840.642,51**

Vedassi computo metrico ALL. n. 08)

L'importo incide su tutta l'area del comparto di PL approvato che ammonta a complessive mq. 179.984,00 di lotti edificabili che determina una incidenza pari a € 15,78/mq .

Quindi per la parte dei lotti di PL di propr. Calepio Scavi S.p.A identificati con i lotti n. 8-10-11-12 parte -13 parte -16 parte -17-20-21-22-23-24-26-27-28-29-30-31-36 che determinano una superficie complessiva di mq. 77.925,00 determina una incidenza delle opere di urbanizzazione primaria a completamento e di manutenzione pari a complessivi **€ 1.229.656,50.**

Tale importo contribuisce a deprezzare il valore economico dei lotti edificabili.

Oltre a tale importo incide anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria che il Comune di Montegranaro ha definito come incidenza economica pari a € 5,00/mq sul lotto edificabile.

Quindi l'incidenza degli oneri secondari sui lotti di proprietà di Calepio Scavi S.p.A incide per un valore complessivo di **€ 389.625,00.**

Anche tale importo contribuisce a deprezzare il valore economico dei lotti edificabili.

Adeguate documentazione fotografica che rappresenta l'area di primo stralcio viene riportata nell' **All n. 09).**

7.0 STATO DELLA LOTTIZZAZIONE PL CHIANTI SECONDO STRALCIO

Le aree inserite nel comparto identificato come secondo stralcio del piano attuativo denominato Piane Chianti alla data attuale risultano prive di qualsiasi forma di impianto tecnologico, strade, collegamenti e quant'altro necessario per la realizzazione del PL stesso.

L'area risulta essere un'area agricola, che deve essere oggetto di trasformazione in funzione del progetto di piano di lottizzazione che dovrà essere presentato al Comune di Montegranaro per le approvazioni amministrative urbanistiche di rito.

Si rammenta che per detto stralcio le NTA del futuro P. L. valgono le NTA del PL Piane Chianti primo stralcio, l'unica differenza è la modifica solamente dell'indice **IF** Indice Fondiario che viene ridotto a **1,00 mc/mq** in ottemperanza a quanto sancito nel PRG vigente del Comune di Montegranaro.

Si rammenta inoltre che le proprietà Calepio Scavi S.p.A rappresentano solo il 23.68% del comparto stesso e quindi la stessa non può da sola richiedere di addivenire alla redazione del progetto di P.L. da presentare all'Amministrazione Comunale di Montegranaro, ma serve avere il consenso anche di altri proprietari al fine di raggiungere il quorum del 70% dell'intero comparto, percentuale strettamente necessaria al fine di poter dare inizio all'iter tecnico amministrativo di presentazione del progetto di P.L.

Si rammenta inoltre che tutti gli accordi bonari sottoscritti dall'Amministrazione Comunale di Montegranaro con i singoli proprietari originari per la realizzazione dell'originario PL denominato Villaggio del Lavoro Piane Chianti piano di iniziativa pubblica ma di attuazione privata a cui la Calepio Scavi S.p.A era subentrata, risultano ormai decaduti e privi di validità.

Quindi per chiarezza il comparto complessivo del PL Piane Chianti secondo stralcio che ammonta a complessi mq. 83883.00 di cui solo mq. 19858.00 sono di propr. della calepio Scavi S.p.A i restanti mq. 64025.00 di altra proprietà originariamente erano soggetti ad accordo bonario di cessione con il Comune di Montegranaro a cui la Calepio Scavi S.p.A doveva subentrare, ma alla data attuale tali accordi bonari sono decaduti da ogni valenza legale.

Adeguate documentazione fotografica viene riportata nell' **ALL. N. 09).**

8.0. CONSISTENZA PL PIANE CHIENTI PRIMO STRALCIO

Di seguito per semplicità viene riportata la tabella in cui vengono determinate le superfici di proprietà Calepio Scavi S.p.A. inserite nel piano di lottizzazione Piane Chienti primo stralcio:

Aree catastali di propr. Calepio Scavi spa insrite nel PL	mq	187.045,00
Arre catastali di propr. Calepio localizzate esterne al PL e quindi agricole.	mq	9.736,00
Lotti edificabili inseriti nel PL di propr. Calepio	mq	77.925,00
I lotti edificabili sono identificati con i n. 36-31-30-29-28-27-26-24-23-21-20-10-17-16/parte-13/parte-12/parte - 11-8		

Tabella dei lotti edificabili del PL Piane Chienti primo stralcio

LOTTI EDIFICABILI PL LOTTO 1 RESIDUI CON SUPERFICI CATASTALI ATTUALI		
LOTTO N.	SUPERFICIE MQ	VOLUME EDIFICABILE MC
1	2380,00	7140,00
2	5570,00	16710,00
2/A	8186,00	24558,00
3	2751,00	8253,00
4	2676,00	8028,00
5	2682,00	8046,00
6	2684,00	8052,00
7	2686,00	8058,00
8	3053,00 di cui mq. 1052,00 di Calepio	9159,00
9	3525,00	10575,00
10	3186,00	9558,00
11	4781,00	14343,00
12	4375,00 di cui solo 2590,00 di Calepio	13125,00
13	7414,00 di cui solo 1680,00 di Calepio	22242,00
14	6423,00	19269,00
15	6707,00	20121,00
16	3883,00 di cui mq.	11649,00

	3278,00 di Calepio	
17	2850,00	8550,00
18	3500,00	10500,00
19	3500,00	10500,00
20	3375,00	10125,00
21	3912,00	11736,00
22	3590,00	10770,00
23	11362,00	34086,00
24	4317,00	12951,00
25	2940,00	8820,00
26	7243,00	21729,00
27	5408,00	16224,00
28	4338,00	13014,00
29	5773,00	17319,00
30	5657,00	16971,00
31	4401,00	13203,00
32	7217,00	21651,00
33	7137,00	21411,00
34	9527,00	28581,00
35	8523,00	25569,00
36	2452,00	7356,00
TOTALE	179984,00	539952,00
Calepio mq.	77925,00	

I lotti di propr. Calepio sono evidenziati in azzurro.

Confronto fra la perimetrazione attuale di PL e la perimetrazione originaria .

**LOTTE EDIFICABILI PL LOTTO 1 RESIDUI CONFRONTO FRA
PERIMETRAZIONE ATTUALE E
PERIMETRAZIONE ORIGINARIA**

LOTTO N.	SUPERFICIE MQ	VOLUME EDIFICABILE MC
1	2380,00	7140,00
2	5570,00	16710,00
2/A	8186,00	24558,00
3	2019,00	6057,00
4	2507,00	7521,00
5	2518,00	7554,00
6	2528,00	7584,00
7	2530,00	7590,00
8	2895,00 di cui mq. 1052,00 di Calepio	8685,00
9	3372,00	10116,00
10	3151,00	9453,00
11	3982,00	11946,00
12	4058,00 di cui solo 2590,00 di Calepio	12174,00
13	6988,00 di cui solo	20964,00

	1680,00 di Calepio	
14	6423,00	19269,00
15	5638,00	16914,00
16	3619,00 di cui mq. 3278,00 di Calepio	10857,00
17	2601,00	7803,00
18	3056,00	9168,00
19	3500,00	10500,00
20	3374,00	10122,00
21	3712,00	11136,00
22	3593,00	10779,00
23	11093,00	33279,00
24	2650,00	7950,00
25	2350,00	7050,00
26	6930,00	20790,00
27	3930,00	11790,00
28	4090,00	12270,00
29	5579,00	16737,00
30	5657,00	16971,00
31	4401,00	13203,00
32	6938,00	20814,00
33	7137,00	21411,00
34	9527,00	28581,00
35	8523,00	25569,00
36	2095,00	6285,00
TOTALE	169100,00	507300,00
Calepio mq.	71.845,00	

I lotti edificabili facenti parte della Lottizzazione Piane Chienti 1 stralcio sono identificati nella planimetria di progetto del PL identificata come **All.n. 10)**

9.0. CONSISTENZA PL PIANE CHIANTI SECONDO STRALCIO

Di seguito per semplicità viene riportata la tabella che riassume i terreni di proprietà Calepio Scavi S.p.A. che concorrono alla formazione del piano di lottizzazione secondo stralcio Piane Chienti.

Arre di propr. Calepio		
	mq	19858
TOTALE		19858

I terreni facenti parte della Lottizzazione Piane Chienti 2 stralcio sono identificati nella planimetria di estratto del FG.3 NCT identificata come **All.n. 01)**

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto perito sulla scorta dei documenti tecnici e amministrativi sopra esposti preso atto dei valori medi immobiliari in loco per immobili con caratteristiche simili oggetto di alienazione nel breve periodo, tenuto conto dei valori mobiliari stabiliti dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che identifica per il Comune di Montegranaro la localizzazione del compendio immobiliare di Piane Chienti in zona R1 extraurbana posizionate a Nord del Capoluogo e non riporta valori di riferimento, si e' quindi provveduto a esperire indagini di mercato in loco sopportati sia dalla collaborazione dell'UTC del Comune di Montegranaro che ha definito il valore di mercato per le aree industriali nel villaggio del Lavoro in loc. Piane Chienti ai fini tributari pari a € 80,00/90,00/mq e anche dalla collaborazione della CCIA di Fermo e da una ricerca di mercato in loco che definisce per dette aree un valore di mercato pari a € 100,00/108,00/mq, alla luce di quanto esposto si definisce un valore di stima pari a €/mq. 100,00.

Si precisa che detto valore vale per il lotto edificabile completamente urbanizzato e quindi per i lotti inseriti nel PL primo stralcio.

Per i terreni siti in zona industriale ma non urbanizzati per i quali si debba redigere tutte le pratiche di autorizzazioni amministrative di rito si reputa equo attribuire un valore di mercato pari a € 55,00/mq tale valore vale per i terreni inseriti nel secondo stralcio del PL Piane Chienti.

Per i terreni esterni al PL e quindi in zona agricola il valore medio commerciale ammonta a € 5,50/mq essendo dei reliquati.

Tutto cio' premesso tenuto conto delle caratteristiche soggettive e oggettive, intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore del compendio immobiliare si determina il valore complessivo nel seguente modo:

Lotti edificabili inseriti nel PL Piane Chienti primo stralcio	mq.77.925,00	€/mq 100,00	€ 7.792.500,00
A detrarre incidenza opere di urbanizzazione primaria			-€ 1.229.656,50
A detrarre oneri di urbanizzazione secondaria			-€ 389.621,00
Terreni inseriti in zona industriale nel secondo stralcio	mq 19.858,00	€/mq 55,00	€ 1.092.190,00
Terreni agricoli esterni al PL	mq 9.736,00	€/mq 5,50	€ 53.548,00
<u>VALORE TOTALE</u>			<u>€ 7.318.960,50</u>

Concludendo in esecuzione all'incarico affidatomi il sottoscritto perito determina il valore complessivo del compendio immobiliare denominato Il Villaggio del Lavoro loc. Piane Chienti di primo e secondo stralcio pari a complessivi € 7.318.960,00 dicensi Euro Settemilionitrecentodiciottomilanovecentosessanta/00.

La presente perizia e' composta da n. 23 pagine e n. 11 allegati.

Corte Franca li 10.02.2017

In Fede	
Dott.Arch.BELOTTI GIUSEPPE	ORDINE DEGLI
25040 CORTE FRANCA (BS)	ARCHITETTI
Via L.Lama 15/d	DI BRESCIA
Tel. 030.9884364 Fax 030.9847049	N. 1003
C.F. BLT GPP 60H12 D421X - P.IVA 00018230987	

Forano parte integrante della presente perizia i seguenti Allegati:

- All.n. 01 - Estratto mappa complessivo Fg. 3 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 02 - Estratto mappa complessivo Fg. 4 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 03 - Estratto mappa complessivo Fg. 5 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 04 - Estratto mappa complessivo di NCT di Montegranaro.
- All.n. 05 - Individuazione aree di proprietà' Calepio Savi spa.
- All.n. 06 - Visure catastali.
- All.n. 07 - Ispezioni Ipotecarie
- All.n. 08 - Copie ultime delibere di GC e CC di Montegranaro
- All.n. 09 - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria PI Piane Chienti .
- All.n. 10 - Documentazione fotografica
- All.n. 11 - Lotti edificabili PL piane Chienti 1 stralcio

Corte Franca 10.02.2017

In Fede

Dott.Arch.BELOTTI GIUSEPPE	ORDINE DEGLI
25040 CORTE FRANCA (BS)	ARCHITETTI
Via L.Lama 15/d	DI BRESCIA
Tel. 030.9884364 Fax 030.9847049	N. 1003
C.F. BLT GPP 60H12 D421X	P IVA 00018230987