

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

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

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO
REVISIONE PERIZIA

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 MOTIVI DELLA REVISIONE DELLA PERIZIA

La presente rettifica si rende necessaria a seguito dell'errore di imputazione delle opere di urbanizzazione primaria e di manutenzione che erroneamente sono state riportate nei conteggi di perizia originale con il valore economico di € 2.840.642,51 al posto del loro valore esatto pari a € 2.863.642,51 come peraltro indicato nel computo metrico delle opere riportato nell'allegato n. 8) alla perizia stessa e per l'erronea imputazione della superficie dei lotti agricoli esterni al piano attuativo erroneamente indicati in mq. 9736.00 al posto dei reali mq. 720.00 avendo computato il mapp. 404 del Fg. 3 che non andava incluso nelle aree agricole, oltre a rettificare l'errore di dicatura del mapp. 404 erroneamente indicato al Fg. 4 mentre lo stesso ricade nel Fg. 3 e dell'erronea indicazione del mapp. 188 erroneamente indicato al Fg. 5 mentre lo stesso ricade nel Fg. 4 e nell'inserimento del mapp. 206 del Fg. 5 che non risulta essere di propr. Calepio Scavi S.p.A.

In funzione di quanto sopra esposto di seguito si riporta per esteso il punto 6.0) della perizia originaria in cui sono rettificati i valori erroneamente riportati e il giudizio di stima con i valori rettificati:

6.0 STATO DELLA LOTTIZZAZIONE PL CHIANTI PRIMO STRALCIO (capitolo rettificato della perizia originale).

Il piano di lottizzazione denominato Piane Chienti 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 Chienti.

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 **€ 2.863.642,51**

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 € 15,91/mq .

Quindi per la parte dei lotti di PL di propr. Calepio Scavi S.p.A identificati con i lotti n. 8 parte-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 **€ 1.239.786,75.**

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).**

GIUDIZIO DI STIMA CON VALORI RETTIFICATI

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 posizionata 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			-€ 1.239.786,75
A detrarre oneri di urbanizzazione secondaria			-€ 389.625,00
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 720.00	€/mq 5,50	€ 3.960,00
<u>VALORE TOTALE</u>			<u>€ 7.259.238,25</u>

Concludendo in evasione 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 € 7.259.238,25 diconsi Euro Settemilioniduecentocinquantanovemiladuecentotrenotto/25..

La presente perizia deve intendersi quale rettifica puramente economica del giudizio di stima originario redatto in data 10.02.2017 e fa salva tutta la documentazione componenete la perizia stessa originaria.

La presente perizia di rettifica e' composta da n. 04 pagine .

Corte Franca li 18.05.2017

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	