

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

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 1 agosto 2022

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA della

(GU n.)

**IMMOBILE UBICATO IN PETRIANO
(PU)**

PERIZIA DI STIMA



MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 1 agosto 2022 - (G. 522)

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA della “

”

STIMA IMMOBILE UBICATO IN PETRIANO (PU)

Con incarico conferito dal commissario liquidatore della “
”, dott. Francesco Cappello, io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore dei beni immobili della società posta in liquidazione coatta amministrativa.

I quesiti postimi dal Liquidatore erano i seguenti:

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al decreto di liquidazione;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il perito dovrà inoltre:

- accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

- precisare se alla società in liquidazione coatta spetti la piena proprietà sui beni ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale;
- produrre l'attestato di prestazione energetica.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

- a) per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- b) per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene immobile di proprietà della
ubicato in Petriano (PU), località Gallo, consiste in un fabbricato da cielo a terra con corte destinato a **centro diurno per anziani e poliambulatorio** sito in via Roma snc che è distinto al C.F., foglio 4, p.lla 467 sub. 2.

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui sopra (vedi Allegato C) risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Petriano in ditta:

- , con sede
, proprietà per 1/1;
ed è distinto al foglio 4, p.lla 467 sub. 2, Via Roma snc, piano
T, Rendita Euro 4.517,82, Categoria D/4.

Precisazioni

1. La ditta catastale come risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, non è aggiornata poiché l'atto di compravendita stipulato dal notaio Carlo Scola di Biella in data 29/12/2018 rep. 100.827 trascritto a Urbino il 28/01/2019 con il quale l'immobile in parola è stato venduto dalla

è stato annotato per risoluzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372, comma 1, del codice civile, per mutuo dissenso con scrittura autenticata dal notaio Carlo Scola di Biella del 17/09/2021, rep. 104421/19315, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 15/10/2021 al n° R.G. 6132 e n° R.P. 860.

L'esatta ditta proprietaria è pertanto la seguente:

2. La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, presenta una irregolarità poiché non è rappresentato un vano di finestra presente sul prospetto Sud/Ovest (vedi Allegato A). Dovrà pertanto essere aggiornata.

B) CONFINI

L'immobile confina:

- sul lato Nord/Est: con proprietà p.lla 439; proprietà p.lla 502; proprietà p.lla 1027;
- sul lato Sud/Est: con l'alveo del torrente Apsa;
- sul lato Sud/Ovest: con proprietà p.lla 1025;
- sul lato Nord/Ovest: con proprietà p.lla 505; proprietà p.lla 1690, salvo altri.

C) PROVENIENZA

C.1) Anteriormente al ventennio il lotto di terreno della superficie di mq. 2.271 su cui è stato edificato l'immobile di proprietà della risultava di proprietà nata a Colbordolo (PU) li c.f., ed era così identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino:

- al Catasto Urbano del Comune di Petriano figurava distinta al Foglio 4 la p.lla 467 che costituiva un magazzino. L'area su cui tale struttura si elevava era di mq. 2229, compreso il sedime della costruzione.
- al Catasto Terreni del Comune di Petriano, al Foglio 4 figuravano distinte le p.lle:

•	70	di mq.	354
•	1018	di mq.	70
•	1022	di mq.	40
•	1026	di mq.	78

C.2) La sig.ra ha ceduto i diritti ad essa spettanti sugli immobili anzidetti, pari alla piena proprietà, all'associazione ".....", c.f. con sede in Fano (PU) con **atto di donazione modale** stipulato dal notaio Alfredo De Martino di Fano li 01/02/2007, rep. n. 831/573, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 19/02/2007 al n° Reg. Gen. 1342 e n° Reg. Part. 714.

L'onere riportato nell'atto era il seguente ... "la presente donazione viene sottoposta al seguente onere che la parte donataria accetta e si obbliga ad adempiere: - entro dieci anni dalla data odierna la parte donataria dovrà realizzare sul fondo oggetto della presente donazione, una casa famiglia per anziani, previa demolizione del manufatto attualmente esistente. Più segnatamente tale struttura dovrà essere costruita, entro il predetto termine, almeno sino allo stato grezzo, senza finiture o impianti. La casa famiglia dovrà ospitare anziani ed offrire loro oltre all'alloggio, assistenza medica, infermieristica, riabilitativa, fisioterapia e di riattivazione motoria, psicologica, attività di animazione e stimolazione cognitiva; al suo interno saranno realizzati spazi per lo spirito e la preghiera, per lo svago ed il tempo libero e sarà fornita assistenza diurna e notturna per un regolare soggiorno in loco degli anziani. Qualora la parte donataria non adempia agli oneri nel termine e con le modalità convenute, la parte donante o i suoi eredi potranno chiedere la risoluzione della donazione con obbligo per la parte donataria della restituzione dell'oggetto della donazione.

- C.3) Con **contratto modificativo di donazione modale** stipulato dal notaio Alfredo De Martino di Fano li 29/03/2013, rep. n. 9278/6834, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 15/04/2013 al n° Reg. Gen. 2183 e n° Reg. Part. 613, l'onere contenuto nella donazione modale di cui all'atto descritto al precedente punto C.2) viene interamente sostituito con il seguente onere:

"Art.2

La presente donazione viene sottoposta al seguente onere che la parte donataria accetta e si obbliga ad adempiere:

-entro il termine del 31 dicembre 2018 la parte donataria dovrà realizzare sul fondo oggetto della presente donazione una struttura di un unico piano che dovrà essere adibita a centro diurno per anziani con annesso centro medico.

Più segnatamente tale struttura dovrà essere costruita, almeno sino allo stato grezzo, senza finiture o impianti."

Rimane fermo, ma come semplice impegno morale e non giuridicamente vincolante e quindi non costituente oggetto del presente onere, la realizzazione della casa famiglia per anziani, così come previsto nell'originario contratto di donazione per atto a rogito Notaio Alfredo De Martino di Fano in data 1 febbraio 2077 rep. 831/573 più volte citato."

- C.4) L'associazione ha provveduto alla realizzazione dell'edificio ora esistente.

- C.5) Con tipo mappale del 16/06/2014 pratica n° PS0050297 in atti dal 16/06/2014 (n.50297.1/2014), le p.lle 70 di mq. 354, 1018 di mq. 70, 1022 di mq. 40 e 1026 di mq. 78 **sono state soppresse e fuse con la p.lla 467** di mq. 2.229 originando l'attuale p.lla 467 di mq. 2.271.

- C.6) Con variazione per DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN del 30/07/2014 Pratica n. PS0068600 in atti dal 30/07/2014 (n. 13583.1/2014) l'immobile realizzato dall'associazione !

è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Petriano al foglio 4 con la p.lla **467 sub. 1**, categoria B/5 (scuole, laboratori scientifici).

- C.7) L'associazione ha ultimato l'edificio ed ha avanzato l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità in data 19/11/2014 senza che il Comune di Petriano ne abbia interrotto il decorso del termine di cui all'art. 25, comma 3 del D.P.R. n° 380/2001.

- C.8) L'associazione ha trasferito la piena proprietà dell'immobile p.lla 467 sub. 1 alla
con sede in , via , c.f. e
p. i.va , con atto di compravendita stipulato dal notaio Alfredo De Martino di Fano li 02/03/2018, rep. n. 15018/10981, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 07/03/2018 al n° Reg. Gen. 1161 e n° Reg. Part. 865.

- C.9) La ha trasferito la piena proprietà dell'immobile p.lla 467 sub. 1 alla società
con sede in Pa-

via, via Luigi Porta n° 12/A, c.f. e p.i. 01640170187, con atto di compravendita stipulato dal notaio Carlo Scola di Biella li 29/12/2018, rep. 100827/16862, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 28/01/2019, al n° Reg. Gen. 469 e n° Reg. Part. 369.

- C.10) Con variazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2019 Pratica n. PS0014697 in atti dal 11/03/2019 B5 - (SENZA FINI DI LUCRO) - D4 - (CASE DI CURA) (n. 2125.1/2019) l'immobile di proprietà della società

è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Petriano al foglio 4 con la p.lla 467 sub. 2, categoria D/4 (case di cura ed ospedali).

- C.11) Con verbale di assemblea del 21/10/2020 autenticato dal notaio Carlo Scola di Biella, rep. 102642/18052, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 10/11/2020, al n° Reg. Gen. 5311 e n° Reg. Part. 3847 la società

ha trasferito la propria sede a , via I

- C.12) Con atto di MUTUO DISSENSO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Carlo Scola di Biella, rep. 104421/19315, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Urbino li 15/10/2021, al n° Reg. Gen. 6132 e n° Reg. Part. 860 la

e la società

, hanno convenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372, comma 1, del codice civile, di risolvere con effetto immediato la compravendita stipulata con l'atto di cui al precedente punto C.9).

La proprietà dell'immobile ubicato in Petriano e distinto al foglio 4 con la p.lla 467 sub. 2 ritorna pertanto in capo alla

Precisazioni

La variazione di proprietà di cui sopra non risulta volturata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto dei Fabbricati del Comune Petriano.

- C.13) La società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa dal Ministero dello Sviluppo Economico con decreto del 01/08/2022 pubblicato sulla G.U. n° 199 del 26/08/2022.

D) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato destinato a centro diurno per anziani e poliambulatorio ubicato nel comune di Petriano, località Gallo, via Roma snc che si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 2.271, compreso il sedime della costruzione (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

L'edificio, cui si accede da via Roma tramite una piccola strada carrabile privata (vedi foto n° 3 dell'allegata documentazione fotografica), si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è stato ultimato

nell'anno 2014. Ha in pianta forma marcatamente rettangolare e presenta i lati lunghi orientati a Sud/Ovest e Nord/Est (*vedi foto n° 5-6-7-9 dell'allegata documentazione fotografica*).

E' realizzato secondo i dettami della bioarchitettura e bioedilizia ed ha strutture portanti in legno realizzate con pannelli multistrato, travi in legno lamellare e copertura piana. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato.

La struttura portante è stata calcolata e dimensionata in previsione di un'eventuale sopraelevazione.

Ha superficie coperta di mq. 516, dimensioni esterne di m. 12x43, e altezza interna costante di m. 2,96.

Stante la destinazione dell'edificio lo spazio interno è suddiviso in: ingresso, guardiola, amministrazione, cucina, quattro locali spogliatoio, sette wc, dispensa, sala ricreativa, sala da pranzo, sala tv-bar, sala attesa, sala attività motorie, ripostiglio, quattro locali ambulatorio, disimpegni e centrale termica.

Quest'ultima è posta sull'angolo Nord dell'edificio ed ha accesso autonomo dall'esterno posto sulla parete Nord/Est (*vedi foto n° 9 bis-10 dell'allegata documentazione fotografica*). Al suo interno è posizionata la caldaia a gas metano che è utilizzata per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per alimentare l'impianto di riscaldamento del tipo a pavimento.

I vari ambienti (*vedi foto n° 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti con pareti tinteggiate, soffitti lignei ad eccezione della cucina; pavimento in legno laminato nel vano che era destinato ad attività motorie e in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60x60 in tutti gli altri locali; infissi di porta in legno; infissi esterni in alluminio, in parte del tipo ad anta-ribalta ed in parte del tipo a battente, dotati di vetri camera e zanzariere; infissi di persiane in alluminio; impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di raffrescamento è stato realizzato solo a livello di tubazioni. Non sono stati installati i ventil convettori (*vedi foto n° 28 dell'allegata documentazione fotografica*).

I bagni e la cucina hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica.

A ridosso delle pareti esterne dell'edificio è presente un marciapiedi realizzato con elementi autobloccanti in calcestruzzo cementizio (*vedi foto n° 4-5-6-7-9-9 bis dell'allegata documentazione fotografica*).

La corte perimetrale all'edificio è dotata di massicciata con materiale arido ed è completamente recintata con muretti e sovrastante rete metallica.

In corrispondenza della strada d'ingresso sono presenti un accesso carrabile ed uno pedonale che recano entrambi installati cancelli metallici (*vedi foto n° 4 dell'allegata documentazione fotografica*).

L'immobile si trova in ottime condizioni poiché è stato utilizzato in modo limitato.

E) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è nell'attualità affitto, libero da persone e cose ad eccezione di alcuni arredi e computers.

F) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Petriano è scaturito (*vedi allegato E*) quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato sulla scorta delle seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di costruire n° 2012/6/p del 11/06/2012, Pratica Edilizia n. 2012/22/P rilasciato all' ;
- SCIA 2014/33/SC, prot. 3779 del 12/08/2014.

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata al Comune di Petriano li 19/09/2014, protocollo 4300. E' stata attestata per silenzio assenso in quanto è decorso il termine di cui all'art. 25 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dell'immobile è conforme ai progetti assentiti.

Precisazioni

Negli elaborati grafici progettuali, piante, allegati alla SCIA dell'anno 2014 non è riportato un vano di finestra posto sulla parete esterna lato Sud/Ovest (*vedi allegato A*) che invece risulta correttamente indicato nei prospetti. Si ritiene comunque trattarsi di un puro errore materiale

Si segnala inoltre che in data 24/10/2018, prot. 2018/7130-Pratica Edilizia n. 2018/36/PAR, la

aveva inoltrato richiesta per l'ottenimento del Titolo Unico relativo al progetto di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato di cui sopra. Gli interventi previsti consistevano nella sopraelevazione di un piano della struttura esistente, nell'ampliamento del piano terra, nella modifiche alle partizioni interne e nell'inserimento di un vano montalettighe il tutto funzionale al cambio di attività da "centro diurno con poliambulatorio" a "struttura integrata con casa di riposo, residenza protetta e centro diurno". Era prevista inoltre la realizzazione di un piccolo fabbricato, adiacente alla struttura esistente, per ospitare una piccola chiesa con annessa camera ardente.

Il Titolo Unico era stato rilasciato dal SUAP dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro (PU) con il Provvedimento n° 27 del 05/03/2019, pratica 397/2018.

Detto T.U. era stato successivamente volturato dalla
... alla ditta

con provvedimento di Volturazione n° 88 del 16/08/2019.

Il T.U. in parola è stato dichiarato decaduto a seguito della comunicazione del 11/02/2022 con cui il Comune di Petriano, dopo aver constatato che non era stata presentata la comunicazione di inizio lavori entro un anno dal rilascio del Titolo Unico, invita-

va lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro ad emettere apposito provvedimento di decadenza.

G) PREVISIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

Il lotto di terreno di proprietà della nel vigente P.R.G. del Comune di Petriano è compreso in zona **B1 - Zone di completamento residenziale** (vedi Allegato F). In tali zone gli interventi ammessi sono regolati dall'art. 4.03.03 delle N.T.A. che recita:

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) S_m = superficie minima di interventi = mq. 600, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del presente P.R. G. nel caso sia inferiore alla misura suddetta;
 - b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,0 mc./mq.
 - c) Aree di uso condominiale: vedi art. 4.03 comma 5;
 - d) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - e) Numero dei piani non superiore a 3;
 - f) Altezza massima 10,50 ml.;
 - g) Distanza minima dai confini e da altri edifici vedi art. 2.05.
 - h) Rapporto massimo di copertura $Q = 40 \%$.

Art. 4.03 - Zone residenziali - destinazioni d'uso

- 1) Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da essa sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e, comunque, attività commerciali con superficie di vendita $> a 400 \text{ mq.}$, grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altro impianto produttivo che risulti in contrasto con il carattere della zona.
- 2) Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura, le caserme; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.
- 3) Sono ammesse officine per riparazioni di autoveicoli e motoveicoli, ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile, purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt. 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 60.
- 4) Le unità abitative di nuova realizzazione dovranno sempre prevedere almeno una camera della superficie netta di mq. 14,00.
- 5) Nelle zone residenziali parte del lotto edificabile anche se all'interno di eventuali recinzioni, dovrà essere sistemato a verde, in misura non inferiore a $10 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$ di costruzione che si intende realizzare con vincolo di pertinenzialità inseparabile, ma trasferibile tra le sole unità immobiliari comprese nei fabbricati cui esse sono annesse.
- 6) In ogni zona residenziale soggetta a Piano Attuativo, le unità abitative residenziali, aventi Superficie Utile Calpestabile inferiore a mq 54,00, non dovranno superare il 20% del totale degli alloggi previsti dal progetto di urbanizzazione.

Art. 2.03 - Parcheggi e Standards Urbanistici

- 1) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17.08.1942, n. 1150, così come modificato dalla legge 122/89.

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio, all'esterno dei fabbricati. Analoghi parcheggi devono essere previsti nella quantità di cui alla L.R. 4.10.1999, n. 26 (Norme ed indirizzi per il settore commercio), e successive modificazioni ed integrazioni, per la parte ove ne ricorra la sua applicazione, se in quantità maggiore di quanto previsto al successivo comma 3), potendo essere reperiti e computati in quest'ultimo caso, anche all'interno dei fabbricati.

2) *Nelle zone residenziali soggette a Piano Attuativo, è prescritto il rispetto dei seguenti Standards Urbanistici:*

- *22 mq. per ogni abitante da insediare, di cui almeno 8 mq. da destinare a parcheggio pubblico e 12 mq. da destinare a verde pubblico.*
- *Per determinare il numero di abitanti teorici insediabili si fa riferimento all'art. 18 della L.R. 34/92 (120 mc/ab).*
- *Per determinare lo standard si conteggia solamente la volumetria derivante dalla Superficie Utile lorda.*

3) *Nelle zone produttive, a carattere industriale, artigianale o commerciale, soggetto a Piano Attuativo, è prescritto il rispetto dei seguenti Standards Urbanistici:*

- *almeno il 20 % della Superficie Territoriale dovrà essere destinato ad aree di pubblico utilizzo, con esclusione delle sedi viarie. Tali aree saranno destinate almeno per il 50 % a verde pubblico ed almeno per il 25 % a parcheggio pubblico.*
- *Si dovranno rispettare le vigenti disposizioni ai sensi della L.R. 26/99 del Commercio.*

4) *Le aree di parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie; detti alberi vanno conservati o, se necessario, sostituiti in modo da mantenere inalterata nel tempo la quantità e piantati nel lotto di pertinenza, sempre nelle proporzioni di cui innanzi, anche nel caso di reperimento delle aree di parcheggio all'interno di fabbricati.*

5) *Le pavimentazioni dei parcheggi dovranno essere realizzate per almeno il 50 % con materiali e modalità operative atte a consentire la permeabilità della superficie.*

Art. 2.05 - Distanza tra edifici e dai confini

1) *Nelle operazioni di risanamento conservativo nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.*

2) *Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/68, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico mediante accordo tra i proprietari confinanti.*

3) *Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:*
 DF) *tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;*
 DC) *dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.*
Per lotti confinanti con il Demanio Fluviale le distanze sono stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904, pari a 10 mt. dal ciglio di sponda o piede dell'argine del corpo idrico, ovvero della proprietà demaniale; in via eccezionale, distanze inferiori (sino ad un minimo di mt 2,00 dal confine di proprietà) potranno essere ammesse previo parere favorevole dell'Autorità Competente.

4) *Nel computo della distanza dei confini di proprietà e di zona (salvo specifiche diverse prescrizioni), così come normata dall'art. 13 lettera p del R.E.C. e quantificata dalle presenti norme per*

ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici:

- sporti di gronda;
- cornicioni;
- balconi;
- altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.

La proiezione massima a terra di tali elementi non potrà essere superiore al 25 % della distanza dal confine del fabbricato, fatti salvi gli spazi necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

- 5) Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 Agosto 1978, n. 457.
- 6) Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 Febbraio 1974, n. 64.
- 7) Nelle zone di completamento B1, per gli interventi di demolizione e ristrutturazione, la distanza tra gli edifici e i confini di proprietà può essere pari a quella preesistente quando questa sia inferiore a m. 5. Negli ampliamenti deve essere rispettata la distanza minima di m. 5.
- 8) Nelle zone residenziali di tipo B, previo accordo con il confinante, per la redazione di un progetto unitario, è possibile la costruzione a confine.

In base alle previsioni del Piano la volumetria complessiva realizzabile nel lotto costituito dalla p.lla 467, che risulta compresa nella Zona Residenziale di Completamento B1, è la seguente:

- superficie mq. $2.198,87 \times 2 = \text{mc. } 4.398$

Dalle misurazioni effettuate è scaturito che il fabbricato ad oggi realizzato ha le seguenti dimensioni:

lunghezza ml. 43

larghezza ml. 12

altezza in corrispondenza dell'estradosso della copertura ml. 3,30

Volume = $43 \times 12 \times 3,30 = \text{mc. } 1.703$

Da quanto sopra scaturisce che sul lotto costituito dalla p.lla 467 residua l'ulteriore volumetria edificabile di:

- da PRG mc. $4.398 - 1.703$ (fabbricato esistente) = **mc. 2.695**
=====



G) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di URBINO **non si sono riscontrate** formalità pregiudizievole gravanti sull'immobile di proprietà Socialnis.

H) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Petriano.

I) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allega l'attestato (vedi allegato H) relativo all'immobile ubicato in Petriano distinto al C.F., Foglio 4 con la p.lla 467 sub. 2,

trasmesso alla Regione Marche li 28/03/2023, Codice
Identificativo: 20230328-041045-68770.

L) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile procedo alla determinazione del valore.

Scopo del presente elaborato peritale è quello di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Nel caso in esame non è stato possibile applicare il procedimento di stima secondo gli Standard Internazionali MCA (Market Comparison Approach - comparazione degli immobili con immobili simili di prezzo noto) vista l'impossibilità di recuperare un congruo e sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni (valori certi di vendita) per immobili similari con caratteristiche sia intrinseche che estrinseche.

Si è pertanto preferito, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà della
, utilizzare:

- il *procedimento diretto* relativamente all'edificio già realizzato. Considerato che nella zona non esistono immobili con destinazione simile si è fatto riferimento al valore al metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, relativo ad immobili assimilabili a quello in esame ovvero ad abitazioni di tipo economico. La ricerca dei prezzi correnti per tale categoria di edifici, adeguata alle particolari esigenze cui è finalizzata, è stata effettuata interpellando professionisti ed agenzie immobiliari del posto ed acquisendo le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio (*vedi allegato G*).

Dai dati raccolti è emerso un valore unitario al metro quadrato pari ad € 550,00.

Si precisa che tale valutazione:

- è attribuita all'immobile nel suo stato attuale;
- è al netto delle spese da sostenere per la redazione delle pratiche necessarie per la regolarizzazione catastale dell'immobile come argomentato alla pag. 2 del precedente paragrafo A);
- i *valori venali riconducibili alle aree fabbricabili* adottati dal Comune di Petriano ai fini dell'applicazione dell'imposta I.M.U. (*vedi allegato G*) per l'ulteriore volumetria realizzabile sul lotto p.lla 467. Tale valore, decurtato del 40% in considerazione della parziale edificazione esistente, è pari ad € 66,00/mq. che corrispondono ad € 33,00/mc. stante l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,0 mc./mq. previsto dallo strumento urbanistico vigente.

M) DETERMINAZIONE DEL VALORE*Fabbricato con corte esclusiva - Foglio 4 - p.lla 467 sub. 2*

- mq. 516 x € 550,00	€ 283.800,00
- corte perimetrale mq. 1.700 x € 10	€ 17.000,00

Ulteriore volumetria realizzabile nel lotto p.lla 467

- mc. 2.695 x € 33	€ 88.935,00
--------------------	-------------

TOTALE	€ 389.735,00
--------	--------------

Che si arrotondano ad **€ 390.000,00**

(Euro trecentonovantamila/00)

N) CONCLUSIONI

L'immobile ubicato in Petriano (PU) di proprietà della società
posta in liquidazione coatta
amministrativa dovrà essere alienato in **un unico lotto** così compo-
sto:

Diritti pari alla piena proprietà su di un **edificio con corte esclusiva** che si eleva
per un piano ed è ubicato in Petriano, Frazione Gallo, via Roma
snc.

L'immobile ha destinazione centro diurno per anziani e poliambula-
torio e superficie coperta commerciale di mq. 516.

Il lotto di terreno su cui detto edificio si eleva ha superficie
complessiva di mq. 2.771 di cui mq. 2.198,87 compresi in Zona di
completamento residenziale B1. In base alle previsioni dello stru-
mento urbanistico vigente sul lotto residua una volumetria edifi-
cabile di mc. 2.695.

La costruzione è stata ultimata nell'anno 2014 ed ha le strutture
portanti calcolate e dimensionate in previsione di un'eventuale
sopraelevazione.

In data 05/03/2019 era stato rilasciato dal SUAP dell'Unione Mon-
tana Alta Valle del Metauro il Titolo Unico n° 27, pratica
397/2018, per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato
già realizzato. Il Titolo è decaduto per mancata comunicazione di
inizio lavori entro un anno dal rilascio del T.U.

L'immobile ora esistente, da regolarizzare catastalmente, risulta
descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro
e Urbino, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Petria-
no ed è distinto al foglio 4, p.lla 467 sub. 2, Via Roma snc, pia-
no T, Rendita Euro 4.517,82, Categoria D/4.

Il valore attuale del lotto è di € 390.000,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 28/03/2023

Il Tecnico
(Geom. Flavio Giorgini)