

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
“ IL VILLAGGIO DEL LAVORO – LOC. MEZZINA “
DI PROPR. DELLA SOC.**

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

Il Perito

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

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 Mezzina Sant Aleandra

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 MEZZINA SAN ALEANDRA.

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

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

Il compendio denominato Mezzina Sant Aleandra e' situato in lato sud rispetto al centro urbano del Comune di Montegranaro, detto compendio immobiliare risulta essere perfettamente servito dalla rete stradale che dipartentesi dalla superstrada Civitanova Marche - Macerata all'uscita di Montecosaro permette il facile raggiungimento tramite la strada a scorrimento veloce denominata Mezzina l'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 e la cui destinazione risulta agricola e da una parte parzialmente lottizzata 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 detta area il progetto esecutivo di lottizzazione PL risulta essere già regolarmente approvato dall'Amministrazione Comune di Montegranaro.

La parte del plesso immobiliare con destinazione agricola risulta invece allo stato vergine , detta area ha destinazione agricola e risulta posizionata rispetto al PL Mezzina in lato Nord e la stessa risulta ben delimitata nel suo complesso.

Di seguito viene inserita una foto aerea fotogrammetrica dell'area oggetto di stima che include l'area oggetto di PL e l'area con destinazione agricola .



Foto Aerea del compendio immobiliare nel suo complesso fra aree Agricole e aree inserite nel nuovo PL a completamento.

3.0 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Con verbale n. 2 del 18 maggio 2002 della commissione di advisor 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 Mezzina 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 .

La Soc. Calepio Scavi S.p.A. in forza degli accordi bonari sottoscritti dall'Amministrazione Comunale con i singoli proprietari provvedette all'acquisizione di dette aree 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. Mezzina per cui è stato presentato regolare progetto di urbanizzazione a completamento dell'area, progetto regolarmente approvato con Delibera di Giunta Comunale di Montegranaro in data 30/09/2019 numero 49 e un secondo blocco di aree esterne alla perimetrazione del PL la cui destinazione urbanistica risulta essere Agricola.

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

SUPERFICI INSERITE NEL PL. MEZZINA		
FOGLIO NCT		PROPR. CALEPIO
FG. 20	SUP. MQ	112 035
FG.24	SUP. MQ	137 250
FG.25	SUP. MQ	19 460
TOTALE		268 745

TERRENI ESTERNI AL PL CON DESTINAZIONE AGRICOLA

TERRENI AGRICOLI		
FGOGLIO	MAPP	PROPR. CALEPIO
FG24	44	1 130
FG24	45	14 722
FG24	46	210
FG24	57	240
FG24	182	183
FG24	183	125
FG24	235	205
FG24	281	65
FG24	312	2 570
FG24	313	73
FG24	314	2 871
FG24	315	39
FG24	355	1 640
FG24	430	3 000
FG24	432	560
FG24	435	6 340
FG24	437	1 800
FG24	450	1 420
FG24	517	6 620
FG24	518	2 360
FG24	519	4 390
FG24	520	3 940
FG24	521	8 260
FG24	522	334
FG24	523	313
FG 24	524	222
FG24	526	1 233
FG24	527	3 840
FG24	528	3 490
FG24	529	5 200
FG24	532	3 160
FG24	534	1 117
FG24	573	170
FG24	575	500
FG24	578	2 600
FG24	587	535
TOTALE mq		85 477

Di seguito si elencano le particelle catastali suddivise per foglio di mappa che compongono il PL **MEZZINA**

NCT Montegranaro Fg. 20 - **Vedi All.N. 01)**

FG	MAPP.	SUP. mq.	PROPRIETA'
20	98	10480,00	Calepio Scavi Spa
20	157	1570,00	Calepio Scavi Spa
20	213	1050,00	Calepio Scavi Spa
20	214	90,00	Calepio Scavi Spa
20	272	1220,00	Calepio Scavi Spa
20	279	20,00	Calepio Scavi Spa
20	280	20,00	Calepio Scavi Spa
20	282	399,00	Calepio Scavi Spa
20	285	398,00	Calepio Scavi Spa
20	286	510,00	Calepio Scavi Spa
20	296	2975,00	Calepio Scavi Spa
20	298	2170,00	Calepio Scavi Spa
20	299	90,00	Calepio Scavi Spa
20	301	1220,00	Calepio Scavi Spa
20	303	10,00	Calepio Scavi Spa
20	305	48,00	Calepio Scavi Spa
20	306	150,00	Calepio Scavi Spa
20	307	480,00	Calepio Scavi Spa
20	308	1040,00	Calepio Scavi Spa
20	309	1525,00	Calepio Scavi Spa
20	310	125,00	Calepio Scavi Spa
20	311	450,00	Calepio Scavi Spa
20	312	1890,00	Calepio Scavi Spa
20	313	2010,00	Calepio Scavi Spa
20	314	503,00	Calepio Scavi Spa
20	317	2490,00	Calepio Scavi Spa
20	318	1550,00	Calepio Scavi Spa
20	319	2960,00	Calepio Scavi Spa
20	320	200,00	Calepio Scavi Spa
20	321	2380,00	Calepio Scavi Spa
20	322	545,00	Calepio Scavi Spa
20	323	3990,00	Calepio Scavi Spa
20	324	1820,00	Calepio Scavi Spa
20	327	1490,00	Calepio Scavi Spa
20	328	1230,00	Calepio Scavi Spa
20	329	590,00	Calepio Scavi Spa
20	331	720,00	Calepio Scavi Spa
20	332	220,00	Calepio Scavi Spa
20	333	4570,00	Calepio Scavi Spa
20	334	7520,00	Calepio Scavi Spa
20	335	5070,00	Calepio Scavi Spa
20	336	850,00	Calepio Scavi Spa
20	337	14730,00	Calepio Scavi Spa
20	338	100,00	Calepio Scavi Spa
20	339	1330,00	Calepio Scavi Spa
20	340	2110,00	Calepio Scavi Spa
20	341	3180,00	Calepio Scavi Spa
20	342	877,00	Calepio Scavi Spa
20	343	6800,00	Calepio Scavi Spa
20	344	100,00	Calepio Scavi Spa
20	345	805,00	Calepio Scavi Spa
20	346	250,00	Calepio Scavi Spa
20	347	445,00	Calepio Scavi Spa
20	348	200,00	Calepio Scavi Spa

20	349	1960,00	Calepio Scavi Spa
20	350	5,00	Calepio Scavi Spa
20	351	5485,00	Calepio Scavi Spa
20	352	2549,00	Calepio Scavi Spa
20	353	2002,00	Calepio Scavi Spa
20	354	469,00	Calepio Scavi Spa
TOTALE	MQ	112.035,00	NETTI

NCT Montegranaro Fg. 24 - Vedi All.N. 02)

FG	MAPP.	SUP. mq	PROPRIETA'	SPECIFICHE
24	69	2850,00	Calepio Scavi SpA	"= 5520 - 1171"
24	129	11270,00	Calepio Scavi SpA	
24	245	130,00	Calepio Scavi SpA	
24	252	760,00	Calepio Scavi SpA	
24	337	170,00	Calepio Scavi SpA	
24	340	750,00	Calepio Scavi SpA	
24	347	300,00	Calepio Scavi SpA	
24	350	1310,00	Calepio Scavi SpA	
24	351	480,00	Calepio Scavi SpA	
24	352	285,00	Calepio Scavi SpA	
	-	-	-	
24	361	80,00	Calepio Scavi SpA	
24	366	2010,00	Calepio Scavi SpA	
24	368	4980,00	Calepio Scavi SpA	
24	373	5,00	Calepio Scavi SpA	
24	375	225,00	Calepio Scavi SpA	
24	376	45,00	Calepio Scavi SpA	
24	377	5,00	Calepio Scavi SpA	
24	378	95,00	Calepio Scavi SpA	
24	380	20,00	Calepio Scavi SpA	
24	382	360,00	Calepio Scavi SpA	
24	403	1360,00	Calepio Scavi SpA	
24	405	510,00	Calepio Scavi SpA	
24	407	2070,00	Calepio Scavi SpA	
24	446	200,00	Calepio Scavi SpA	
24	447 P	4349,00	Calepio Scavi SpA	
24	453	5,00	Calepio Scavi SpA	
24	462	2840,00	Calepio Scavi SpA	
24	477	1700,00	Calepio Scavi SpA	
24	481	3160,00	Calepio Scavi SpA	
24	484	1740,00	Calepio Scavi SpA	
24	489	1060,00	Calepio Scavi SpA	
24	490	470,00	Calepio Scavi SpA	
24	492	1,00	Calepio Scavi SpA	
24	493	2405,00	Calepio Scavi SpA	
24	501	2060,00	Calepio Scavi SpA	
24	503	260,00	Calepio Scavi SpA	
24	525	8,00	Calepio Scavi SpA	
24	526	1233,00	Calepio Scavi SpA	
24	530	59,00	Calepio Scavi SpA	
24	531	1,00	Calepio Scavi SpA	
24	534 P	2765,00	Calepio Scavi SpA	=3882-1117

24	535	2318,00	Calepio Scavi SpA
24	537	2300,00	Calepio Scavi SpA
24	539	350,00	Calepio Scavi SpA
24	540	60,00	Calepio Scavi SpA
24	548	268,00	Calepio Scavi SpA
24	551	1260,00	Calepio Scavi SpA
24	552	930,00	Calepio Scavi SpA
24	553	870,00	Calepio Scavi SpA
24	554	8900,00	Calepio Scavi SpA
24	555	805,00	Calepio Scavi SpA
24	556	55,00	Calepio Scavi SpA
24	557	1585,00	Calepio Scavi SpA
24	558	1935,00	Calepio Scavi SpA
24	559	820,00	Calepio Scavi SpA
24	560	2870,00	Calepio Scavi SpA
24			
24	561	1750,00	Calepio Scavi SpA
24	562	320,00	Calepio Scavi SpA
24	563	4880,00	Calepio Scavi SpA
24	564	400,00	Calepio Scavi SpA
24	565	4920,00	Calepio Scavi SpA
24	566	630,00	Calepio Scavi SpA
24	567	2420,00	Calepio Scavi SpA
24	568	830,00	Calepio Scavi SpA
24	569	565,00	Calepio Scavi SpA
24	570	5370,00	Calepio Scavi SpA
24	571	2390,00	Calepio Scavi SpA
24	572	1150,00	Calepio Scavi SpA
24	575 P	4493,00	Calepio Scavi SpA
24	581	255,00	Calepio Scavi SpA
24	582	15,00	Calepio Scavi SpA
24	583	4090,00	Calepio Scavi SpA
24	585	200,00	Calepio Scavi SpA
24	592	6360,00	Calepio Scavi SpA
24	593	2065,00	Calepio Scavi SpA
24	594	1440,00	Calepio Scavi SpA
24	595	410,00	Calepio Scavi SpA
24	596	180,00	Calepio Scavi SpA
24	597	820,00	Calepio Scavi SpA
24	598	30,00	Calepio Scavi SpA
24	599	1250,00	Calepio Scavi SpA
24	600	325,00	Calepio Scavi SpA
24	601	100,00	Calepio Scavi SpA
24	602	180,00	Calepio Scavi SpA
24	603	2240,00	Calepio Scavi SpA
24	604	110,00	Calepio Scavi SpA
24	605	3720,00	Calepio Scavi SpA
24	617	70,00	Calepio Scavi SpA
24	618	20,00	Calepio Scavi SpA
24	619	75,00	Calepio Scavi SpA
24	620	30,00	Calepio Scavi SpA
24	621	140,00	Calepio Scavi SpA
24	622	45,00	Calepio Scavi SpA
24	623	2080,00	Calepio Scavi SpA
24	624	160,00	Calepio Scavi SpA
24	626	966,00	Calepio Scavi SpA
24	627	44,00	Calepio Scavi SpA
	TOTALE	137250,00	

"=5160-667"

I mappali che sono scritti in rosso evidenziano che una parte di detti mappali hanno destinazione agricola e la parte inserita in tabella invece e' la superficie inserita nel PL.

NCT Montegranaro Fg. 25 - **Vedi All.N. 03)**

FG	MAPP.	SUP mq.	PROPRIETA'
25	672	250,00	Calepio Scavi SpA
25	673	9740,00	Calepio Scavi SpA
25	605	9470,00	Calepio Scavi SpA
TOTALE	MQ	19460,00	

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 di Fermo si è accertato quanto di seguito riportato precisando che per semplicita' si e' steso una tabella riassuntiva delle formalita' e tutti gli atti esplicativi della singola formalita' sono riportati nell' **All n. 06).**:

Formalita'	Trascrizioni Reg. Generale	Trascrizioni Reg. Particolare	Nota di trascrizione Data	A favore Ditta
Domanda Giudiziale	7451	4555	17/08/2004	
Domanda Giudiziale	7605	4623	30/08/2004	
Domanda Giudiziale	8414	5002	10/10/2004	
Ipoteca Volontaria	8456	2190	05/10/2004	
Ipoteca Volontaria	8456	2191	05/10/2004	
Ipoteca Volontria	8456	2192	05/10/2004	
Ipoteca Volontaria	8456	2193	05/10/2004	
Ipoteca Volontaria	8456	2194	05/10/2004	
Domanda Giudiziale	10602	6411	11/12/2004	
Ipoteca Giudiziale	300	76	13/01/2005	
Atto Giudiziario	555	124	20/01/2005	
Atto Giudiziario	930	596	02/02/2005	
Domanda Giudiziale	4081	2490	13/05/2005	
Domanda Giudiziale	4082	2491	13/05/2005	
Domanda Giudiziale	4083	2492	13/05/2005	
Domanda Giudiziale	4115	2510	14/05/2005	
Verbale pignoramento immobili	8379	5239	26/09/2005	

Ipoteca Legale Ruoli Esattoral	2134	480	11/03/2005	
Ipoteca Legale Ruoli Esattoral	5019	1113	19/05/2006	
Ipoteca Legale Ruoli Esattoriali	9939	2170	30/09/2006	
Domanda Giudiziale	11941	6871	08/11/2007	
Decreto di ammissione al concordato preventivp	577	391	10/01/2008	
Sentenza di Fallimento	7483	4626	29/07/2008	
Decreto di Sequestro conservativo	2551	1598	30/03/2005	
Ipoteca Giudiziale	3890	936	07/05/2005	
Domanda Giudiziale	4113	2508	14/05/2005	
Domanda Giudiziale	4114	2509	14/05/2005	
Domanda Giudiziale	5347	3229	21/06/2005	
Accertamento diritti reali	5348	3230	21/06/2005	

5.0. SITUAZIONE URBANISTICA E DATI EDILIZI

Il piano attuativo denominato Villaggio del Lavoro localita' Mezzina è un unico blocco di intervento.

Piu' precisamente le aree sono inserite nel piano di lottizzazione denominato Villaggio del Lavoro loc. Mezzina , ed è stato presentato regolare progetto di urbanizzazione a completamento dell'area, progetto regolarmente adottato con Delibera di Consiglio Comunale di Montegranaro in data 30/09/2019 numero 49 e con successiva Delibera Consiglio Comune di Montegranaro n.24 del 27/07/2020 e' stato approvato definitivamente, e a far data della sopracitata DCC n.24/2020 il Comune di Montegranaro a centoottanta giorni stabilito dal Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 78 del 03/07/2020 per ottenere l'approvazione da parte della Regione Marche del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio PF Tutela del Territorio di Fermo.

Di seguito si elencano cronologicamente tutti gli atti amministrativi che sono intervenuti nello sviluppo del compendio immobiliare he 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 ripermimetrazione 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 ;

21. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro adozione definitiva PL Villaggio del lavoro Loc. Mezzina n.49 del 30/09/2019;

22. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro di approvazione definitiva del PL Villaggio del Lavoro loc. Mezzina n.24 del27/07/2020

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

Alla luce di quanto sopra esposto le aree di proprietaa' 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 Mezzina risultano essere:

6.0. MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

L'edificazione dei singoli lotti è subordinata:

1. alla approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria che dovrà contenere:
 - i progetti delle strade di lottizzazione, delle reti dei sotto-servizi, della pubblica illuminazione, della rete di trasmissione dei dati per via telematica, dell'impianto anti incendio, del ponte sul Fosso Pomarola, dei punti di ricarica per i veicoli elettrici;
 - il progetto dell'isola ecologica;
 - la definizione delle attrezzature e degli arredi e la piantumazione degli spazi pubblici in modo da garantirne l'effettiva fruibilità;
 - i computi metrici relativi ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencati suddivisi per tipologia;
2. Alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica;
3. Alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Non potrà essere preso in esame nessun progetto edilizio prima della comunicazione dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Nessun edificio potrà ottenere l'agibilità se non saranno state realizzate e collaudate e prese in carico le opere di urbanizzazione primaria a servizio di questi.

L'attuazione del Piano Attuativo potrà avvenire anche per comparti edificatori omogenei ed autonomi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la richiesta di attuazione del comparto dovrà essere presentata da tutti i proprietari dei suoli interni al comparto stesso;
- il comparto dovrà essere autonomo per dotazione di standard urbanistici;
- il comparto dovrà avere almeno un accesso da strade pubbliche.
- Il ponte sul Fosso Pomarola è considerato necessario per garantire l'accesso da strade pubbliche per tutti i lotti posti ad est del fosso stesso

La proposta di formazione dei comparti edificatori omogenei ed autonomi dovrà essere approvata dalla Giunta comunale ed è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica nella quale sono individuate tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per garantire l'autonomia dei comparti stessi.

Nel rispetto delle dimensioni del lotto minimo è consentita la suddivisione e/o l'accorpamento di lotti adiacenti, sulla base di esigenze delle aziende, senza che questo si configuri come variante urbanistica. La variazione delle dimensioni dei lotti edificabili è subordinata al parere favorevole del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, che dovrà definire le potenzialità edificatorie dei lotti modificati. Le variazioni dimensionali dei lotti, sono inoltre subordinate alla presa d'atto da parte Giunta comunale.

L'asservimento volumetrico fra lotti edificabili costituisce variante al Piano Attuativo.

Fatto salvo da quanto previsto dal Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà e dagli edifici, le cabine tecnologiche (elettriche, per il metano, idriche) sia pubbliche che private possono essere realizzate in deroga agli indici e parametri edilizi definiti dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. industriale ed artigianale
2. artigianato di servizio
3. insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto
4. depositi di materie prime e prodotti finiti,
5. attività commerciali all'ingrosso ed al minuto (superfici di vendita e di deposito)
6. strutture di servizio e di supporto all'attività commerciale (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)
7. mense aziendali
8. insediamenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti
9. insediamento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.

E' vietato l'insediamento delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994

E' vietata la realizzazione di grandi strutture di vendita come definite dalla lettera h) comma 1 art. 10 della LR 27/2009 e dalla sez. IV del reg. Regionale del 02/03/2015 n. 01.

In ogni lotto è possibile realizzare una abitazione per il custode di superficie non superiore a 120,00 mq.

Il Piano Attuativo individua gli standard urbanistici necessari a soddisfare il fabbisogno per la destinazione d'uso produttiva. L'eventuale previsione di destinazioni d'uso che, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, necessitano di una dotazione di standard urbanistici superiore potrà essere attuata solo previa individuazione e cessione al Comune delle superfici a standard necessarie a soddisfare il maggiore fabbisogno. La realizzazione e la successiva manutenzione delle maggiori superfici per standard urbanistici, che saranno a carico del privato, saranno regolamentate da apposita convenzione.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- I.T.= 1.6978 mc/mq;
- I.F. indicato in tavola 5 per ogni singolo lotto
- Superficie minima del lotto = 2.000 mq;
- Altezza massima = 9,00 m salvo le maggiori altezze richieste per i volumi tecnici;
- Distanza dai confini = m. 8.00;
- Distanza Minima tra edifici antistanti = m. 16.00;
- Le aree interne ai corpi di frana F-19-0021 e F-19-0026 dovranno essere sistemate a verde opportunamente piantumato con essenze autoctone.
- Il progetto delle recinzioni dei lotti, dovrà essere il più possibile omogeneo e, se non inserito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà uniformarsi alle indicazioni impartite dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata;
- I cancelli carrabili di accesso dalle strade di lottizzazione dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a 5 m dal confine del lotto in modo da permettere la sosta degli autoveicoli in ingresso all'esterno della sede stradale. Si applicano le definizioni uniformi di cui all'All.A della Legge Regionale 03/05/2018 n. 8- Si applica altresì il Comma 2 dell'Art.3 della LR 03/05/2018 n.8

NORME IN MATERIA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

L'approvazione dei progetti edilizi dei singoli edifici è subordinata alla previsione:

1. di impianti per il recupero delle acque piovane da utilizzare per consumi non umani;
2. di impianti di illuminazione degli spazi esterni a basso consumo progettati nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso;
3. di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'energia necessaria al riscaldamento invernale e al raffrescamento estivo;
4. di un congruo numero di punti di ricarica per veicoli elettrici;
5. di tetti verdi, per la riduzione dei fenomeni noti come "isole di calore", compatibilmente con il precedente punto 3;
6. di pareti verdi per le pareti più soggette all'insolazione.

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo progettati nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Ai fini di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli i progetti edilizi si dovrà inoltre:

- prevedere il mantenimento di almeno il 50% della superficie scoperta del lotto permeabile;
- prevedere la sistemazione a prato e la messa a dimora, per ogni 100 mq di superficie scoperta, di un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustiva;
- prevedere lungo il confine esterno del Piano Attuativo la messa a dimora di un doppio filare di essenze autoctone ad alto fusto per garantire un'adeguata schermatura dell'area;
- Per tutti gli interventi edilizi interni ai lotti privati e' obbligatoria la preventiva verifica di invarianza idraulica nel rispetto dell'art. 10 LR 22/2011 e dell DGR 53/2014, al fine di contribuire alla riduzione del livello di pericolosità idraulica le opere di mitigazione di cui al comma 2 art 10 LR 22/2011 dovranno essere sovradimensionate del 30%. Sia i parcheggi pubblici e sia i parcheggi privati interni ai lotti dovranno essere realizzati con pavimentazioni con capacità drenante non inferiore al 80%.

STATO DELLA LOTTIZZAZIONE PL MEZZINA

Il piano di lottizzazione denominato MEZZINA 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 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 ponte sul fosso pummarola, e il collegamento della rete di acquedotto alla derivazione acquedotto del consorzio Tennacola.

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 **€ 4.301.964,69**

Vedassi computo metrico ALL. n. 08)-

L'importo incide su tutta l'area del comparto di PL approvato che ammonta a complessive mq. 262.298,00 di lotti edificabili che determina una incidenza pari a € 16,40/mq .

Quindi per la parte dei lotti di PL di propr. Calepio Scavi S.p.A identificati con i lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-8/parte per mq.4235.00 -9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21--25-29-30-31-32 che determinano una superficie complessiva di mq. 190.967,00 determina una incidenza delle opere di urbanizzazione primaria a completamento e di manutenzione pari a complessivi **€ 3.131.858,80.**

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. AREE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Di seguito si elencano le aree con destinazione agricola localizzati in loato nord al PL Mezzina.

L'elenco di detti terreni sono di seguito riportate:

TERRENI AGRICOLI		
FGOGLIO	MAPP	PROPR. CALEPIO
FG24	44	1 130
FG24	45	14 722
FG24	46	210
FG24	57	240
FG24	182	183
FG24	183	125
FG24	235	205
FG24	281	65
FG24	312	2 570
FG24	313	73
FG24	314	2 871
FG24	315	39
FG24	355	1 640
FG24	430	3 000
FG24	432	560
FG24	435	6 340
FG24	437	1 800
FG24	450	1 420
FG24	517	6 620
FG24	518	2 360
FG24	519	4 390
FG24	520	3 940
FG24	521	8 260
FG24	522	334
FG24	523	313
FG 24	524	222
FG24	526	1 233
FG24	527	3 840
FG24	528	3 490
FG24	529	5 200
FG24	532	3 160
FG24	534	1 117
FG24	573	170
FG24	575	500
FG24	578	2 600
FG24	587	535
TOTALE mq		85 477

Adegata documentazione fotografica viene riportata nell' ALL. N. 09).

8.0. CONSISTENZA PL MEZZINA

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 MEZZINA

SUFERFICI INSERITE NEL PL. MEZZINA		
FOGLIO NCT		PROPR. CALEPIO
FG. 20	SUP. MQ	112 035
FG.24	SUP. MQ	137 250
FG.25	SUP. MQ	19 460
TOTALE		268 745

Tabella dei lotti edificabili del PL MEZZINA

LOTTO	SUP,MQ	VOLUME
1	6142,00	13715,09
2	9588,00	21410,00
3	5889,00	13150,14
4	3164,00	7065,21
5	6613,00	14766,83
6	4482,00	10008,31
7	5169,00	11542,38
8	7912,00	17667,49
8/p	4235,00	9456,75
9	9013,00	20126,03
RIS PROPR. 1	3038,00	6783,85
10	16587,00	37038,77
11	6892,00	15389,84
12	5100,00	11388,30
13	3370,00	7525,21
14	4489,00	10023,94
15	3882,00	8668,51
16	3806,00	8498,80
17	5015,00	11198,50
18	13599,00	30366,57
19	3726,00	8320,16
20	6975,00	15575,18
21	3700,00	8262,10
22	4087,00	9126,27
23	5651,00	12618,68
24	8438,00	18842,05
RIS.PROPR.2	5699,00	12725,87
25	5604,00	12513,73
26	11522,00	25728,63
27	6512,00	14541,30
RIS.PROPR.3	4379,00	9778,31
28	3864,00	8628,31
RIS.PROPR. 4	4286,00	9570,64
29	12080,00	26974,64
30	26422,00	59000,33

31	10515,00	23480,00
32	4549,00	10157,92
RIS.PROPR.5	2775,00	6196,58
RIS.PROPR. 6	4215,00	9412,10
TOTALE	26298400	587243,27
PROPR. CALEPIO	190967,00	

I lotti di propr. Calepio sono evidenziati in azzurro.

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

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 MEZZINA in zona R1 extraurbana posizionata a Sud 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. Mezzina 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 € 90,00/100,00/mq, alla luce di quanto esposto si definisce un valore di stima pari a €/mq.95,00.

Si precisa che detto valore vale per il lotto edificabile completamente urbanizzato.

Per i terreni esterni al PL e quindi in zona agricola il valore medio commerciale ammonta a € 5,00/mq essendo detti terreni inseriti nella regione Agraria n. 4 denominata Colline Litoranee di Fermo.

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 MEZZINA	mq.190.967,00	€/mq 95,00	€ 18.141.865,00
A detrarre incidenza opere di urbanizzazione primaria			-€ <u>3.131.858,80</u>
Terreni agricoli	mq 85.477,00	€/mq 5,00	€ 427.385,00
<u>VALORE TOTALE</u>			<u>€ 15.437.391,20</u>

Concludendo in evasione all'incarico affidatomi il sottoscritto perito determina il valore complessivo del compendio immobiliare denominato Il Villaggio del Lavoro loc. Mezzina pari a complessivi € 15.437.391,00 diconsi Euro Quindicimilioniquattrocentotrentasettemilatrecentonovantuno/00.

Si e' inoltre provveduto a determinare una possibile suddivisione in lotti visto l'importo del compendio immobiliare.

Si e' quindi provveduto a suddividere l'area agricola in due Lotti di seguito elencati

	TERRENI AGRICOLI				
LOTTO	FGOGLIO	MAPP	SUP. MQ	VALORE/MQ	VALORE LOTTO
1	FG24	44	1130,00		
	FG24	45	14722,00		
	FG24	46	210,00		
	FG24	57	240,00		
	FG24	182	183,00		
	FG24	183	125,00		
	FG24	235	205,00		
	FG24	281	65,00		
	FG24	312	2570,00		
	FG24	313	73,00		
	FG24	314	2871,00		
	FG24	315	39,00		
	FG24	355	1640,00		
	FG24	430	3000,00		
	FG24	432	560,00		
	FG24	435	6340,00		
	FG24	437	1800,00		
	FG24	450	1420,00		
	FG24	517	6620,00		
	FG24	518	2360,00		
			46173,00	5,00 €	230.865,00 €
LOTTO	FGOGLIO	MAPP	SUP. MQ	VALORE/MQ	VALORE LOTTO
2	FG24	519	4390,00		
	FG24	520	3940,00		
	FG24	521	8260,00		
	FG24	522	334,00		
	FG24	523	313,00		
	FG 24	524	222,00		
	FG24	526	1233,00		
	FG24	527	3840,00		
	FG24	528	3490,00		
	FG24	529	5200,00		
	FG24	532	3160,00		
	FG24	534	1117,00		
	FG24	573	170,00		
	FG24	575	500,00		
	FG24	578	2600,00		
	FG24	587	535,00		
			39304,00	5,00 €	196.520,00 €
			85477,00	5,00 €	427.385,00 €

Determinando di fatto che il Valore del LOTTO N. 01 ammonta a € 230.865,00 Diconsi Euro Duecentotrentamilaottocentosessantacinque/00 , e il valore del LOTTO N. 02 ammonta a € 196.520,00 diconsi Euro Centonovantaseimilacinquecentoventi/00 .

Si e' inoltre provveduto a suddividere il compendio facente parte del PL Mezzina in n. 5 Lotti di seguito elencati e per detti lotti determinare l'incidenza delle Opere di urbanizzazione.

LOTTO N.	AREA EDIFICABILE N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>1</u>	1	6142,00	€ 95,00	€ 583.490,00		
-	2	9588,00	€ 95,00	€ 910.860,00		
-	3	5889,00	€ 95,00	€ 559.455,00		
-	4	3164,00	€ 95,00	€ 300.580,00		
-	5	6613,00	€ 95,00	€ 628.235,00		
-	6	4482,00	€ 95,00	€ 425.790,00		
-	7	5169,00	€ 95,00	€ 491.055,00		
-	8/P	4235,00	€ 95,00	€ 402.325,00		
-	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>45282,00</u>	-	<u>€ 4.301.790,00</u>	742.624,80 €	3.559.165,20 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>2</u>	9	9013,00	€ 95,00	€ 856.235,00		
-	10	16587,00	€ 95,00	€ 1.575.765,00		
-	12	5100,00	€ 95,00	€ 484.500,00		
-	18	13599,00	€ 95,00	€ 1.291.905,00		
-	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>44299,00</u>	-	<u>€ 4.208.405,00</u>	726.503,60 €	3.481.901,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>3</u>	20	6975,00	€ 95,00	€ 662.625,00		
-	21	3700,00	€ 95,00	€ 351.500,00		
-	22	4087,00	€ 95,00	€ 388.265,00		
-	25	5604,00	€ 95,00	€ 532.380,00		
-	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>20366,00</u>	-	<u>€ 1.934.770,00</u>	334.002,40 €	1.600.767,60 €
-						

LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>4</u>	11	6892,00	€ 95,00	€ 654.740,00		
-	13	3370,00	€ 95,00	€ 320.150,00		
-	14	4489,00	€ 95,00	€ 426.455,00		
-	15	3882,00	€ 95,00	€ 368.790,00		
-	16	3806,00	€ 95,00	€ 361.570,00		
-	17	5015,00	€ 95,00	€ 476.425,00		
-	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>27454,00</u>	-	<u>€ 2.608.130,00</u>	450.245,60 €	2.157.884,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>5</u>	29	12080,00	€ 95,00	€ 1.147.600,00		
-	30	26422,00	€ 95,00	€ 2.510.090,00		
-	31	10515,00	€ 95,00	€ 998.925,00		
-	32	4549,00	€ 95,00	€ 432.155,00		
-	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>53566,00</u>	-	<u>€ 5.088.770,00</u>	878.482,40 €	4.210.287,60 €
-	TOTALI	190967,00	€ 95,00	€ 18.141.865,00	3.131.858,80 €	15.010.006,20 €

Riassumendo i valori netti dei singoli Lotti al netto dell'incidenza delle opere di urbanizzazione ammonta a:

LOTTO N. 01	3.559.165,20 €
LOTTO N. 02	3.481.901,40 €
LOTTO N. 03	1.600.767,60 €
LOTTO N. 04	2.157.884,40 €
LOTTO N. 05	4.210.287,60 €
TOTALE	15.010.006,20 €

Nel caso di alienazione a lotti viene determinata le Macropriorita' di intervento delle opere di urbanizzazione primaria che i singoli lotti di alienazione devono rispettare a prescindere dalla loro localizzazione e che dette opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle macropriorita' di intervento di seguito riportate devono essere comunque concordate con il Comune di Montegranaro.

Di seguito si riportano le marcopriorita' di intervento delle opere di urbanizzazione primaria che riguardano l'intero comparto.

TABELLA MACROPRIORITA' DI INTERVENTO			
N. DI PRIORITA'	DESCRIZIONE INTERVENTO	VOCI DI COMPUTO	IMPORTO
1	ESECUZIONIONJE PONTE SUL FOSSO PUMMAROLA	1-2-5-6-24-57-58-60	€ 424.200,00
2	PULIZZIA VIARIE E SISTEMAZIONE ROTATORIA SP. MEZZINJA	1-2-4-5-6-33-34-57-58-59	€ 88.136,04
3	REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI	3-5-7-8-9-10-11-17--18-19-20-21-22-23-27-28-29-30-31-35-36-38-52-53-54	€ 639.642,83
4	NUOVE CABINE ENEL	25	€ 144.000,00
5	RECINZIONI FRONTE STRADA	12-13-26	€ 795.000,00
6	MURATURE DI CONTENIMENTO	14-15-16	€ 526.852,90
7	MASSICCIATE E ASFALTATURE STRADALI	4-32-39-40-41-42-43-44-45-55-56-57-58	€ 855.773,40
8	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	37	€ 67.339,52
9	FORMAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI	45	€ 650.000,00
10	VERDE E ARREDO URBANO	46-47-48-49-50	€ 76.020,00
11	ONERI DELLA SICUREZZA	51	€ 35.000,00
TOTALE			€ 4.301.964,69

Si rammenta che l'importo esposto riguarda nel suo complesso l'intero comparto del PL Mezzina includendo anche i singoli lotti edificabili non di propr. Calepio.

Gli interventi di Macropriorita' sopraelencati potranno essere ulteriormente suddivisi in sottopriorita' da concordare con il Comune di Montegranaro a seconda della necessita' del singolo lotto di assegnazione e di intervento.

La presente perizia e' composta da n. 24 pagine e n. 10 allegati.
Corte Franca li 29/09/2020

In Fede

Dott.Arch.BELOTTI GIUSEPPE	ORDINE DEGLI
25040 CORTE FRANCA (BS)	ARCHITETTI
Via L.Lama 16/d	DI BRESCIA
Tel. 030.9884364 Fax 030.9847049	N. 1003
C.F. BLT GPP 60H12 0421X - P.IVA 00018230987	

Formano parte integrante della presente perizia i seguenti Allegati:

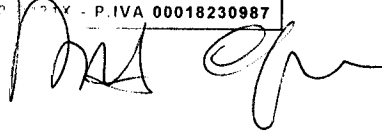
- All.n. 01 - Estratto mappa complessivo Fg. 20 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 02 - Estratto mappa complessivo Fg. 24 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 03 - Estratto mappa complessivo Fg. 25 di NCT di Montegranaro.
- All.n. 04 - Estratto mappa complessivo di NCT di Montegranaro.
- All.n. 05 - Visure Catastali

- All.n. 06 - Isezioni Ipotecarie.
- All.n. 07 - Delibere CC e GC Comune di Montegranaro
- All.n. 08 - Compoto metrico opere di urbanizzazione
- All.n. 09 - Documentazione fotografica .
- All.n. 10 - Lotti edificabili PL Mezzina

Corte Franca 29/09/2020

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
P.IVA 00018230987	



COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO

“ IL VILLAGGIO DEL LAVORO – LOC. MEZZINA “

DI PROPR. DELLA SOC.

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

INTEGRAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Perito

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

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 con la presente integrazione peritale intende completare la perizia originaria del 20/09/2020 per il solo paragrafo inerente la Situazione Urbanistica elencando tutti i passaggi amministrativi che hanno permesso la riattivazione a livello Amministrativo del compendio immobiliare sito in Comune di Montegranaro Provincia di Fermo meglio identificato come il Villaggio del Lavoro per l'intervento denominato Mezzina Sant Aleandra, precisando che tale integrazione non influisce sul valore del compendio immobiliare riportata nella perizia originaria del 20/09/2020.

1.0. SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano attuativo denominato Villaggio del Lavoro localita' Mezzina è un unico blocco di intervento.

Piu' precisamente le aree sono inserite nel piano di lottizzazione denominato Villaggio del Lavoro loc. Mezzina , ed è stato presentato regolare progetto di urbanizzazione a completamento dell'area, progetto regolarmente adottato con Delibera di Consiglio Comunale di Montegranaro in data 30/09/2019 numero 49 e con successiva Delibera Consiglio Comune di Montegranaro n.24 del 27/07/2020 e' stato approvato definitivamente, e a far data della sopracitata DCC n.24/2020 il Comune di Montegranaro a centoottanta giorni stabilito dal Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 78 del 03/07/2020 per ottenere l'approvazione da parte della Regione Marche del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio PF Tutela del Territorio di Fermo.

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**;

1 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**;

2 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**;

3. 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**;
4. Accoglimento dei rilievi formulati dalla provincia, in Consiglio Comunale, con deliberazione di presa d'atto **n. 49 del 28/06/2001**;
5. 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**);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. 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**;
10. 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;
11. 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**;
12. 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;

13. 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;**

14. 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.;

15. Approvazione con **Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28.01.2013** ripermetrazione aree D1 del PRG vi gente 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.;

16. Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Montegranaro numero 46 del 9 ottobre 2015 avente per oggetto approvazione il piano di lottizzazione Piane del Chienti Primo Stralcio;

17. Delibera di Giunta Comunale 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;

18. Delibera della Giunta Comunale 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;

19. Delibera della Giunta Comunale di Montegranaro n 142 del 13.10.2016 avente per oggetto lottizzazione Calepio in località Piane di Chienti comparto 2 ;

20. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro n. 15 del 25.02.2019 avente per oggetto Variante al PRG vigente per rideterminazione di una lottizzazione produttiva in localita' "Mezzina" Adoziane

21. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro n. 49 del 30.09.2019 avente per oggetto Variante al PRG vigente per rideterminazione di una lottizzazione produttiva in localita' "Mezzina" Adoziane Deefinitiva

21. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro n. 17 del 18.06.2020 avente per oggetto Variante al PRG Vigente per la rideterminazione di una lottizzazione produttiva in localita' " Mezzina" . Esame dei Rilievi formulati dalla Provincia di Fermo e approvazione delle controdeduzioni e delle precisazioni tecniche elaborate dal servizio Urbanistica.

22. Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro n.24 del 27/07/2020 avente per oggetto Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 78/2020 . Presa d'atto del parere favorevole con rilievi ai sensi dell'art 3 lettera a) dell'art 26 comma 7 della Legge Regione Marche n. 34/1992 e ss.mm.ii in merito alla variante al PRG attuativo – Villaggio del Lavoro in Loc. Mezzina in variante al PRG e approvazione definitiva.

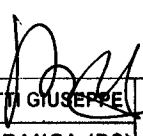
23. Delibera del Commissario Straordinario (con poteri del Consiglio Comunale) di Montegranaro N. 2 del 21/01/2021 avente per oggetto Variante al PRG vigente per rideterminazione di una lottizzazione produttiva in localita' Mezzina. Presa d'Atto e recepimento delle considerazioni e precisazioni della regione Marche- Servizio Tutale,Gestione e Assetto del Territorio

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

La presente integrazione di perizia e' composta da n. 5 pagine .

Corte Franca li 26/04/2021

In Fede



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

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
“ IL VILLAGGIO DEL LAVORO – LOC. MEZZINA “
DI PROPR. DELLA SOC.

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

RETTIFICA ED INTEGRAZIONE CON
TABELLA MAPPALI
DEI BLOCCHI DI VENDITA

Il Perito

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	

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 Mezzina Sant Aleandra.

Di seguito si riportano i mappali che compongono il singolo blocco di vendita inerente ai lotti edificabili inseriti nel PL Mezzina.

2.0 COMPOSIZIONE DEI BLOCCHI DI VENDITA

BLOCCO N. 01	FG	MAPP	SUP
	20	98	10480
	20	272	1220,00
	20	279	20,00
	20	280	20,00
	20	285	398,00
	20	296	2975,00
	20	318	1550,00
	20	329	590,00
	20	331	720,00
	20	333	4570,00
	20	334	7520,00
	20	335	5070,00
	20	338	100,00
		347	300,00
	20	351	5485,00
	20	352	2549,00
	20	353	2002,00
	20	354	469,00

BLOCCO N. 02	FG	MAPP	SUP
	20	157	1570,00
	20	213	1050,00
	20	214	90,00
	20	307	480,00
	20	309	1525,00
	20	310	125,00
	20	312	1890,00
	20	313	2010,00
	20	323	3990,00
	20	336	850,00
	20	337	14730,00
	20	336	850,00
	20	340	2110,00
	20	342	877,00
	24	245	130,00
	24	350	1310,00
	24	351	480,00
	24	352	285,00
	24	493	2405,00
	24	565	4920,00
	24	568	830,00
LOTTO N. 03	FG	MAPP	SUP
	24	339/P	1330,00
	24	337	170,00
	24	340	750,00
	24	481	3160,00
	24	484	1740,00
	24	490	470,00

	24	492	1,00
	24	552	930,00
	24	554/p	8900,00
	24	556	55,00
	24	558/P	1935,00
	24	570/P	5370,00
	24	572	1150,00
LOTTO N. 04	FG	MAPP	SUP
	20	298	2170,00
	20	301	1220,00
	20	321	2380,00
	20	341	3180,00
	20	339/P	1330,00
	24	554/P	8900,00
	24	557	1585,00
	24	558/P	1935,00
	24	560	2870,00
	24	561	1750,00
	24	563	4880,00
	24	567	2420,00
	24	570/P	5370,00
LOTTO N. 05	FG	MAPP	SUP
	24	129	11270,00
	24	361	80,00
	24	366	2010,00
	24	368	4980,00
	24	446	200,00

	24	447/ P	4349,00
	24	592	6360,00
	24	594/P	1440,00
	24	595	410,00
	24	596	180,00
	24	597/P	820,00
	24	598	30,00
	24	599	1250,00
	24	600	325,00
	24	603	2240,00
	25	605	3720,00
	25	673/P	9740,00
	25	672	250.00

NB: La superficie del mappale con la sigla “/P” indica la dicitura parte, la superficie inserita nella tabella e’ la superficie complessiva originaria del mappale stesso e detto mappale sara’ oggetto di frazionamento una volta che il blocco in cui lo stesso e’ inserito verra’ aggiudicato.

Si precisa inoltre che esistono situazioni di discordanza fra la situazione catastale e la situazione reale dei lotti che compongono i sigoli blocchi di assegnazione.

Tale discordanza si riflette globalemnte su tutti i blocchi e in particolare tale discordanza si accentua nel blocco n. 5 i cui lotti e mappali che lo compongono sono posizionati all'estremo del foglio di mappa e quindi tutti gli errori risultano confluire su tali mappali .

La discordanza fra la situazione catastale e la situazione reale dei lotti sara’ definitivamente individuata a seguito di rilievo e frazionamento dei mappali indicati con la sigla “/P “ che indica parte del mappale stesso .

Tale discordanza e disallineaqmento non incide sulla valutazione complessiva del blocco di appartamenza che risulta essere confermato.

Di seguito si riportano i valori di assegno dei singoli lotti.

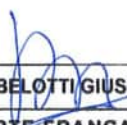
LOTTO N.	AREA EDIFICABILE N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>1</u>	1	6142,00	€ 95,00	€ 583.490,00		
	2	9588,00	€ 95,00	€ 910.860,00		
	3	5889,00	€ 95,00	€ 559.455,00		
	4	3164,00	€ 95,00	€ 300.580,00		
	5	6613,00	€ 95,00	€ 628.235,00		
	6	4482,00	€ 95,00	€ 425.790,00		
	7	5169,00	€ 95,00	€ 491.055,00		
	8/P	4235,00	€ 95,00	€ 402.325,00		
	VALORE LOTTO	45282,00		€ 4.301.790,00	742.624,80 €	3.559.165,20 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>2</u>	9	9013,00	€ 95,00	€ 856.235,00		
	10	16587,00	€ 95,00	€ 1.575.765,00		
	12	5100,00	€ 95,00	€ 484.500,00		
	18	13599,00	€ 95,00	€ 1.291.905,00		
	VALORE LOTTO	44299,00		€ 4.208.405,00	726.503,60 €	3.481.901,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>3</u>	20	6975,00	€ 95,00	€ 662.625,00		
	21	3700,00	€ 95,00	€ 351.500,00		
	22	4087,00	€ 95,00	€ 388.265,00		
	25	5604,00	€ 95,00	€ 532.380,00		
	VALORE LOTTO	20366,00		€ 1.934.770,00	334.002,40 €	1.600.767,60 €

LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>4</u>	11	6892,00	€ 95,00	€ 654.740,00		
	13	3370,00	€ 95,00	€ 320.150,00		
	14	4489,00	€ 95,00	€ 426.455,00		
	15	3882,00	€ 95,00	€ 368.790,00		
	16	3806,00	€ 95,00	€ 361.570,00		
	17	5015,00	€ 95,00	€ 476.425,00		
	VALORE LOTTO	27454,00		€ 2.608.130,00	450.245,60 €	2.157.884,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>5</u>	29	12080,00	€ 95,00	€ 1.147.600,00		
	30/p	26422,00	€ 95,00	€ 2.510.090,00		
	31	10515,00	€ 95,00	€ 998.925,00		
	32	4549,00	€ 95,00	€ 432.155,00		
	VALORE LOTTO	53566,00		€ 5.088.770,00	878.482,40 €	4.210.287,60 €
	TOTALI	190967,00	€ 95,00	€ 18.141.865,00	3.131.858,80 €	15.010.006,20 €

Quanto sopra in evasione a quanto richiestomi

Montegranaro li 02/05/2022

In Fede

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

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

PERIZIA IMMOBILIARE

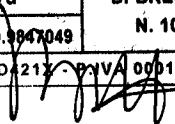
**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
“IL VILLAGGIO DEL LAVORO – LOC. MEZZINA”
DI PROPR. DELLA SOC.**

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

RETTIFICA E INTEGRAZIONE

Il Perito

Dott.Arch.BELOTTI GIUSEPPE	ORDINE DEGLI
25040 CORTE FRANCA (BS)	ARCHITETTI
Via L.Lama 15/d	DI BRESCIA
Tel. 030.9884364 Fax 030.9843049	N. 1003
C.F. BLT GPP 60H12 D 211	P.V.A. 00018230987



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 ha 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 Mezzina Sant Aleandra per il cui intervento ho steso regolare perizia valutativa immobiliare.

La presente rettifica e integrazione chiarisce un errore di refuso, ovvero l'erroneo inserimento di un mappale non facente parte di quelli che compongono la superficie a destinazione agricola facente parte del compendio oggetto della valutazione in argomento.

Piu' precisamente, al Fg 24, è rimasto inserito il mappale 44 di mq 1130 (a cui era stato attribuito un iniziale valore di perizia pari a € 5.650,00=) pur non essendo di proprietà della predetta Calepio Scavi.

Ciò nonostante, l'effettuata valutazione del compendio immobiliare è corretta in quanto la superficie catastale del compendio, pur diminuendo di mq. 1130 catastali risulta, comunque, essere pari a mq. 85477.00 di superficie effettiva determinata dalla rilevazione eseguita in loco. (e' un puro caso che la superficie del mappale refuso e la superficie reale coincidano).

Per dovere di chiarezza, la specifica che avrebbe dovuto essere meglio precisata è l'indicazione delle due superfici ossia riportare la superficie catastale evidenziandone la superficie reale come da dettagliati prospetti qui di seguito trascritti:

TERRENI ESTERNI AL PL CON DESTINAZIONE AGRICOLA

TERRENI AGRICOLI		
FGOGLIO	MAPP	PROPR. CALEPIO
FG24	45	14 722
FG24	46	210
FG24	57	240
FG24	182	183
FG24	183	125
FG24	235	205
FG24	281	65
FG24	312	2 570
FG24	313	73
FG24	314	2 871
FG24	315	39
FG24	355	1 640
FG24	430	3 000
FG24	432	560
FG24	435	6 340
FG24	437	1 800
FG24	450	1 420
FG24	517	6 620
FG24	518	2 360
FG24	519	4 390
FG24	520	3 940
FG24	521	8 260
FG24	522	334
FG24	523	313
FG 24	524	222
FG24	526	1 233
FG24	527	3 840
FG24	528	3 490
FG24	529	5 200
FG24	532	3 160
FG24	534	1 117
FG24	573	170
FG24	575	500
FG24	578	2 600
FG24	587	535
	TOTALE Sup. Catastale mq	84377
	TOTALE Sup. reale mq.	85477

Si e' quindi provveduto a suddividere l'area agricola in due Lotti di seguito elencati

TERRENI AGRICOLI					
LOTTO	FGOGLIO	MAPP	SUP. MQ	VALORE/MQ	VALORE LOTTO
1	FG24	45	14722,00		
	FG24	46	210,00		
	FG24	57	240,00		
	FG24	182	183,00		
	FG24	183	125,00		
	FG24	235	205,00		
	FG24	281	65,00		
	FG24	312	2570,00		
	FG24	313	73,00		
	FG24	314	2871,00		
	FG24	315	39,00		
	FG24	355	1640,00		
	FG24	430	3000,00		
	FG24	432	560,00		
	FG24	435	6340,00		
	FG24	437	1800,00		
	FG24	450	1420,00		
	FG24	517	6620,00		
	FG24	518	2360,00		
	Sup. catastale mq		45043,00		
	Sup. reale mq.		46173,00	5,00	230.865,00
LOTTO	FGOGLIO	MAPP	SUP. MQ	VALORE/MQ	VALORE LOTTO
2	FG24	519	4390,00		
	FG24	520	3940,00		
	FG24	521	8260,00		
	FG24	522	334,00		
	FG24	523	313,00		
	FG 24	524	222,00		
	FG24	526	1233,00		
	FG24	527	3840,00		
	FG24	528	3490,00		
	FG24	529	5200,00		
	FG24	532	3160,00		
	FG24	534	1117,00		
	FG24	573	170,00		
	FG24	575	500,00		
	FG24	578	2600,00		
	FG24	587	535,00		
	Sup. reale = a Sup. catastale mq		39304,00	5,00 €	196.520,00 €
	Totale mq		85477,00	5,00 €	427.385,00 €

Determinando di fatto che il Valore del LOTTO N. 01 ammonta a € 230.865,00 Diconsi Euro Duecentotrentamilaottocentosessantacinque/00, e il valore del LOTTO N. 02 ammonta a € 196.520,00 diconsi Euro Centonovantaseimilacinquecentoventi/00 .

La presente a rettifica e integrazione dell'originale perizia.
Corte Franca lì 29/09/2021

In Fede

Dott.Arch.BELOTTI GIUSEPPE	ORDINE DEGLI
25040 CORTE FRANCA (BS)	ARCHITETTI
Via L.Lama 15/d	DI BRESCIA
Tel. 030.9884364 Fax 030.9841049	N. 1003
C.F. BLT GPP 60H12 D4214 - P.IVA 00018230987	

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

**PIANO ATTUATIVO
"VILLAGGIO DEL LAVORO"
Loc. "MEZZINA"**

**Committente: CALEPIO SCAVI SPA
IN FALLIMENTO**

Data: Febbraio 2019

BOZZA CONVENZIONE

Calepio Scavi S.p.A in fallimento
Il Curatore Fallimentare
Dott. Mario Papalia

ALL.03

dott. arch. Belotti Giuseppe

Via L. Lama n. 15c - 25040 - Corte Franca (BS) tel e 0309884364 fax 0309847049
cell. 335 6459074 e 349 7591039

Repertorio n.

Raccolta n.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "VILLAGGIO DEL LAVORO" IN
MONTEGRANARO LOCALITA' MEZZINA.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

In

Avanti a me dottor, notaio in e iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti

Riuniti di, sono presenti:

- il sig. nato a il, residente a in
n....., il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di
....., e quindi in nome e per conto, della ditta "..... con sede a in
n....., codice fiscale e partita IVA numero, iscritta nel Registro delle Imprese
di, R.E.A. n....., avente capitale sociale di euro interamente versato
(di seguito chiamata "lottizzante");

- funzionario del Comune di Montegranaro, nato a il e
residente a in, n. - codice fiscale il quale interviene al
presente atto non in proprio, ma per conto ed in rappresentanza, quale responsabile del
settore Urbanistica ed Edilizia Privata (con i poteri a lui conferiti, giusta decreto
n....., del nonché in virtù della delibera del Consiglio Comunale n..... del
....., immediatamente esecutiva, che in copia conforme rilasciata il dal
Segretario Comunale di Montegranaro Dottor, previa espressa dispensa datami dalla
lettura dai comparenti, aventi i requisiti di legge, si allega al presente atto sotto

la lettera "A".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che la società è piena ed esclusiva proprietaria delle aree site in Comune di Montegranaro, località "Mezzina", all'interno del piano particolareggiato denominato "Villaggio del Lavoro" e precisamente:

--- appezzamento di terreno edificabile destinato a zona D1 industriale, senza sovrastanti fabbricati, terreno della superficie complessiva di metri quadrati
(.....) distinto in N.C.T. di detto comune al Foglio particelle nn.
confinante con

1 - che le aree oggetto del piano attuativo da convenzionare hanno una superficie totale territoriale di mq..... circa e sono inserite nel vigente P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. del e Delibera del CC n. del e successivo adeguamento scritto grafico approvato con Delibera di CC n. del giorno;

2 - che oltre quanto sopra riportato ai precedenti punti sull'area non gravano vincoli o impedimenti che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità.

VISTI

A) la deliberazione del Consiglio Comunale n..... del, esecutiva ai sensi di legge, recante

B) l'articolo 33 della Legge regionale 5 agosto 1992 n.34, l'articolo 51 del Regolamento Edilizio Comunale;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1) OBBLIGO GENERALE

1 - La lottizzante, in persona come sopra, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART.2) OBBLIGO GENERALE

1- Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2- La parte lottizzante è obbligata in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

3- In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla parte lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte sino al collaudo dei lavori di urbanizzazione.

4- La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima convenzione.

ART.3) TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1- Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla sottoscrizione della presente convenzione.

2- Le opere relative alla viabilità devono essere realizzate entro il termine massimo di (.....) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade anche in assenza del tappetino di usura.

3- Tutte le opere di urbanizzazione come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di (.....) mesi, complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

4- Tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di costruire, almeno per la parte funzionale autonoma al servizio del singolo lotto di area interessato dal Permesso di costruire medesimo. Nessun Permesso di costruire può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5 - Nessuna agibilità potrà essere presentata e assentita in assenza della realizzazione di superfici a parcheggio sufficienti a garantire il rispetto di quanto previsto dall'articolo 5 del D.M. 1444/68 in materia di dotazione di spazi pubblici.

ART.4) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1- Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dalla parte lottizzante o da loro aventi causa, a proprie cura e spese, in coerenza con le previsioni e le priorità stabilite dal programma di attuazione che la parte lottizzante ha allegato ai progetti esecutivi già presentati. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati tecnici progettuali, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, sono a carico della parte lottizzante.

ART.5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1- La parte lottizzante assume a proprio totale carico ogni onere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziato sugli elaborati del progetto del Piano Attuativo e di seguito descritte:

A1- strade veicolari;

A2- percorsi pedonali e marciapiedi;

B- spazi di sosta e di parcheggio;

C- fognature per acque nere;

D- fognature per acque meteoriche di raccolta delle acque stradali;

E- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistenti;

F- rete idrica per l'acqua potabile e posizionamento idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

G- rete di distribuzione del gas metano e relativi allacci in MPB (media bassa pressione);

H- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi predisposizioni per allacci;

I- rete di pubblica illuminazione;

L- cabina di trasformazione da MT a BT;

M- rete telefonia fissa;

N- siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile, predisposizione canalizzazioni per reti telematiche;

O- spazi di verde e parcheggi ed opere pubbliche collegate;

P- punti di ricarica per autoveicoli elettrici.

2- Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo impartite dal Ministero dei lavori pubblici in data 3 marzo 1999,

pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 in data 11 marzo 1999 o con le modalità previste dalle normative tecniche di posa impartite dai singoli gestori di servizio.

3- Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo da essere conformi alle norme vigenti in materia ed alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

4- Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, d'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 nonché alle altre norme da questo richiamate o normative igienico -sanitarie vigenti.

5- La parte lottizzante assume inoltre a suo totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali ed alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- b) segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e del verde attrezzato connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria con progetti di esecuzione singoli da concordare con l'amministrazione comunale;
- d) quanto altro fissato nei progetti esecutivi presentati a corredo del Piano Attuativo;

ART.6) OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

Restano in ogni caso a carico della parte lottizzante eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza della stessa parte lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART.7) AREE A STANDARD

1- Ai sensi degli art.3,4 e 5 del DM del 2 aprile 1968 n.1444, degli articoli 18 e 21 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34, dell'art.62 del Regolamento Edilizio Comunale, le aree intese come minimo standard che competono al Piano Attuativo sono così quantificate:

- superficie territoriale mq.;
- area a standard (10% Superficie territoriale) mq.....;

di cui:

Parcheggi

Verde

ART.8) GARANZIE

1- L'importo preventivato delle opere da eseguirsi e parzialmente eseguite a cura e spese della parte lottizzante e dei relativi oneri ed accessori determinato sulla base del prezzo della Regione Marche ammonta ad €

Detto importo è al netto dell'IVA dovuta per legge.

2- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la parte lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria o bancaria a prima richiesta rilasciata da nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia. L'importo

della polizza fidejussoria, comprensivo di spese generali e di IVA, per complessivi € corrisponde all'importo delle opere di urbanizzazione risultante dai computi metrici allegati alla progettazione definitiva, obbligandosi la parte lottizzante al relativo eventuale adeguamento ai valori risultanti dalla progettazione esecutiva delle opere medesime. Tale importo garantisce sia l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 del presente articolo maggiorato dell'IVA dovuta per legge.

3- La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della parte lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e quando (sempre previo collaudo anche parziale) il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione e di tutte le opere connesse potrà essere effettuato sia in corso d'opera che al completamento delle stesse.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta della parte lottizzante, quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art.6 e tale circostanza sia adeguatamente documentata. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, di mancata o imperfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione stabilite, la parte lottizzante autorizza espressamente il Comune a far valere la garanzia prima richiesta ed a incamerare la cauzione nel modo più immediato ed ampio. Nel caso in cui le opere che il lottizzante si obbliga a realizzare con la presente convenzione per qualunque

ragione non siano terminate, del tutto o in parte, alla scadenza della prima copertura fidejussoria, il lottizzante dovrà provvedere a mantenere una garanzia fidejussoria a copertura delle somme corrispondenti alle opere ancora non completate.

ART.9) PERMESSI DI COSTRUIRE

1- Dopo la sottoscrizione della convenzione la parte lottizzante può presentare domanda per ottenere il Permesso di Costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di questo ultimo.

2- Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui agli art.16 e seguenti del D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3- Per i Permessi a Costruire rilasciati prima dei 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

ART.10) VARIANTI

1- E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2- Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare alle norme di attuazione del Piano di

Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di lottizzazione, sempre nel rispetto di tutti gli indici e parametri urbanistici;

b) lo spostamento dei passi carrai previsto nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di confini divisionali diversi tra i lotti, con la variazione del numero di questi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3- Le variazioni non possono comportare né espressamente né tacitamente proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3 e art.9 comma 3, salvo diversa delibera del Comune.

ART.11) COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1- Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, la parte lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere saranno collaudate a cura del Comune tramite la nomina di un architetto o ingegnere da scegliere tramite una terna di nomi presentata dalla parte lottizzante ed accettata dall'Amministrazione comunale, a spese della parte lottizzante che ne deve anticipare i costi (spese, diritti, onorari) a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Il professionista in tal modo scelto

dall'Amministrazione comunale dovrà effettuare il collaudo nei successivi 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di nomina.

2- Qualora il Comune non provveda a scegliere e a comunicare l'avvenuta nomina al professionista entro tre mesi a partire dalla data in cui è stata protocollata la dichiarazione della parte lottizzante di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi all'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3- L'inizio delle operazioni di collaudo e l'effettuazione dei sopralluoghi in sito, dovranno essere comunicati con un preavviso di 7 giorni ai responsabili dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata e dell'ufficio lavori pubblici.

4- Per motivate ragioni e su richiesta dei lottizzanti può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale.

In tal caso per il collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume i relativi maggiori oneri nonché il costo del collaudo medesimo (parcelle dei professionisti). Al collaudo parziale si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 del presente articolo.

ART.12) CESSIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI "AREE STANDARD".

- Le opere di urbanizzazioni primarie, le attrezzature pubbliche, le sedi stradali inerenti al Piano Attuativo e previste all'interno di questo per una superficie complessiva di mq. sono cedute gratuitamente al Comune con la sottoscrizione del presente atto.

Il Comune con la sottoscrizione del presente atto autorizza la parte lottizzante ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria sopra specificate.

2- Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da vincoli di ogni specie, fatte salve le servitù di passaggio e di posa delle tubazioni a favore dei proprietari dei lotti e dei proprietari delle aree non industriali rimaste all'interno della lottizzazione.

ART.13) MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1- La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere restano a carico della parte lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 11 comma 2.

2- Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 11, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3- La presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e la conseguente assunzione globale degli oneri di manutenzione da parte del Comune avverranno soltanto ad ultimazione di tutte le opere di cui all'art. 5. Il collaudo parziale di dette opere sarà rilevante soltanto ai fini dell'agibilità degli edifici e dell'assenso parziale allo svincolo della fidejussione, fermo restando l'obbligo di manutenzione delle opere a carico della lottizzazione sino al collaudo definitivo.

4- Il certificato di agibilità degli edifici sarà rilasciato solo successivamente alla comunicazione scritta del direttore dei lavori attestante la ultimazione dei lavori di

cui all'art. 5 accertata dall'ufficio tecnico e assoggettata all'esito positivo di collaudo di cui sopra. La manutenzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico della parte lottizzante fino al momento della presa in carico da parte del Comune, mediante apposito verbale da effettuarsi nei tempi previsti dall'articolo 11.

ART.14) SPESE

1- Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese inerenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della parte lottizzante.

2- La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese della parte lottizzante. Tutte le spese legali, fiscali e conseguenti al presente atto o agli atti da questo previsti, sono a carico della parte lottizzante.

ART.15) PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1- Il progetto del Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

a);

b);

c);

Si dà atto che la parte lottizzante ha consegnato all'Amministrazione comunale il frazionamento regolarmente approvato, ove si individuano, all'interno del Piano Attuativo, le aree da cedere gratuitamente al Comune.

2- Il progetto delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo è depositato presso

l'Ufficio Tecnico comunale e si intende qui richiamato per costituire parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune ed i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che tutti gli atti sopra indicati, depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione in quanto dalle parti espressamente approvati e conosciuti.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e da me completato e letto ai comparenti i quali, a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà. Occupa fogli per pagine e viene sottoscritto alle ore

COMUNE DI MONTEGRANARO

PROVINCIA DI FERMO

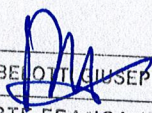
PERIZIA IMMOBILIARE

**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
“ IL VILLAGGIO DEL LAVORO – LOC. MEZZINA “
DI PROPR. DELLA SOC.**

CALEPIO SCAVI S.P.A IN FALLIMENTO

**RETTIFICA ED INTEGRAZIONE CON
TABELLA MAPPALI
DEI BLOCCHI DI VENDITA**

Il Perito

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

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 Mezzina Sant Aleandra.

Di seguito si riportano i mappali che compongono il singolo blocco di vendita inerente ai lotti edificabili inseriti nel PL Mezzina.

Si precisa che vengono inseriti ad integrazione e rettifica dell'elenco dei mappali che compongono i singoli blocchi anche i mappali che individuano strade, aree verdi e aree a parcheggio che risultano essere le aree a standard di urbanizzazione.

Tali aree ad opere di urbanizzazione completate dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Montegranaro.

Per tale motivo tali mappali che individuano strade, aree verdi e aree a parcheggio sopracitate hanno un valore nullo in quanto identificati in standard di urbanizzazione.

Si conclude che i singoli valori dei lotti originari non risulta avere variazioni economiche alcune

2.0 COMPOSIZIONE DEI BLOCCHI DI VENDITA

BLOCCO N. 01	FG	MAPP	SUP
	20	98	10480
	20	272	1220,00
	20	279	20,00
	20	280	20,00
	20	285	398,00
	20	296	2975,00
	20	318	1550,00
	20	329	590,00
	20	331	720,00
	20	333	4570,00
	20	334	7520,00
	20	335	5070,00

	20	338	100,00
	20	347	300,00
	20	351	5485,00
	20	352	2549,00
	20	353	2002,00
	20	354	469,00
	20	282	399,00
	20	286	510,00
	20	319	2960,00
	20	320	200,00
	20	332	220,00
	24	581	255,00
	24	582	15,00
	24	583	4090,00
	24	585	200,00
	24	593	2065,00
	24	501	2060,00
	24	503	260,00
	24	525	8,00
BLOCCO N. 02	FG	MAPP	SUP
	20	157	1570,00
	20	213	1050,00
	20	214	90,00
	20	307	480,00
	20	309	1525,00
	20	310	125,00
	20	312	1890,00
	20	313	2010,00
	20	323	3990,00
	20	336	850,00

	20	337	14730,00
	20	340	2110,00
	20	342	877,00
	20	303	10,00
	20	305	48,00
	20	306	150,00
	20	308	1040,00
	20	311	450,00
	20	314	503,00
	20	317	2490,00
	20	343	6800,00
	20	344	100,00
	20	345	805,00
	20	346	250,00
	20	348	200,00
	20	349	1960,00
	20	350	5,00
	24	245	130,00
	24	350	1310,00
	24	351	480,00
	24	352	285,00
	24	493	2405,00
	24	565	4920,00
	24	568	830,00
	24	564	400,00
	24	566	630,00
LOTTO N. 03	FG	MAPP	SUP
	20	339/P	1330,00
	24	337	170,00

	24	340	750,00
	24	481	3160,00
	24	484	1740,00
	24	490	470,00
	24	492	1,00
	24	552	930,00
	24	554/p	8900,00
	24	556	55,00
	24	558/P	1935,00
	24	570/P	5370,00
	24	572	1150,00
	24	347	300,00
	24	530	59,00
	24	531	1,00
	24	535	2318,00
	24	537	2300,00
	24	539	350,00
	24	540	60,00
	24	548	268,00
	24	551	1260,00
	24	553	870,00
	24	569	565,00
	24	571	2390,00
	24	453	5,00
	24	462	2840,00
	24	477	1700,00
	24	489	1060,00
LOTTO N. 04	FG	MAPP	SUP
	20	298	2170,00
	20	301	1220,00

	20	321	2380,00
	20	341	3180,00
	20	339/P	1330,00
	20	322	545,00
	20	324	1820,00
	20	327	1490,00
	20	328	1230,00
	24	554/P	8900,00
	24	557	1585,00
	24	558/P	1935,00
	24	560	2870,00
	24	561	1750,00
	24	563	4880,00
	24	567	2420,00
	24	570/P	5370,00
	24	252	760,00
	20	299	90,00
	24	555	805,00
	24	559	820,00
	24	562	320,00
	24	617	70,00
	24	618	20,00
	24	619	75,00
	24	620	30,00
	24	621	140,00
	24	624	160,00
	24	626	966,00
	24	627	44,00

LOTTO N. 05	FG	MAPP	SUP
	24	129	11270,00
	24	361	80,00
	24	366	2010,00
	24	368	4980,00
	24	446	200,00
	24	447/ P	4349,00
	24	592	6360,00
	24	594/P	1440,00
	24	595	410,00
	24	596	180,00
	24	597/P	820,00
	24	598	30,00
	24	599	1250,00
	24	600	325,00
	24	603	2240,00
	25	605	3720,00
	25	673/P	9740,00
	25	672	250,00
	24	373	5,00
	24	375	225,00
	24	376	45,00
	24	377	5,00
	24	378	95,00
	24	380	20,00
	24	382	360,00
	24	403	1360,00
	24	405	510,00
	24	407	2070,00
	24	69	2850,00
	24	601	100,00

	24	602	180,00
	24	604	110,00
	24	605	3720,00
	24	622	45,00
	24	623	2080,00

NB: La superficie del mappale con la sigla "/P" indica la dicitura parte, la superficie inserita nella tabella e' la superficie complessiva originaria del mappale stesso e detto mappale sara' oggetto di frazionamento una volta che il blocco in cui lo stesso e' inserito verra' aggiudicato.

Si precisa inoltre che esistono situazioni di discordanza fra la situazione catastale e la situazione reale dei lotti che compongono i singoli blocchi di assegnazione.

Tale discordanza si riflette globalmente su tutti i blocchi e in particolare tale discordanza si accentua nel blocco n. 5 i cui lotti e mappali che lo compongono sono posizionati all'estremo del foglio di mappa e quindi tutti gli errori risultano confluire su tali mappali .

La discordanza fra la situazione catastale e la situazione reale dei lotti sara' definitivamente individuata a seguito di rilievo e frazionamento dei mappali indicati con la sigla "/P " che indica parte del mappale stesso .

Tale discordanza e disallineamento non incide sulla valutazione complessiva del blocco di appartenenza che risulta essere confermato.

Di seguito si riportano i valori di assegno dei singoli lotti.

LOTTO N.	AREA EDIFICABILE N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>1</u>	1	6142,00	€ 95,00	€ 583.490,00		
	2	9588,00	€ 95,00	€ 910.860,00		
	3	5889,00	€ 95,00	€ 559.455,00		
	4	3164,00	€ 95,00	€ 300.580,00		
	5	6613,00	€ 95,00	€ 628.235,00		
	6	4482,00	€ 95,00	€ 425.790,00		
	7	5169,00	€ 95,00	€ 491.055,00		
	8/P	4235,00	€ 95,00	€ 402.325,00		
	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>45282,00</u>		<u>€ 4.301.790,00</u>	742.624,80 €	3.559.165,20 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>2</u>	9	9013,00	€ 95,00	€ 856.235,00		
	10	16587,00	€ 95,00	€ 1.575.765,00		
	12	5100,00	€ 95,00	€ 484.500,00		
	18	13599,00	€ 95,00	€ 1.291.905,00		
	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>44299,00</u>		<u>€ 4.208.405,00</u>	726.503,60 €	3.481.901,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>3</u>	20	6975,00	€ 95,00	€ 662.625,00		
	21	3700,00	€ 95,00	€ 351.500,00		
	22	4087,00	€ 95,00	€ 388.265,00		
	25	5604,00	€ 95,00	€ 532.380,00		
	<u>VALORE LOTTO</u>	<u>20366,00</u>		<u>€ 1.934.770,00</u>	334.002,40 €	1.600.767,60 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>4</u>	11	6892,00	€ 95,00	€ 654.740,00		
	13	3370,00	€ 95,00	€ 320.150,00		
	14	4489,00	€ 95,00	€ 426.455,00		
	15	3882,00	€ 95,00	€ 368.790,00		
	16	3806,00	€ 95,00	€ 361.570,00		

	17	5015,00	€ 95,00	€ 476.425,00		
	VALORE LOTTO	27454,00		€ 2.608.130,00	450.245,60 €	2.157.884,40 €
LOTTO N.	AREA EDIF. N	SUP MQ.	valore /mq	IMPORTO LOTTO	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO LOTTO NETTO
<u>5</u>	29	12080,00	€ 95,00	€ 1.147.600,00		
	30/p	26422,00	€ 95,00	€ 2.510.090,00		
	31	10515,00	€ 95,00	€ 998.925,00		
	32	4549,00	€ 95,00	€ 432.155,00		
	VALORE LOTTO	53566,00		€ 5.088.770,00	878.482,40 €	4.210.287,60 €
	TOTALI	190967,00	€ 95,00	€ 18.141.865,00	3.131.858,80 €	15.010.006,20 €

Quanto sopra in evasione a quanto richiestomi

Montegranaro li 02/10/2024

In Fede

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