

**FERMO (FM)**  
**Aree sparse e canale di proprietà .....S.p.A.**

**INQUADRAMENTO GENERALE**

La società ..... S.p.A. risulta proprietaria in comune di Fermo, capoluogo dell'omonima provincia di circa 37.000 abitanti, di alcune aree sparse, ubicate nei dintorni dell'ex stabilimento per la produzione di zucchero oggi dismesso.

L'ambito, distante circa 14 km dal casello dell'Autostrada di Porto San Giorgio e circa 15 km da quello di Porto Sant'Elpidio, è posizionato a Nord-Ovest rispetto al centro di Fermo, in località Campiglione, una delle aree più interessanti del capoluogo dal punto di vista economico vista la presenza del centro commerciale Girasole e di una multisala; nelle immediate vicinanze è attualmente in corso di costruzione il nuovo polo ospedaliero di Fermo.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Al Catasto Terreni gli immobili sono censiti come segue:

**-TERRENO:**

-Foglio 36, Particella 316, qualità SEM. ARB., classe 5, mq 2120, R.D. € 6,57, R.A. € 9,85.

**-CANALE:**

-Foglio 39, Particella 7, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, mq 710, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;

-Foglio 39, Particella 82, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, mq 210, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

-Foglio 50, Particella 48, qualità SEM. IRR. ARB., classe 2, mq 110, R.D. € 0,80, R.A. € 0,68;

-Foglio 51, Particella 49, qualità SEM. IRR. ARB., classe 2, mq 3.500, R.D. € 25,31, R.A. € 21,69.

**CONSISTENZA E CARATTERISTICHE (TERRENO, PARTIC. 316)**

Trattasi di una scarpata, situata a margine della Strada Provinciale n° 239, che male si adatta anche per la lavorazione ai fini agricoli.

Ha una superficie catastale di mq 2120, giacitura in pendenza, attualmente risulta in stato di abbandono da anni ed è ricoperta da arbusti e vegetazione spontanea.

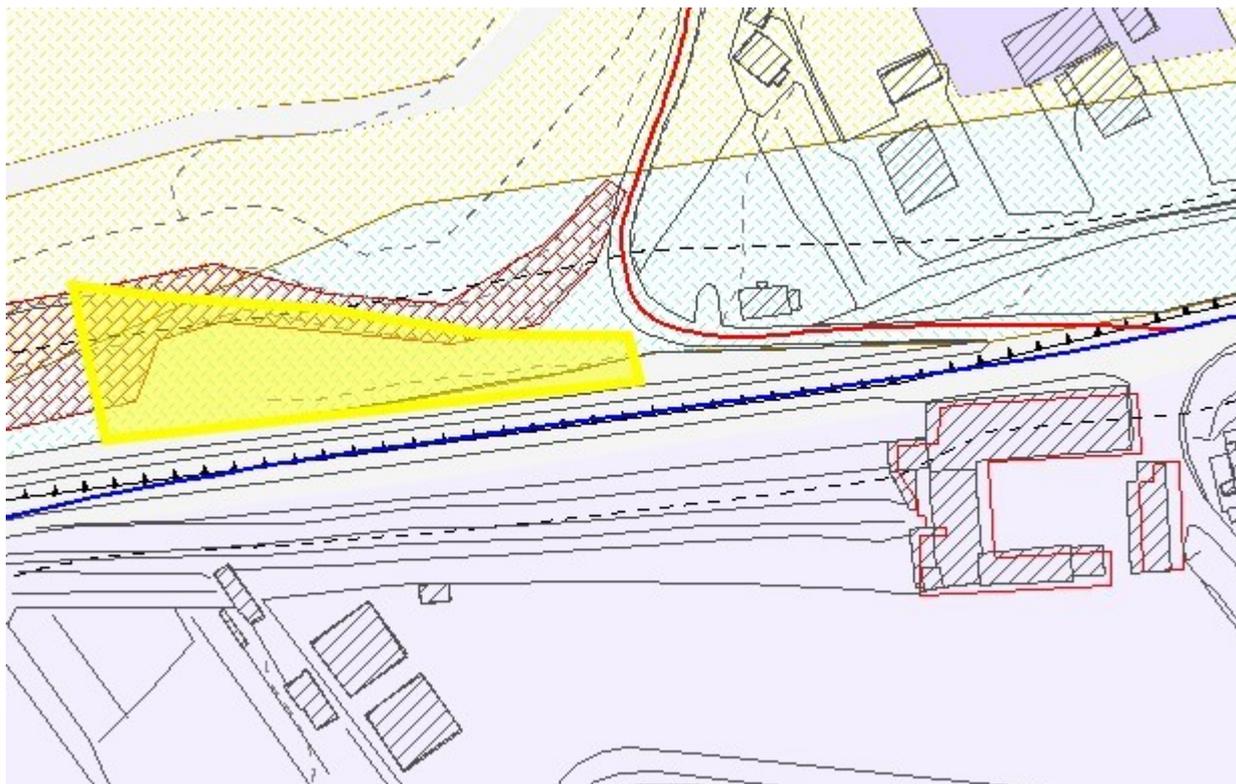
**CONSISTENZA E CARATTERISTICHE (CANALE, PARTIC. 7-82-48-49)**

Trattasi di alcuni segmenti di un canale di derivazione, di maggior consistenza, che si diparte dal vicino Fiume Tenna fino a raggiungere l'ex molino dopo aver percorso dei tratti di canale appartenenti ad altri soggetti (ved. mappe catastali allegate); la lunghezza complessiva del tratto di proprietà ..... è di circa mt 1300-1400 ed è in parte intubato.

**SITUAZIONE URBANISTICA (TERRENO, PARTIC. 316)**

In base al P.R.G. visionabile dal sito ufficiale del Comune di Fermo, **la particella 316 del foglio 36** ricade in zona AGR\_2 (aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera), disciplinato dall'art. 56 delle N.T.A.

Sulla stessa area incombe il vincolo *Rischio Archeologico* "Aree a rischio archeologico" (art. 34 N.T.A.) e ricade in parte negli *Ambiti di tutela dei versanti* (art. 30 N.T.A.); inoltre, ricade in parte nella *fascia di rispetto stradale* (RIS\_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.) e vi sarebbe una variante in corso.



### **Art. 56 - Aree agricole**

#### **Disposizioni generali**

*Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al florovivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.*

*Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.*

*In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13.*

*E' vietato manomettere i canali di costruzione storica presenti, riportati nella cartografia di piano.*

*Il territorio agricolo comunale è diviso in quattro zone in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario, al suo grado di compromissione, alla configurazione geomorfologica:*

*aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;*

*aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera;*

aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale;

**Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale.**

OMISSIS.

**Aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera.**

*Per aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera si intendono quelle parti del territorio facenti parte della piana alluvionale che conservano ancora in buona misura le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario ed alcuni significativi elementi storico-architettonici (edifici rurali e ville di campagna di interesse storico-architettonico, segni visibili della struttura centuriata, ecc.).*

*Tali aree possono far parte di un parco fluviale il quale, in sintonia con analoghe previsioni dei Comuni di valle, si estenderà lungo la sponda dei Fiumi.*

*L'attuazione della previsione di parco fluviale è subordinata alla redazione di un progetto intercomunale o comunale di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al mantenimento delle sue caratteristiche peculiari, e potrà prevedere una parziale fruizione sociale dell'area da realizzarsi con percorsi pedonali ed aree per lo sport e lo svago e piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro.*

*Tali previsioni saranno definite in maniera dettagliata nel progetto stesso; esse, per quanto concerne sia le sistemazioni generali dell'area, che le ipotizzate infrastrutture, qualora coerenti con le finalità suindicate di costituzione di un'area parco e nel rispetto della tutela paesistico-ambientale, di cui al TITOLO IV, CAPO I delle presenti norme, non costituiranno variante al PRG, ma strumento di pianificazione attuativa del medesimo.*

*Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna, ed Ete e della piana costiera, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme, fatte salve le eventuali diverse e specifiche previsioni che saranno contenute nel progetto di parco fluviale:*

*è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi ecc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16;*

*sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.*

**Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale**

*Per aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale si intendono quelle parti del territorio che hanno perso, per edificazione diffusa e impoverimento del sistema vegetale le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario. Gli interventi debbono essere finalizzati al recupero, ove possibile, delle qualità tipiche del paesaggio agrario. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme: - è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui al successivo Art. 57, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.; tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di "Riqualficazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16; - sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.*

#### **Aree con elevato valore botanico vegetazionale**

OMISSIS.

#### ***Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela***

*Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; ora Decr. Lgs. 22/1/2004 n. 42; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito.*

*Vengono qui richiamate e fatte proprie le disposizioni della legislazione di tutela, in modo particolare quelle riguardanti la conservazione e i progetti delle opere (Decr. Lgs. 29/10/1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", artt. 21 e ss.).*

*All'interno dell'area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati:*

- a- ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;*
- b- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti;*
- c- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;*
- d- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;*
- e- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;*
- f- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;*

g- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i- la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le seguenti aree "a rischio" dal punto di vista archeologico, individuate planimetricamente dal PRG, indipendentemente dalle singole aree puntuali, sulle quali già insistono vincoli diretti ex Legge 1089/39 o sulle quali verranno posti, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrato, modificazioni di cubature interrato esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona.

1. l'area di San Marco alle Paludi in frazione di Capodarco;
2. l'area di San Michele in Bocca di Rivo;
3. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada Pompeiana, da Largo Manara alla loc. Santa Maria a Mare;
4. le pendici collinari da Casette Santa Margherita a Contrada san Biagio, per le località San Pietro Vecchio, Porchia, Torre di Palme, a monte della S.S. 16 Adriatica;
5. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della strada per Monterubbiano, da Ponte Ete ai confini comunali;
6. l'area di Villa Passatelli in contrada San Girolamo;
7. l'area a nord-ovest della S.S. 210 Faleriense della strada ai confini comunali in Contrada Campiglione;
8. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada per Porto San Giorgio da Piazza Dante ai confini comunali in Contrada Santa Petronilla;
9. Areali interessati da tracce della centuriazione romana<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Nota Soprintendenza Archeologica n. 12894 ZA-68 del 2/11/2006 e nota Comune n. 45506 del 22/11/2006.

### **SITUAZIONE URBANISTICA (CANALE, PARTIC. 7-82-48-49)**

In base al medesimo P.R.G. **la particella 7 del foglio 39** ricade nelle seguenti zone:

-zona D2 (Tessuto prevalentemente produttivo di completamento), disciplinato dall'art. 70 N.T.A.

Inoltre, ricade all'interno della *fascia di Rispetto Stradale* (RIS\_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.).

In base al medesimo P.R.G. **la particella 82 del foglio 39** ricade nelle seguenti zone:

-zona D (Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione artigianale industriale) disciplinato dall'art. 76 fino all'art. 135 N.T.A.

-Piani Attuativi PAT (Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi), disciplinato dall'art. 143 N.T.A.

-Aree Progetto (art. 75 N.T.A.)

Inoltre, vige il vincolo dei *Corsi d'Acqua* (Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua), disciplinato dall'art. 28 N.T.A. e ricade all'interno della *fascia di Rispetto Stradale* (RIS\_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.).

In base al medesimo P.R.G. **la particella 48 del foglio 50** ricade nelle seguenti zone, con i seguenti vincoli:

-AGR\_2 (aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera) disciplinato dall'art. 56 delle N.T.A.;

-Rischio Archeologico *Aree a rischio archeologico* (art. 34 N.T.A.);

-Esondazioni R1 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1);

-Corsi d'Acqua *Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua* (art. 28 N.T.A.)

-Aree ex L.431/1985 *Aree* (art. 142 lettere a) e c) D. Lgs. 22/01/2004 n. 42).

In base al medesimo P.R.G. **la particella 49 del foglio 51**, stante la sua lunghezza ricade in varie zone, tra cui si evidenzia la seguente:

-Canali Storici *Canali di costruzione storica* (art. 56 N.T.A.).

### **ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

In considerazione della natura degli immobili in oggetto, si ritiene che la richiesta di mercato possa essere molto scarsa e quasi priva d'interesse.

Di seguito si evidenziano gli elementi di "criticità":

- il canale, un tempo utilizzato dall'ex molino (ved. mia perizia in data 30.10.2020) come energia meccanica prodotta dalla corrente dell'acqua, oggi non ha più questa funzione, ma potrebbe essere utilizzato come canale d'irrigazione per alcuni fondi agricoli che attraversa;
- Il terreno di cui alla particella 316 è costituito fondamentalmente da una scarpata, pertanto si adatta male anche per la lavorazione a fini agricoli;

### **CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

-l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

-l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

-l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

### **STIMA**

Nella presente valutazione è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato basati sulle tabelle Provinciali relative ai “*valori agricoli medi*”, approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29.01.2019 e pubblicate sul B.U.R. della Regione Marche il 16.05.2019 n° 39; nel caso specifico, il Comune di Fermo ricade nella Regione Agraria n° 4.

Tale metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi medi in zona ed applicando agli stessi le rettifiche ritenute

adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

## VALORI AGRICOLI MEDI

16 MAGGIO 2019

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE

ANNO I - N. 39

VAM approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019

Commissione espropri di Fermo – TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2018						
Coltura	Regione Agraria	1	2	3	4	5
1	AGRUMETO					68.500,00
2	BOSCO ALTO FUSTO	4.000,00	4.200,00		6.600,00	6.000,00
3	BOSCO ARTIFICIALE					
4	BOSCO CRDUO	2.900,00	3.005,00		4.200,00	2.900,00
5	BOSCO MISTO	3.100,00	4.800,00		6.100,00	5.700,00
6	CANNETO					
7	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.100,00	7.200,00			
8	FRUTTETO				36.000,00	43.000,00
9	GELSETO					
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2.200,00	2.200,00		2.200,00	2.200,00
11	ORTO					
12	ORTO IRRIGUO				60.000,00	70.000,00
13	ORTO PIENO CAMPO					
14	PASCOLO	2.550,00	2.550,00		2.800,00	2.800,00
15	PASCOLO ARBORATO	2.700,00	4.010,00		2.600,00	2.600,00
16	PASCOLO CESPUGLIATO	2.500,00	2.500,00		2.500,00	2.500,00
17	PRATO	4.000,00	3.800,00			
18	PRATO ARBORATO	6.000,00				
19	PRATO IRRIGUO					
20	QUERCETO					
21	SEMINATIVO	8.600,00	9.200,00		14.800,00	18.500,00
22	SEMINATIVO ARBORATO	9.700,00	15.500,00		19.500,00	19.000,00
23	SEMINATIVO IRRIGUO	11.800,00	20.500,00		24.500,00	28.500,00
24	SEMINATIVO ARB.IRR.	12.000,00	26.000,00		31.500,00	37.650,00
25	ULIVETO		26.500,00		27.500,00	34.000,00
26	VIGNETO	12.500,00	21.000,00		35.000,00	40.000,00
27	VIVAIO E COLT. FLOREALI					78.000,00

Nota - I valori sono espressi in Euro per ettaro di superficie

Pertanto, si ritiene congruo assumere come valori di riferimento quelli di cui alla seguente tabella:

## **TERRENO E CANALE PROPRIETA' SADAM FERMO**

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>SUPERFICIE MQ</b>	<b>VALORE €/MQ</b>	<b>VALORE</b>	<b>NOTE</b>
36	316	SEM. ARB.	2120	€ 1,95	€ 4 134,00	TERRENO
	7	INCOLTO PRODUTTIVO				
39			710	€ 0,22	€ 156,20	CANALE
	82	INCOLTO PRODUTTIVO	210	€ 0,22	€ 46,20	CANALE
50	48	SEM. IRR. ARB.	110	€ 3,15	€ 346,50	CANALE
51	49	SEM. IRR. ARB.	3500	€ 3,15	€ 11 025,00	CANALE
<b>TOTALE</b>					<b>€ 15 707,90</b>	

Tenendo in considerazione tutti gli elementi precedentemente esposti, il valore complessivo che si ritiene di attribuire agli immobili in oggetto di proprietà SADAM in Comune di Fermo è pari ad € **15.707,90 (quindicimilasettecentosette/90)**.

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

**Premesso che:**

-per "valore di mercato", per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni;

-per "valore di immediato realizzo", per i beni immobili, si intende un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti (entro 3-6 mesi) e in condizioni sfavorevoli per il venditore, inteso come valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria;

-che il valore di mercato, per i beni in oggetto, è stimato pari a € 15.707,90;

**considerato:**

-la situazione attuale del mercato dell'area di riferimento, in fase di flessione negativa piuttosto che di stagnazione, per numero di compravendite e di prezzi di vendita;

-le particolari condizioni e ubicazione del bene;

**il sottoscritto ritiene che:**

-il tempo di realizzo per la valorizzazione dei beni in oggetto al valore di mercato stimato sia pari a 24-36 mesi;

-il valore di immediato realizzo possa essere considerato pari al 70% circa del valore di mercato stimato, ossia pari ad € 11.000,00 (undicimila/00).

In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

-Valore di mercato	€ 15.707,90
-Tempo di realizzo del valore di mercato	24-36 mesi
-Tempo di immediato realizzo	3-6 mesi
-Sconto per l'immediato realizzo rispetto al valore di mercato	30%
-Valore di immediato realizzo	€ 10.995,53
-Valore di immediato realizzo ARROTONDATO	€ 11.000,00

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla Società committente e verificate dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di proprie ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento con le dovute riserve.

#### NOTE

Dalle visure eseguite al Catasto Terreni risultano le seguenti ulteriori particelle che non sono oggetto della presente stima per i motivi specificati nel dettaglio che segue:

- Foglio 39, Particella 48, qualità BOSCO CEDUO, classe U, mq 240, R.D. € 0,19, R.A. € 0,07; dalla relazione notarile ventennale (allegata) risulta che tale particella non è mai stata di proprietà SADAM;
- Foglio 39, Particella 49, qualità BOSCO CEDUO, classe U, mq 580, R.D. € 0,45, R.A. € 0,18; dalla relazione notarile ventennale (allegata) risulta che tale particella non è mai stata di proprietà SADAM;
- Foglio 39, Particella 66, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, mq 9.020, R.D. € 0,93, R.A. € 0,47; su quest'area la SADAM ha/aveva solo un diritto di concessione temporanea.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Fermo, 16.06.2023

Il Tecnico incaricato  
*Gianni Geom. Giustino*



**ALLEGATI:**

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratti di mappe Catasto Terreni, Fermo, Fogli 36-39-50-51;
- 3) Relazione notarile ventennale.