

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

(redatta sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica del comune di Martirano Lombardo
datato 16 giugno 2025)

1. PREMESSA.

A seguito della richiesta di chiarimenti pervenuta tramite PEC del giorno 11 novembre 2025 (che faceva seguito a precedente richiesta) dall'avvocata Lucia MASSIMO, curatrice fallimentare nell'ambito della procedura RF 12/2005, e relativa alla perizia di stima redatta dallo scrivente, sono stati posti in essere approfondimenti in ordine ai lotti situati nel comune di Martirano Lombardo.

In particolare, con la presente relazione, si procede alla verifica delle eventuali variazioni verificatesi sui valori di mercato stimati dallo scrivente nella relazione di CTU depositata nell'ambito della procedura fallimentare RF 12/2005

[REDAZIONE] a cagione dell'introduzione della pianificazione territoriale avvenuta con l'approvazione del Piano Strutturale Comunale di Martirano Lombardo con delibera n. 24 del 30 giugno 2011 (piano attualmente vigente, come si desume dal certificato di destinazione urbanistica datato 16 giugno 2025). Si mette in evidenza che la perizia estimativa depositata, in effetti, aveva - implicitamente - già tenuto conto della destinazione delle aree (in buona parte edificate) siccome desumibili dal succitato certificato di destinazione urbanistica.

2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune di Martirano Lombardo in data 16 giugno 2025, evidenzia le seguenti destinazioni urbanistiche in ordine ai lotti in questione:

Lotto n. 2 (foglio di mappa 11, particelle 19, 21, 23):

- Zona “AP-1” (Attività produttive): 7.325 mq
- Zona “AA-2” (Aree agricole): 380 mq

Lotto n. 3 (foglio di mappa 11, particella 22):

- Zona “AP-1” (Attività produttive): 17.668 mq

Lotto n. 4 (foglio di mappa 17, particella 23):

- Zona “AP-1” (Attività produttive): 16.770 mq
- Zona “E2” (Aree boschive): 3.200 mq

Le aree ricadenti in zona “AP-1” sono destinate ad attività produttive: magazzini, opifici e altre strutture artigianali. Gli interventi edilizi possono essere effettuati previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) e, in attesa dell’approvazione del PAU, sono ammessi interventi di recupero edilizio, demolizioni e cambi di destinazione d’uso per gli usi previsti.

Negli ambiti “AA-2” gli interventi di trasformazione dell’esistente, di ingrandimenti superiori al 30% dell’edificato esistente o di nuova edificazione legata alla valorizzazione e alla produttività agricola, si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario. In attesa dell’approvazione del PAU sono ammessi interventi di recupero edilizio, demolizioni e cambi di destinazione d’uso per gli usi previsti. In questo ambito i carichi insediativi massimi ammissibili e possibilità di suddivisione in sub-ambiti sono quelli indicati all’articolo 173 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Nelle aree ricadenti nella zona “E2” l’edificazione ai soli fini di presidio e di servizio al territorio, è possibile nella misura di un indice di densità territoriale di 0,01 mc/mq, esclusivamente nelle zone a stabilità certa e sulla base di accurate e dettagliate osservazioni e studi di carattere geostatico e geomorfologico. Entro le aree agricole sono consentite le attività agricole previste dall’articolo 2135 del Codice Civile.

3. VERIFICA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEI LOTTI N. 2, N. 3 E N. 4.

Verifica lotto n. 2

Il lotto n. 2 è costituito dall’appezzamento di terreno censito in **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo**,

foglio di mappa 11, particelle 19, 21 e 23. La superficie del lotto è pari (complessivamente) a 7.705 metri quadrati:

FG.	P.LLA	LOTTO	ZONA PSC	SUP. TERRENO (mq)
11	19	2	AP-1	6815
11	21	2	AA-2	380
11	21	2	AP-1	100
11	23	2	AP-1	410
			totale	7705

La porzione di maggiore consistenza del lotto n. 2, censito in **catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particelle 19, 21** (quota parte pari a circa 100 metri quadrati) e **23**, pari a una superficie complessiva di circa 7.325 metri quadrati ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale di Martirano Lombardo, nella zona “*AP-1 ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago*”, sottoposta alle prescrizioni riportate agli articoli 162, 163, 164 e 165 del regolamento urbanistico ed edilizio. La porzione di terreno residua censita in **catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particella 21** e pari a una superficie di 380 metri quadrati ricade nella zona “*AA-2 – ambito per la valorizzazione delle aree agricole immediatamente a ridosso dell'ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago*”.

Lo scrivente, al fine valutare la capacità edificatoria residua del lotto n. 2, ha proceduto a calcolare la superficie utile (Su) realizzabile sulla porzione di terreno individuata con le **particelle 19, 21** (porzione) e **23** del *foglio di mappa 11*, così come definita ai sensi del comma 9 dell'articolo 68 (“parametri edilizi”) del regolamento urbanistico ed edilizio. Considerata la superficie territoriale (St), riferita alla porzione di terreno ricadente in zona “*AP-1 - ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago*”, del lotto n. 2 (pari a 7.325 metri quadrati), sottraendo il 5% della superficie (pari a 366,25 metri quadrati) da destinare a parcheggi pubblici (da cedere al comune), si ottiene la superficie

fondiaria (Sf) pari a 6.958,75 metri quadrati. Applicando alla superficie fondiaria l'indice di 0,45 mq/mq (comma 1, lettera e) dell'articolo 165 del REU) si **ottiene la superficie utile realizzabile pari a 3.131,44 metri quadrati.**

FG.	P.LLA	LOTTO	ZONA PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) fg. 17 p.lla 23	SUPERFICIE PARCHEGGIO 5%	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	INDICE DA APPLICARE ALLA Sf (mq/mq)	SUPERFICIE UTILE (Su) (SUP. LORDA EDIFICABILE)
17	19, 21 (porz.) e 23	2	AP-1	7325	366,25	6958,75	0,45	3131,44

Per quanto concerne la porzione residua del lotto n. 2, ricadente in zona “AA-2”, si evidenzia che risulta abbastanza ridotta per procedere alla redazione di una PAU esclusivamente caratterizzato dalle possibilità garantite dalla zona “AA-2”.

Verifica lotto n. 3

Il lotto n. 3 è costituito dall'appezzamento di terreno censito in **catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particella 22**, oltre che dai fabbricati insistenti (non accatastati) sullo stesso. Tali fabbricati, parte integrante del lotto n. 3, sono stati individuati - nella relazione peritale redatta dallo scrivente - con le lettere “F”, “G”, “H” e “I” e sono stati realizzati in virtù della concessione edilizia in variante n. 39/91 (fabbricato “F”) e concessione edilizia originaria n. 17/89 (fabbricati “G”, “H” e “I”). La superficie del terreno è pari a 17.668 metri quadrati (al lordo dei fabbricati) mentre la superficie linda complessiva dei fabbricati “F”, “G”, “H” e “I” è pari a 2.740,87 metri quadrati, meglio descritta nella tabella seguente:

FG.	P.LLA	LOTTO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)
11	22	3	FABBR. I	STALLA ALLEVAMENTO	996,95
11	22	3	FABBR. H	CAPANNONE - MUNGITURA E CONSERVAZIONE	256,53
11	22	3	FABBR. G	STALLA ALLEVAMENTO	996,95
11	22	3	FABBR. F	CAPANNONE - LABORATORIO MACELLAZIONE	490,44
				totale	2740,87

L'intero appezzamento di terreno censito in **catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 11, particella 22**, ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale di Martirano Lombardo, nella zona AP-1 “ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago”, sottoposta alle prescrizioni riportate agli articoli 162, 163, 164 e 165 del

regolamento urbanistico ed edilizio, che - di seguito - si riportano integralmente: *[articolo 162 - Disciplina generale degli ambiti AP1. 1. Nell'ambito AP-1 gli interventi si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario. Negli ambiti APe si dovranno compiere tutte le valutazioni previste dalla legislazione vigente per verificare la possibilità di sviluppare progetti di sfruttamento dell'energia eolica. 2. In attesa dell'approvazione del PAU, nell'ambito AP-1 sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti. 3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone AP. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuare completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE. 4. L'attuazione degli interventi negli ambiti AP è subordinata ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva. 5. L'attuazione degli interventi negli ambiti AP è subordinata ad una puntuale verifica dei parametri di produzione di rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni di Piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva. Deve inoltre essere previsto un sistema di Raccolta Differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuova trasformazione fino al raggiungimento delle*

percentuali previste per legge in ambito comunale. 6. L'attuazione degli interventi negli ambiti AP è subordinata alla verifica di parametri ambientali in termini di: consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici. 7. L'attuazione delle previsioni, inoltre, è subordinata alla stima degli effetti ambientali indotti e delle eventuali misure di mitigazione/compensazione da prevedere. **Articolo 164 – Azioni specifiche per gli ambiti AP.** 1. Per ciascuno degli ambiti sopracitati, negli articoli seguenti sono specificati: a) gli obiettivi generali degli interventi; b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica; c) le dotazioni territoriali richieste; d) le funzioni ammesse; e) i carichi insediativi massimi ammissibili e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti. 2. I punti c, d, e rappresentano prescrizioni cui gli strumenti attuativi (o eventualmente il POT) devono attenersi in modo vincolante; i punti a e b rappresentano indirizzi per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi (o eventualmente il POT). **Articolo 165 – Prescrizioni specifiche per gli ambiti AP.** 1. Ambito AP-1; a) obiettivi generali degli interventi: Caratteristica specifica dell'ambito è quella di proporsi come un'area destinata prevalentemente ad artigianato di servizio; b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica: Intervento urbanistico-edilizio unitario. Bisogna considerare le condizioni di accessibilità all'area; c) dotazioni territoriali richieste: nel caso di interventi di NC devono essere ceduti gratuitamente al Comune 0,06 mq/mc di aree attrezzate a parcheggio pubblico (il 5% dell'area destinata all'insediamento deve essere destinata a parcheggio); d) funzioni ammesse: Usi 3.3, 3.4, 5, 7.5 così come descritti dal Capo IV del Titolo VI; e) carichi insediativi massimi ammissibili e possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di piano attuativo con applicazione alla SF dell'indice di 0,45 mq su mq. 2. Ambiti APe-1, APe-2: In questi ambiti, gli interventi, finalizzati solo ed esclusivamente alla realizzazione di impianti per lo sfruttamento

dell'energia eolica, sono subordinati all'effettuazione di tutte le valutazioni preliminari previste dalla legislazione vigente.]

Lo scrivente al fine valutare la capacità edificatoria residua del lotto n. 3 ha proceduto a calcolare la superficie utile (Su)¹ realizzabile sull'appezzamento di terreno individuato quale **particella 22 del foglio di mappa 11**, calcolata al lordo dei fabbricati esistenti, così come definita ai sensi del comma 9 dell'articolo 68 (“parametri edilizi”) del regolamento urbanistico ed edilizio. Considerata la superficie territoriale (St) del lotto n. 3 pari a 17.668 metri quadrati, sottraendo il 5% della superficie pari a 883,40 metri quadrati da destinare a parcheggi pubblici (da cedere al comune), si ottiene la superficie fondiaria (Sf) pari a 16.784,60 metri quadrati. Applicando alla superficie fondiaria l'indice di 0,45 mq su mq (comma 1, lettera e) dell'articolo 165 del REU) si ottiene la superficie utile realizzabile pari a 7.553,07 metri quadrati. Pertanto, detraendo alla superficie utile (Su) ottenuta pari a 7.553,07 metri quadrati, la superficie dei fabbricati già edificati pari a 2.740,87 metri quadrati si otterrà la **superficie utile residua realizzabile pari a 4.812,20 metri quadrati**.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St) fig. 11 p.lla 22	SUPERFICIE PARCHEGGIO 5%	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	INDICE DA APPLICARE ALLA SF (mq/mq)	SUPERFICIE UTILE (Su) (SUP. LORDA EDIFICABILE)	SUPERFICIE UTILE EDIFICATA	SUP. UTILE EDIFICABILE RESIDUA
17668	883,4	16784,6	0,45	7553,07	2740,87	4812,2

Verifica lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito dall'appezzamento di terreno censito in **catasto terreni del comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 17, particella 23**, oltre che dai fabbricati insistenti (non accatastati) sullo stesso. Tali fabbricati, facenti parte del lotto n. 4, sono stati individuati nella relazione di CTU redatta dallo scrivente con le lettere “A”, “B”, “C”, “D” ed “E” e sono stati realizzati in virtù della concessione edilizia in variante n. 39/91 (fabbricato “A”, “C” e “D”) e concessione edilizia originaria n.

¹ definizione di superficie utile ai sensi del comma 9 dell'articolo 68 “parametri edilizi”: La Superficie utile (Su) è data dalla somma delle superfici lorde (comprese cioè della superficie in orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra con la esclusione delle superfici accessorie.

17/89 (fabbricati “B” ed “E”). La superficie del terreno (al lordo dei fabbricati) è pari a 19.970 metri quadrati mentre la superficie linda complessiva dei fabbricati è pari a 2.156,27 metri quadrati, meglio descritta nella tabella seguente:

FG.	P.LLA	LOTTO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LINDA (mq)
17	23	4	FABBR. A	LOCALI UFFICI E CASA FORSTIERA	291,6
17	23	4	FABBR. B	OFFICINA MECCANICA	247,05
17	23	4	FABBR. C	PRODUZIONE CASEARIA	458,58
17	23	4	FABBR. D	PRODUZIONE DI MANGIMI	552,75
17	23	4	FABBR. E	STALLA ALLEVAMENTO	606,29
				totale	2156,27

Una porzione del terreno censito in **catasto terreni** del **comune di Martirano Lombardo, foglio di mappa 17, particella 23**, pari a una superficie di 16.770 metri quadrati, ricade all’interno del Piano Strutturale Comunale di Martirano Lombardo, nella zona AP-1 “ambito specializzato per attività produttive in località Piano del Lago”, sottoposta alle prescrizioni riportate agli articoli 162, 163, 164 e 165 del regolamento urbanistico ed edilizio (cfr. descrizione lotto n. 4). La porzione di terreno residua pari a una superficie di 3.200 metri quadrati ricade nella zona “E2” *Aree prevalentemente boschive: aree marginali per attività agricole cui è assegnata la funzione di parco territoriale naturalistico per attività turistica, escursionismo e fruizione ed osservazione del paesaggio. L’edificazione ai soli fini di presidio e di servizio al territorio, è possibile nella misura di un indice di densità territoriale di 0,01 mc/mq, esclusivamente nelle zone a stabilità certa e sulla base di accurate e dettagliate osservazioni e studi di carattere geostatico e geomorfologico.*

Lo scrivente, al fine valutare la capacità edificatoria residua del lotto n. 4, ha proceduto a calcolare la superficie utile (Su) realizzabile sull’appezzamento di terreno individuato quale **particella 23** del **foglio di mappa 17**, calcolata al lordo dei fabbricati esistenti, così come definita ai sensi del comma 9 dell’articolo 68 (“parametri edilizi”) del regolamento urbanistico ed edilizio. Considerata la superficie territoriale (St), riferita alla porzione di terreno ricadente in zona “AP-1 - ambito specializzato

per attività produttive in località Piano del Lago”, del lotto n. 4 (pari a 16.770 metri quadrati), sottraendo il 5% della superficie (pari a 838,50 metri quadrati) da destinare a parcheggi pubblici (da cedere al comune), si ottiene la superficie fondiaria (Sf) di 15.931,50 metri quadrati. Applicando alla superficie fondiaria l’indice di 0,45 mq/mq (comma 1, lettera e) dell’articolo 165 del REU) si ottiene la superficie utile realizzabile pari a 7.169,17 metri quadrati. Pertanto, detraendo alla superficie utile (Su) ottenuta pari a 7.169,17 metri quadrati, la superficie dei fabbricati già edificati pari a 2.156,27 metri quadrati si otterrà la **superficie utile residua realizzabile pari a 5.012,90 metri quadrati.**

SUPERFICIE TERRITORIALE (St) fig. 17 p.lla 23	SUPERFICIE PARCHEGGIO 5%	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	INDICE DA APPLICARE ALLA SF (mq/mq)	SUPERFICIE UTILE (Su) (SUP. LORDA EDIFICABILE)	SUPERFICIE UTILE EDIFICATA	SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE RESIDUA
16770	838,5	15931,5	0,45	7169,175	2156,27	5012,905

Per quanto concerne la porzione di terreno ricadente in zona “E2 - Aree prevalentemente boschive”, allo stato attuale risulta non suscettibile di edificazione in quanto inferiore alla superficie minima d’intervento stabilita in ha 1,00 (cfr. articolo 178 del REU).

Si evidenzia che, nelle aree agricole, l’edificazione è subordinata al possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti all’articolo 178 del REU.

4. CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E CONFERMA DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI N. 2, N. 3 E N. 4.

Nella relazione peritale redatta dallo scrivente, i fabbricati ricadenti sui lotti n. 3 e n. 4 sono stati stimati applicando il metodo cosiddetto *Cost Approach*, in conformità agli standard estimativi internazionali condivisi (IVS – *International Valuation Standards*), i quali prevedono che il valore di un immobile possa essere determinato partendo dal costo necessario per realizzarlo a nuovo, rettificato in funzione del deprezzamento fisico, funzionale ed economico. Tale criterio risulta il più idoneo, in quanto fondato su un processo logico basato sulla quantificazione del costo di

ricostruzione dei fabbricati esistenti e sull'analisi della loro consistenza edilizia.

Per la quantificazione del costo di costruzione è stato impiegato l'applicativo professionale CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi tecnici italiani, basato su un modello parametrico che definisce il costo finale attraverso l'applicazione di fattori correttivi endogeni (legati alle caratteristiche intrinseche dell'opera, quali tecnologia costruttiva, tipologia, livello delle finiture, prestazioni energetiche e impiantistiche) ed esogeni (legati al contesto territoriale, quali localizzazione geografica, sismicità, morfologia del sito, accessibilità del cantiere e condizioni operative). Il costo di costruzione per una tipologia “capannone industriale”, calcolato conformemente al modello parametrico descritto, risulta all'incirca pari a €uro 450,00 il metro quadrato (cfr., a titolo esemplificativo, pagina n. 174 - di 237 - della relazione peritale, costo di costruzione fabbricati D ed E).

Nel corso degli approfondimenti estimativi, è stata verificata l'attuale dinamica del mercato immobiliare locale relativo ai capannoni produttivi, ricorrendo ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anche se detti dati possono essere considerati quali meri elementi indiziari rispetto ad una stima puntuale²). Le rilevazioni aggiornate (OMI, cfr. allegato) mostrano che, per immobili con caratteristiche analoghe e stato conservativo ordinario, i valori medi di mercato oscillano tra un minimo di 250 €/mq e un massimo di 350 €/mq. Pertanto, l'attuale valore di mercato dei “capannoni tipici” risulta significativamente inferiore al costo di costruzione necessario per la realizzazione di nuove strutture. Alla luce di tale relazione tra costi e valori, emerge che, nonostante i lotti n. 2, n. 3 e n. 4 risultino suscettibili di

² Cfr. **Cassazione civile, sez. VI, 26 ottobre 2016, n. 21659**; si precisa - fra l'altro - che, nella pratica estimativa, per immobili quali quelli in esame, si riscontrano (*more solito*) valori di mercato (sulla scorta di atti reali di compravendite reali) inferiori al massimo del *range* indicato dall'OMI.

edificazione sulla base del vigente Piano Strutturale Comunale di Martirano Lombardo (come ampiamente verificato nei paragrafi precedenti attraverso l'analisi delle superfici fondiarie, delle capacità edificatorie residue e delle norme tecniche di attuazione), **allo stato attuale non sussistono condizioni di convenienza economica che possano giustificare un intervento di nuova costruzione.** L'elevato costo di edificazione rispetto ai bassi valori medi di mercato, infatti, rende antieconomica qualsivoglia iniziativa edificatoria a destinazione produttiva in ordine alla specifica *location* dei beni.

Per tali motivi, pur riconoscendo la potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti in zona “AP-1”, si evidenzia che il valore di mercato delle aree non ha subito incrementi tali da modificare le conclusioni della relazione peritale sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 16 giugno 2025 dal comune di Martirano Lombardo. Le condizioni del mercato immobiliare produttivo, con prezzi stabili e inferiori ai costi di produzione, attestano che i valori attribuiti nella stima originaria risultano ancora oggi pienamente coerenti, congrui e in linea con i parametri attualmente riscontrabili. **Ne consegue che i valori di mercato determinati nella relazione peritale possono considerarsi confermati, non essendosi verificati mutamenti sostanziali sotto il profilo economico-immobiliare tali da influire sull'apprezzamento estimativo dei lotti n. 2, n. 3 e n. 4.**

Si allega schermata valori OMI (capannoni tipici).

Il coadiutore
Dott. Ing. Francesco DATTILO