



Geom. Stefano Cori Via Faleriense n.1594 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)
Tel 0734 859966 cell. 3382712554
email geocori@gmail.com Pec stefano.cori1@geopec.it
C.F. CROSFN72L18G920U

1

Tribunale di FERMO

Ufficio Fallimenti

~●~

Fallimento *****

R.G. 10/2018

Giudice Delegato : Dr.ssa Chiara D'Alfonso

Curatore: Avv. Germano Nicolini

~●~

Relazione di Stima

Lotto Immobiliare "R"

~●~

*Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano
ubicato in Comune di **San Benedetto del Tronto**, via **Olindo Guerrini***

~●~

~●~



Con provvedimento in data 20 Giugno 2018, il Giudice Delegato dott.ssa Chiara D'Alfonso ha nominato, quale perito stimatore con riferimento ai beni immobili di cui al fallimento N. 10/2018 R.C.P, il sottoscritto geom. Stefano Cori, nato a Porto San Giorgio il 18 luglio 1972, libero professionista con studio in Sant'Elpidio a Mare (FM) via Faleriense n. 1594, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Fermo al n. 614,

con l'incarico avente il seguente oggetto:

a) Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della srl fallita in relazione

- alle procedure di bonifica ambientale e/o di indagini ambientali in atto riscontrate dagli Esperti Stimatori su alcuni immobili, così come la presenza di eventuali materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale;
- alle attuali destinazioni urbanistiche dei terreni che potrebbero aver subito variazioni nel periodo successivo alla data di deposito delle relazioni di stima dei CTU, in riferimento altresì alla scadenza delle convenzioni urbanistiche stipulate;
- alle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli abitativi assentiti in relazione a puntuali riscontri da eseguire con gli uffici competenti visto che, per la brevità dei termini assegnati per lo svolgimento dell'incarico peritale, gli stessi Esperti Stimatori hanno potuto solamente ipotizzare l'inquadramento delle suddette difformità ed i relativi provvedimenti sanzionatori;
- agli attuali valori di mercato;

b) La stima del valore locatizio degli immobili già condotti in locazione;

c) La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la *** risulta comproprietaria (non stimati dai CTU), siti nel Comune di Macerata e distinti al Catasto di detto Comune come segue:**

1. proprietà per 70777897/100000000, foglio 88 part. 647 sub 20, C/6 in Via Roma snc, cons. 1603 mq. rendita € 1.655,76
2. proprietà per 423947/1000000, foglio 88 part. 647 sub 21, D/1 in Via Roma snc. rendita € 82,00

d) la redazione dei bandi d'asta di ogni lotto immobiliare;

e) la segnalazione di eventuali elementi che possano impedire e/o ostacolare l'alienazione degli stessi beni;

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha predisposto un fascicolo contenente gli atti e le documentazioni reperiti e acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali, costituente parte integrante e sostanziale ai fini delle risultanze di ogni relazione di stima, suddiviso per la presente relazione di stima nei seguenti allegati:

3. Allegato I – elaborato visurista;
4. Allegato I.a – elaborato visurista – aggiornamento;
5. Allegato I.b – elaborato visurista – aggiornamento;
6. Allegato II – certificato di destinazione urbanistica;
7. Allegato III – documentazione fotografica;
8. Allegato IV – documentazione catastale;
9. Allegato IV.a – documentazione catastale – aggiornamento;



10. Allegato V – Certificati rilasciati dal Comune attestante gli atti di assenso rilasciati per la costruzione dell'edificio e certificazioni varie, ove esistenti;
11. Allegato VI – copia del regolamento condominiale e delle relative quote millesimali;
12. Allegato VII – copia dei contratti di comodato d'uso e/o dei contratti di affitto e/o preliminari, ove esistenti;
13. Allegato VIII – corrispondenze varie, ove esistenti;
14. Allegato IX Bando d'asta.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le operazioni peritali attraverso **l'esecuzione delle seguenti attività:**

- a) studio delle perizie tecniche svolte dal Geom. Cantarini Paolo e dall'Ing. Tarquini Massimiliano in fase di procedura concordata, studio dei fascicoli con esame degli atti del procedimento e della relativa documentazione;
- b) effettuazione di sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento, per accertamento e documentazione dell'attuale stato dei luoghi;
- c) assunzione di atti, documenti e informazioni ritenuti utili e necessari ai fini del presente procedimento;
- d) accertamento, sulla scorta della documentazione acquisita e degli elementi di fatto rilevati nel corso dei sopralluoghi, al fine di ottemperare l'incarico affidato;

Il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di ottemperare al proprio incarico, dopo opportune verifiche all'Agenzia delle Entrate e agli Uffici tecnici dei Comuni interessati, ha ritenuto di utilizzare gli allegati alle perizie di cui al punto a), qualora non vi sono state variazioni successive alle date degli stessi. Nei casi ove ci sono stati cambiamenti si è provveduto ad allegare la nuova certificazione o un aggiornamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno utilizzare per ogni relazione di stima il metodo di stima sintetico-comparativa per la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili, ritenendo tale metodo più idoneo, stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica del mercato immobiliare, reputando altresì non attendibile l'utilizzo di altri metodi di stima. Il valore di mercato dei beni immobili è stato dedotto dal confronto con prezzi di vendita di beni immobili presenti nella stessa zona in cui sono ubicati quelli oggetto di ogni relazione di stima e che presentano caratteristiche simili. In particolare, il sottoscritto Esperto Stimatore ha opportunamente elaborato e confrontato i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), le agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione di stima, i professionisti specializzati nel campo dell'estimo.

Nello specifico i valori di mercato dei beni immobili reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono stati modulati in relazione ai dati acquisiti dalle rimanenti fonti secondo la specificità di ogni singolo caso.

NOTA BENE



1. La validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato.
2. Le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico-edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli sovra ordinati, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione degli oneri concessori ove eventualmente dovuta o l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale.
3. Il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare.
4. Nei casi in cui, con le verifiche effettuate, il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto ai titoli assentiti, si è proceduto a determinare la natura e l'entità della sanzione e/o dell'oblazione delle stesse, oltre alle spese tecnico professionali necessarie per la presentazione delle eventuali domande in sanatoria ed alle spese edilizie per l'esecuzione di eventuali interventi edilizi. Ciò a titolo definitivo, in quanto si è fatta espressa richiesta agli Uffici competenti. In relazione alle risultanze dei pareri rilasciati dagli organi comunali competenti il valore complessivo di stima dei beni immobili ha subito inevitabili riduzioni.
5. Prima di una eventuale alienazione dei beni immobili devono essere redatti e/o reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari ultimate nel caso in cui sia prescritto dalla vigente normativa in materia.
6. Non è oggetto di incarico la materializzazione dei confini di proprietà, pertanto si è valutato quanto verificato e indicato sul posto, senza approfondire la veridicità dei confini. Nel valore di stima si sono prese in considerazione le superfici catastali.

Tutto ciò premesso il sottoscritto Esperto Stimatore presenta la seguente relazione di stima.



Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** spa sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale;
- porzione di piano secondo destinato a residenziale;
- porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).

L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata.

Il fabbricato è direttamente accessibile da via Olindo Guerrini, verso la quale il lotto di proprietà è provvisto di recinzione incompleta.

Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, spazi di accesso e di manovra.

Non sussistono manufatti accessori (oltre a quelli realizzati senza titoli abilitativi di cui si tratterà al punto 3 del quesito a).

Le opere presentano uno stato di conservazione scarso.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono così identificate al foglio 4 particella **1133**:

subalterno 2 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza vani 5 - superficie catastale totale 100 mq - rendita catastale € 296,96 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4, 6 - piano T-3 - destinazione: **abitazione con soffitta**;

subalterno 3 - categoria A/3 - classe 5 - vani 5 - superficie catastale totale 105 mq - rendita catastale € 296,96 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4, 6 - piano T - destinazione: **abitazione**;

subalterno 4 - categoria A/2 - classe 3 - vani 5,5 - superficie catastale totale mq 128 - rendita catastale € 440,28 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4, 6 - piano 1-3 - destinazione: **abitazione con soffitta**;

subalterno 5 - categoria A/2 - classe 3 - vani 5 - superficie catastale totale mq 104 - rendita catastale € 400,25 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 4 - piano 1-3 - destinazione: **abitazione con soffitta**;



subalterno 6 - categoria A/2 - classe 3 – vani 5,5 – superficie catastale totale mq 122 - rendita catastale € 440,28 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 4 - piano 2-3 – destinazione: **abitazione con soffitta**;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;

a sud con via Olindo Guerrini;

ad est con Corso Giuseppe Mazzini;

ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

In ordine al quesito formulato dal Giudice Delegato, il sottoscritto CTU relazione quanto segue:

QUESITO a)

Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della srl fallita in relazione

1. alle procedure di bonifica ambientale e/o di indagini ambientali in atto riscontrate dagli Esperti Stimatori su alcuni immobili, così come la presenza di eventuali materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale

Per quanto è stato possibile accertare, nell'unità immobiliare oggetto di stima, non vi è presenza di materiali e/o sostanze nocive che necessitano di operazioni di smaltimento e/o bonifica ambientale

2. alle attuali destinazioni urbanistiche dei terreni che potrebbero aver subito variazioni nel periodo successivo alla data di deposito delle relazioni di stima dei CTU, in riferimento altresì alla scadenza delle convenzioni urbanistiche stipulate;

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti, l'immobile distinto nel Catasto Terreni ricade:

foglio 4 particella n. 1133 in zona residenziale di completamento "**B2**" (artt.29-31 n.t.a.) e minima parte in zona della viabilità – sede stradale;

Di seguito si riportano le principali prescrizioni del vigente P.R.G./90:

Art.29 delle N.T.A. – Zone residenziali di completamento –

Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;
- b) abitazioni collettive;
- c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto;



- d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano di Commercio;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) teatri e cinematografi
- h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiosi;
- i) istituzioni pubbliche statali rappresentative;
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) garage di uso pubblico e privato;
- l) servizi sociali e religiosi di quartiere;
- m) attrezzature socio-sanitarie;
- n) attrezzature culturali e sportive.

In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera d del DPR n. 380/2001 e smi e con le specifiche di cui ai successivi commi.

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti di cui all'art.10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, è ammissibile solo attraverso una progettazione/adequamento degli edifici al fine di ottenere standard qualitativi elevati in materia di sicurezza, di edilizia sostenibile, risparmio energetico nonché qualità architettonica e ambientale. Il possesso di tali requisiti è garantito dal raggiungimento del punteggio minimo pari ad 1 in caso di nuova costruzione e di 0,5 in caso di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n.1245 del 02/08/2010 e smi.

Inoltre dovranno essere rispettate le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e la dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione per spazi destinati a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n.122/89.

In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, seppure attuata attraverso la ristrutturazione edilizia o straordinaria manutenzione degli edifici di cui all'art.10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 9/2006, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio per intervento diretto, dalla destinazione ricettivo alberghiera (punto c di cui ai commi precedenti) verso l'altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, nel rispetto delle specifiche di cui ai commi precedenti e secondo i parametri e le limitazioni di cui all'art.7 punto 2) del DM 1444/68.

Inoltre, in considerazione della valorizzazione fondiaria derivante dalla trasformazione di cui ai commi precedenti, la stessa è onerosa e si applicano i seguenti oneri:

- la trasformazione, da strutture attualmente destinate all'attività ricettiva di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", in categoria diversa, è dovuto, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L.R. 16/2010 così come modificato dall'art. 35 della L.R. 28.12.2010 n. 20, un esborso di una quota pari a quella prevista nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le relative



categorie di intervento, maggiorata del 100% (Delibera di G.C. n. 378 del 27 novembre 2007 "Adeguamento tariffe servizi comunali anno 2008" e s.m.i.). Inoltre dovrà essere corrisposto, in aggiunta a quanto sopra riportato, il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella quota del 10% dell'effettivo costo dell'intervento oggetto della trasformazione, desunto da computo metrico estimativo in allegato alla richiesta del titolo edilizio e ottenuto con riferimento al prezzario regionale oo.pp. in vigore al momento.

Ai sensi della L.R.14/2008 qualora il privato nella trasformazione edilizia garantisca il raggiungimento del punteggio minimo 2 secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi o in alternativa il raggiungimento della classe energetica "A" di cui al D. Lgs 192/05 così come modificato dal D. Lgs 311/06 e D.P.R. n. 59/2009, è previsto uno sconto pari al 15% dell'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al capoverso precedente.

Art.31 delle N.T.A. – zone residenziali di completamento B2 –

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 1,00 mc/mq

H = 7,50 mt.

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt., o in allineamento ai fabbricati esistenti

df = 10,00 mt.

Di = Ds = H/2

Le previsioni urbanistiche alle quali è soggetto il fabbricato sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 5 luglio 2016, prot. N. 41860 (cfr. allegato II – dopo opportune verifiche, non si è proceduto a nuova richiesta in quanto invariato da quello allegato) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area.

3. *alle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli abitativi assentiti in relazione a puntuali riscontri da eseguire con gli uffici competenti visto che, per la brevità dei termini assegnati per lo svolgimento dell'incarico peritale, gli stessi Esperti Stimatori hanno potuto solamente ipotizzare l'inquadramento delle suddette difformità ed i relativi provvedimenti sanzionatori;*

Per la costruzione dell'edificio, dalla certificazione rilasciata in data 5 luglio 2016, e 13/12/2018 dal Comune di San Benedetto del Tronto (cfr. allegato V), risultano i seguenti atti:

Per l'Immobile distinto in catasto edilizio terreni al foglio N. 4, particella 1133 _ COD. EDIFICIO 2-040-007 – ELENCO PRECEDENTI EDILIZI RILASCIATI:

- 1) **Permesso di Costruzione** Prot. 7894 del 19/09/1957 a costruire una casa in zona Mancini - Rilasciato alla Ditta: Vincenzetti Luigi Secondo;
- 2) **Permesso di Costruzione** Prot. 6189 del 18/07/1958 a soprelevare costruire una casa in zona Mancini - Rilasciato alla Ditta: Vincenzetti Luigi Secondo;
- 3) **Permesso di Costruzione** Prot. 1688 del 06/07/1959 ad ampliare la casa sita in Contrada Marinuccia - Rilasciato alla Ditta: Vincenzetti Luigi Secondo;



- 4) **Permesso di Costruzione** Prot. 6516 del 13/07/1959 a sovrapporre la casa sita in Contrada Marinuccia - Rilasciato alla Ditta: Vincenzetti Luigi Secondo;
- 5) **Autorizzazione Edilizia** prot. 13630 del 27/10/1959 ad ottenere autorizzazione ad apportare variante al prospetto ovest della casa in costruzione sita in Contrada Marinuccia - Rilasciata alla Ditta: Vincenzetti Luigi Secondo;
- 6) **Concessione Edilizia in sanatoria** n°227 del 23/04/1998 per sanare le opere realizzate nel fabbricato sito in via O. Guerrini n° 2 consistenti in: Realizzazione di abitazione al P.3°(Sottotetto)n S=34,00 Snr=14,00 - Rilasciata alla Ditta : LIBERATI PASQUALE.

N.B. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità per i beni in questione.

Difficoltà riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettive dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50);
- 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6
- 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:



- a. modifiche interne;
- b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
- c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà;

8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:

- a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
- b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune;

9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:

- a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con "onduline" in PVC; posizionata sull'angolo N-E dell'edificio;
- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell'edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;

- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell'immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall'anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»*, subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di mancata comunicazione dell'inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione*



pecuniaria pari a 1.000 euro». La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell'**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: «*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso*», per cui si stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all'uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all'arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);
- Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** SRL, attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.



4. **agli attuali valori di mercato (QUESITO a)**

Gli immobili sopra descritti hanno la seguente consistenza:

sub 2: superficie utile lorda PT = mq 99,00;

superficie rip. sottoscala PT = mq 1,50;

superficie soffitta P3 = mq 6,00;

sub 3: superficie utile lorda PT = mq 101,00; *

superficie rip. esterno PT = mq 6,00;

sub 4: superficie utile lorda P1 = mq 115,50;

superficie balcone P1 = mq 1,30; *

superficie terrazzo P1 = mq 25,50; *

superficie soffitta P3 = mq 14,00;

sub 5: superficie utile lorda P1 = mq 99,00;

superficie balcone P1 = mq 8,00, *

superficie soffitta P3 = mq 10,30;

sub 6: superficie utile lorda P2 = mq 115,50;

superficie balcone P2 = mq 1,30; *

superficie soffitta P3 = mq 7,30;

superficie soffitta P3 = mq 15,00;

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

**La consistenza indicata non corrisponde a quella reale rilevata in loco. Essa è stata necessariamente calcolata tenendo conto delle risultanze catastali dalle quali si evince che le unità immobiliari hanno invaso proprietà altrui e/o condominiali.*

Sulla base degli elementi indicati al precedente paragrafo "OPERAZIONI PERITALI - CRITERI DI STIMA", sono stati determinati come segue i valori unitari degli immobili oggetto di stima:

– per le unità a destinazione residenziali: 1.000,00 €/mq

con i seguenti coefficienti di calcolo della superficie commerciale:

– per le abitazioni 1,00

– per le soffitte: 0,35

– per balconi e terrazzi: 0,50

– per i ripostigli con altezza > 1,50 ml: 0,50

– per i ripostigli con altezza < 1,50 ml: 0,20



I valori commerciali risultanti, distinti per ciascuna unità immobiliare, sono riportati nella tabella che segue:

TAB. 1/a - SUPERFICI E VALORI									
N.	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.		VALORE COMMERCIALE	
				mq		PARZ.IALE	TOTALE	UNITARIO	TOTALE
				mq			€/mq	€	
1	2	T	appartamento	99,00	1,00	99,00	101,40	1.000,00	101.400,00
		T	sottoscala	1,50	0,20	0,30			
		3	soffitta	6,00	0,35	2,10			
2	3	T	appartamento	101,00	1,00	101,00	104,00	1.000,00	104.000,00
		T	ripostiglio	6,00	0,50	3,00			
3	4	1	appartamento	115,50	1,00	115,50	133,80	1.000,00	133.800,00
		1	balcone	1,30	0,50	0,65			
		1	terrazzo	25,50	0,50	12,75			
		3	soffitta	14,00	0,35	4,90			
4	5	1	appartamento	99,00	1,00	99,00	106,60	1.000,00	106.600,00
		1	balcone	8,00	0,50	4,00			
		3	soffitta	10,30	0,35	3,60			
5	6	2	appartamento	115,50	1,00	115,50	123,95	1.000,00	123.950,00
		2	balcone	1,30	0,50	0,65			
		3	soffitta	7,30	0,35	2,55			
		3	soffitta	15,00	0,35	5,25			
VALORE TOTALE:								569.750,00	

Ferme restando le eventuali detrazioni, ove applicabili, derivanti da un diverso inquadramento degli illeciti edilizi e dei relativi provvedimenti sanzionatori da parte degli organi competenti (cfr. punto 3 del quesito a);

le detrazioni da applicare al valore come sopra determinato sono così stimate:

TAB. 1/b - DETRAZIONI



N.	DETRAZIONE (comprehensive di iva e cassa previdenziale, ove previste)	IMPORTO	
		PARZIALE	TOTALE
		€	€
1	Per la sanzione delle opere difformi di cui al punto 1) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	1.000,00	
2	Per la sanzione delle opere difformi di cui al punto 2) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	1.000,00	
3	Per le rimozioni di cui al punto 3) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	4.000,00	
4	Per i ripristini delle opere di cui al punto 4) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	3.500,00	
5	Per le variazioni catastali di cui al punto 5) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	2.500,00	
6	Per gli onorari professionali per pratiche edilizie di cui al punto 7) (cfr Provvedimenti sanzionatori)	6.500,00	
		totale	18.500,00

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)

N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2	101.400,00	200,00		800,00		500,00	1.300,00	98.600,00
2	3	104.000,00	200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	100.950,00
3	4	133.800,00	200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	129.000,00
4	5	106.600,00	200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	103.550,00
5	6	123.950,00	200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	119.150,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018 R.G. a carico della ditta ***** srl, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto, possa attribuirsi, detratti i costi per i ripristini, il complessivo valore di € 569.750,00 - € 18.500,00 = € 551.250,00, arrotondato in **€ 551.000,00** (cinquecentocinquantaunomila/00). fatte salve le eventuali ulteriori detrazioni derivanti dai provvedimenti relativi all'inquadramento degli illeciti edilizi da parte del Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune, ribadendo che ai fini di un'univoca definizione del valore complessivo di stima dei beni immobili dovrà necessariamente essere richiesto specifico parere agli organi comunali competenti in merito all'inquadramento delle difformità ed ai conseguenti provvedimenti, i quali potrebbero altresì essere suscettibili di eventuale diversa valutazione (cfr. punto 4 del N.B. della premessa).



QUESITO b)

La stima del valore locatizio degli immobili già condotti in locazione;

Per quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima, sono attualmente liberi.

N.B.

- Non è stato possibile accedere nelle seguenti porzioni immobiliari:
- stanza al piano terra (porzione dell'unità sub 3), il cui ingresso è posto direttamente sul vano scala (in quanto il signor Marchionni dichiarava di non ritrovare le chiavi).
- terrazzo comune del piano terzo, probabilmente occupato dal proprietario dell'unità sub 8 (che ne dovrebbe detenere le chiavi per l'accesso).

QUESITO c)

La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la *** risulta comproprietaria (non stimati dai CTU), siti nel Comune di Macerata e distinti al Catasto di detto Comune come segue:**

prop. per 70777897/100000000, foglio 88 part. 647 sub 20, C/6 in Via Roma snc, cons. 1603 mq. rendita € 1.655,76

prop. per 423947/1000000, foglio 88 part. 647 sub 21, D/1 in Via Roma snc. rendita € 82,00

Trattasi di altro Lotto da alienare, in altro Comune. E' estraneo al lotto in questione.

QUESITO d)

la redazione dei bandi d'asta di ogni lotto immobiliare;

Si rimanda all'allegato IX

QUESITO e)

la segnalazione di eventuali elementi che possano impedire e/o ostacolare l'alienazione degli stessi beni;

Non vi sono elementi che ostacolano l'alienazione dei beni.

Sant'Elpidio a Mare, li 18/12/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori