

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 17

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di ufficio con magazzino al piano seminterrato.

- superficie utile lorda: **mq 71,30 piano terra; mq 71,30 piano S1;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,70/ m 2,15;**

- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 17 Categoria A/10 cl. 2 Cons. 3 vani, superficie catastale 88 mq, Rendita 906,38 € piano PS1-T

Immobile Libero.

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74 e 75 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:
 - a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato la lavori di recupero e non di ricostruzione.
 - b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcune incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
 - c. diverse distribuzione interna di locali su tutti i livelli;
 - d. l'accessibilità ai locali posti al piano seminterrato dichiarati nei progetti assentiti come "locali inaccessibili"; essi sono utilizzati come depositi di pertinenza delle unità terziarie poste ai piani terra e primo e ad esse collegate mediante scala interna comune;
2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:
 - a. lievi modifiche delle sistemazioni;
 - b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**
- Relativamente alle difformità descritte al punto d. del precedente paragrafo 1, alla luce delle sopravvenute previsioni del Piano di Recupero, si ritiene che possano considerarsi come un recupero di un volume preesistente non previsto nei progetti autorizzati, realizzato quindi in assenza del rilascio del prescritto titolo abilitativo (P.d.C.).

La sanzione prescritta dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/01 è pari al doppio degli oneri concessori dovuti, così presuntivamente quantificabile:

Volume	Oneri di urbanizz. II° (€/mc)	Costo di costruzione	Sanzione	Totale
Mc 385	(Mc 385 x € 8,92/mc) = € 3.434,00	(Mc 385 x € 200/mc) x 5% = € 3.850,00	€ 7.284,00 x 2	€ 14.568,00

Per le restanti spese per diritti catastali ed onorario per la presentazione delle relative pratiche di sanatoria e catastali si ipotizzano:

Spese catastali	Onorario per prestazioni professionali	Totale
€ 4.000,00	€ 8.000,00	€ 12.000,00

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- 50% dell'importo di € 14.568,00 per le difformità al punto 1 lettera d, per un importo di € 7.284,00;
- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 207.153,50 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 18/49

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente ultimata per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano non ultimate per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di ufficio con magazzino al piano seminterrato.

Sub. 18

- superficie utile lorda: **mq 70,50 piano terra; mq 63,50 piano S1;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,70/ m 2,15;**
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Sub. 49

- superficie utile lorda: **mq 206,00 piano terra;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 2,50/ m 5,20;**
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 18 Categoria A/10 cl. 2 Cons. 4 vani, superficie catastale 89 mq, Rendita 1.208,51 € piano PS1-T

Foglio 11 Particella 110 Sub. 49 Categoria A/10 cl. 2 Cons. 8,5 vani, superficie catastale 278 mq, Rendita 2.568,08 € piano T

L'unità immobiliare adibita ad ufficio (sub 18) risulta concessa in locazione alla società ******, con sede in via Michelangelo n. 78 presso il comune di Porto San Giorgio, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 05/04/2019, (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società Lucrezia svolge regolarmente la propria attività all'interno della suddetta unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

L'unità immobiliare adibita ad ufficio (sub 49) risulta concessa in locazione alla società ******, con sede in via Mossa n. 51 presso il comune di Fermo, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 01/09/2017, della durata di anni 6, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società ****** svolge regolarmente la propria attività commerciale all'interno delle suddette unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

- 1 Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74 e 75 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ****** risultano:
 - a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato la lavori di recupero e non di ricostruzione.
 - b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcune incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;

- c. diverse distribuzione interna di locali su tutti i livelli;
 - d. l'accessibilità ai locali posti al piano seminterrato dichiarati nei progetti assentiti come "locali inaccessibili"; essi sono utilizzati come depositi di pertinenza delle unità terziarie poste ai piani terra e primo e ad esse collegate mediante scala interna comune;
2. Presso le unità immobiliari contenute all'interno del fabbricato di nuova costruzione realizzato in ampliamento a quelli esistenti, di proprietà della soc. *****, distribuite al P.T ed Interrato e distinte catastalmente con i subalterni 49,63,66,67 della particella 110, risultano:
- a. Modifiche interne per la redistribuzione degli ambienti commerciali/direzionali al piano terra ed eliminazione della prevista controsoffittatura interna con conseguente incremento dell'altezza utile interna;
 - b. Diverso utilizzo della superficie soppalcata autorizzata (uffici anziché deposito senza permanenza di persone), variazione della quota di imposta del soppalco con realizzazione di altezze interne pari a ml 2.45 al livello terreno e di ml 2.35 al livello superiore;
 - c. ampliamento della superficie soppalcata di mq 35 circa oltre i limiti consentiti indicati nel titolo abilitativo di riferimento (D.I.A. del 03.07.2009 prot. 16261);
3. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:
- a. lievi modifiche delle sistemazioni;
 - b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b – c del punto 2 e punto a – b del punto 3 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**
- Relativamente alle difformità descritte al punto c. del precedente paragrafo 2, si è stimato un costo necessario per l'eliminazione della superficie eccedente ed il ripristino dello stato autorizzato, ipotizzato a corpo in **€ 20.000,00**
- Relativamente alle difformità descritte al punto d. del precedente paragrafo 1, alla luce delle sopravvenute previsioni del Piano di Recupero, si ritiene che possano considerarsi come un recupero di un volume preesistente non previsto nei progetti autorizzati, realizzato quindi in assenza del rilascio del prescritto titolo abilitativo (P.d.C.).

La sanzione prescritta dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/01 è pari al doppio degli oneri concessori dovuti, così presuntivamente quantificabile:

Volume	Oneri di urbanizz. II° (€/mc)	Costo di costruzione	Sanzione	Totale
Mc 385	(Mc 385 x € 8,92/mc) = € 3.434,00	(Mc 385 x € 200/mc) x 5% = € 3.850,00	€ 7.284,00 x 2	€ 14.568,00

Per le restanti spese per diritti catastali ed onorario per la presentazione delle relative pratiche di sanatoria e catastali si ipotizzano:

Spese catastali	Onorario per prestazioni professionali	Totale
€ 4.000,00	€ 8.000,00	€ 12.000,00

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- 50% dell'importo di € 14.568,00 per le difformità al punto 1 lettera d, per un importo di € 7.284,00;
- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c, punto 2 lettera a – b e punto 3 lettera a – b;
- € 20.000,00 per eliminazione superficie eccedente e ripristino dello stato autorizzato;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 689.173,50 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 66

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di magazzino al piano terra.

- superficie utile lorda: **mq 200,00 piano terra;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,30/ m 5,10;**
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 66 Categoria C/2 cl. 2 Cons. 188 mq, superficie catastale 212 mq, Rendita 359,25 € piano T

L'unità immobiliare adibita ad magazzino risulta concessa in locazione alla società *****, con sede in via Martiri di Cefalonia n. 28 presso il comune di Porto San Giorgio, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 01/12/2016, della durata di anni 6, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società ***** svolge regolarmente la propria attività commerciale all'interno della suddetta unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74 e 75 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:

- a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato da lavori di recupero e non di ricostruzione.
- b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcun incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
- c. diversa distribuzione interna di locali su tutti i livelli;
- d. l'accessibilità ai locali posti al piano seminterrato dichiarati nei progetti assentiti come "locali inaccessibili"; essi sono utilizzati come depositi di pertinenza delle unità terziarie poste ai piani terra e primo e ad esse collegate mediante scala interna comune;

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- a. lievi modifiche delle sistemazioni;

b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;
- € 1.500,00 per ripristino di cui al punto 2 lettera e;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 356.375,00 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 67

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato.

Trattasi di locale grezzo al piano terra e autorimessa al piano interrato.

- l'unità sub 67 risulta **ultimata** al piano interrato (autorimessa) e **"grezza"** al piano terra (negozi) per mancanza di impianto elettrico e termo-idraulico di seconda fase, intonaci, muri divisorii (anche quelli di separazione tra unità), rivestimenti e sanitari nei bagni, tinteggiatura, porte, pavimenti, battiscopa e controsoffitto.

- superficie utile lorda: **mq 398,00 piano terra; mq 1.834,00 piano S1;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 2,99 ;**
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 67 Categoria F/3 piano S1-T

Immobile libero;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso le unità immobiliari contenute all'interno del fabbricato di nuova costruzione realizzato in ampliamento a quelli esistenti, di proprietà della soc. *********, distribuite al P.T ed Interrato e distinte catastalmente con i subalterni 49,63,66,67 della particella 110, risultano:

- Modifiche interne per la redistribuzione degli ambienti commerciali/direzionali al piano terra ed eliminazione della prevista controsoffittatura interna con conseguente incremento dell'altezza utile interna;
- Diverso utilizzo della superficie soppalcata autorizzata (uffici anziché deposito senza permanenza di persone), variazione della quota di imposta del soppalco con realizzazione di altezze interne pari a ml 2.45 al livello terreno e di ml 2.35 al livello superiore;
- ampliamento della superficie soppalcata di mq 35 circa oltre i limiti consentiti indicati nel titolo abilitativo di riferimento (D.I.A. del 03.07.2009 prot. 16261);
- Modifiche interne ed incremento di cm 10 dell'altezza utile interna dell'autorimessa al piano interrato.

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ********* sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- lievi modifiche delle sistemazioni;
- differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c – d del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma

1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

- Relativamente alle difformità descritte al punto d. del precedente paragrafo 1, si ritiene possano considerarsi come un incremento della volumetria interrata realizzato in assenza del rilascio del prescritto titolo abilitativo (P.d.C.).

La sanzione prescritta dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. è pari ad doppio degli oneri concessori dovuti, così presuntivamente quantificabile:

Volume	Oneri di urbanizz. II° (€/mc)	Costo di costruzione	Sanzione	Totale
Mc (190 x 25%) = mc 47,50	(Mc 47,50 x € 8,92/mc) = € 423,70	Mc 190 : 3 = 63,33 mq Mq 63,33 x 0,60 = 38,00 38,00 x €/mq 216,79 = € 8.238,02 x 8% = € 659,04	€ 1.082,74 x 2	€ 2.165,48

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;
- Intero importo di € 2.165,48 per difformità punto 1 lettera d

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 1.715.537,52 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 74 (ex sub. 19)

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di ufficio al piano primo.

- superficie utile lorda: **mq 71,30 piano primo;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,15;**
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 74 Categoria A/10 cl. 2 Cons. 2,5 vani, superficie catastale 69 mq, Rendita 755,32 € piano 1

L'unità immobiliare adibita ad ufficio risulta concessa in locazione alla società ***** srl, con sede in via Gaetano Properzi n. 219/221 presso il comune di Porto San Giorgio, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 01/06/2014, della durata di anni 6, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società ***** svolge regolarmente la propria attività all'interno della suddetta unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74 e 75 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:

- a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato da lavori di recupero e non di ricostruzione.
- b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcun incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
- c. diversa distribuzione interna di locali su tutti i livelli;

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- a. lievi modifiche delle sistemazioni;
- b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 158.300,00 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 75 (ex sub 20)

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Trattasi di ufficio al piano primo.

- l'unità sub 75 risulta incompleta in quanto mancante di impianto elettrico e termo-idraulico di seconda fase, sanitari nei bagni, porte interne e tinteggiatura; Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio

sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di ufficio al piano primo.

- superficie utile lorda: **mq 70,50 piano primo;**
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,15;**
- quote proporzionali di proprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 75 Categoria A/10 cl. 2 Cons. 2,5 vani, superficie catastale 69 mq, Rendita 755,32 € piano 1

Immobile libero

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74 e 75 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:

- a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato la lavori di recupero e non di ricostruzione.
- b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcune incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
- c. diverse distribuzione interna di locali su tutti i livelli;

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- a. lievi modifiche delle sistemazioni;
- b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadrati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 2.125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 148.557,50 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 76 (ex sub. 19)

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di vano tecnico accatastato come Soffitta/deposito.

- superficie utile lorda: **mq 71,30 piano secondo**;
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,70/2,30**;
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 76 Categoria C/2 cl. 2 Cons. 53 mq, superficie catastale 46 mq, Rendita 101,28 € piano 2

L'unità immobiliare adibita ad magazzino risulta concessa in locazione alla società *****, con sede in via Gaetano Properzi n. 219/221 presso il comune di Porto San Giorgio, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 01/06/2014, della durata di anni 6, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società ***** svolge regolarmente la propria attività all'interno della suddetta unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74, 75, 76 e 77 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:

- a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato da lavori di recupero e non di ricostruzione.
- b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcun incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
- c. diversa distribuzione interna di locali su tutti i livelli;
- d. l'utilizzo ad uso ufficio dei locali al piano sottotetto, autorizzati come "locali per impianti tecnologici" e come tali non computati nella SUL e nel Volume all'interno del lotto di intervento ai sensi dell'art. 13 comma 1 lettere c) e d) del regolamento edilizio comunale.

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- a. lievi modifiche delle sistemazioni;
- b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadriati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma

1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 44.785,00 €

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "F" - sub. 77 (ex sub. 20)

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio multipiano a destinazione commerciale/direzionale e residenziale

ubicato in Comune di **Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia**

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato multipiano risultante in parte dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario, ed in parte dal restauro integrale di una porzione di edificio vincolato ai sensi dell' art. 10 comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (fabbricato preesistente posto a nord del complesso). L'immobile è realizzato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato che nella parte sottostante la porzione di edificio vincolato diventa seminterrato. I piani sono collegati verticalmente tramite vani scala comuni ed ascensori. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica posta ad est. All'interno del complesso sono inoltre state realizzate abitazioni per l'edilizia convenzionata (ERP). L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. L'intero complesso è costituito da un edificio singolo multipiano, isolato, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre ad un piano totalmente interrato che nella porzione di fabbricato vincolato diventa seminterrato; è caratterizzato da pianta rettangolare, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a capanna/padiglione, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonaco e tinteggiatura. Il corpo di fabbrica posto a nord del complesso che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione è caratterizzato da strutture portanti costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con struttura in legno, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco e tinteggiatura. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 74 e 49. Le altre unità immobiliare, si presentano **non ultimate** per mancanza delle opere di finitura interne e completamento delle componenti impiantistiche.

. Il fabbricato è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, verso la quale il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione. Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato. Trattasi di vano tecnico accatastato come Soffitta/deposito.

- superficie utile lorda: **mq 70,50 piano secondo**;
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 3,70/2,30**;
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 11 Particella 110 Sub. 77 Categoria C/2 cl. 2 Cons. 53 mq, superficie catastale 46 mq, Rendita 101,28 € piano 2

L'unità immobiliare adibita ad magazzino risulta concessa in locazione alla società *****, con sede in via Gaetano Properzi n. 219/221 presso il comune di Porto San Giorgio, a seguito di stipula di contratto di locazione ad uso commerciale con inizio dalla data del 01/06/2014, della durata di anni 6, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni (cfr. Allegato VII); alla data di redazione della presente relazione di stima la società ***** svolge regolarmente la propria attività all'interno della suddetta unità immobiliare, di cui detiene le chiavi di accesso;

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

Confini:

- a nord con proprietà comunale;
- a sud con viabilità comunale;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

Difformità riscontrate:

1. Presso il fabbricato vincolato che è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione, identificato catastalmente con i subalterni 17, 18, 74, 75, 76 e 77 della particella 110 e di proprietà da cielo a terra della soc. ***** risultano:

- a. lievi variazioni alle dimensioni esterne di tutti i lati valutate nell'ordine di cm e comunque inferiori al 2% delle misure progettuali, di certo riconducibili ad una errata indicazione delle dimensioni originarie dell'immobile, in considerazione al fatto che lo stesso è stato interessato da lavori di recupero e non di ricostruzione.
- b. diverse altezze interne su tutti i livelli, dal piano fondazione al sottotetto, che sebbene al livello sottostrada e sottotetto sono state desunte nei progetti autorizzati solo graficamente in quanto non riportate, hanno determinato differenze che complessivamente possono ritenersi compensative senza quindi aver determinato alcun incremento dell'altezza e della volumetria complessiva;
- c. diversa distribuzione interna di locali su tutti i livelli;
- d. l'utilizzo ad uso ufficio dei locali al piano sottotetto, autorizzati come "locali per impianti tecnologici" e come tali non computati nella SUL e nel Volume all'interno del lotto di intervento ai sensi dell'art. 13 comma 1 lettere c) e d) del regolamento edilizio comunale.

2. Sulle parti comuni esterne, alle quali le unità immobiliari della soc. ***** sono comunque interessate in quanto proprietarie in quota condominiale, risultano:

- a. lievi modifiche delle sistemazioni;
- b. differenti distanze dei fabbricati verso il fronte ovest dai limiti esterni dell'area privata sistemata.

Valutazione dei costi necessari per la loro regolarizzazione

- Relativamente alle difformità descritte al punto a – b – c del paragrafo 1 e a – b del punto 2 si ritiene trattarsi di interventi minori inquadriati tra quelli soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma

1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non hanno determinato nel complesso un incremento del valore venale dell'immobile, sanabili mediante l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art. 37 comma 1 del citato D.P.R. pari ad **€ 1.000,00**

Con il bene si cederà il diritto della ***** di installare sul tetto condominiale dello stabile medesimo, i macchinari per la climatizzazione a servizio dell'unità immobiliare, senza dover corrispondere alcun compenso e/o indennizzo al Condominio e/o ai singoli condomini. Tale diritto comprende la facoltà di accedere al tetto condominiale per l'installazione e la futura manutenzione. Con il diritto si assume, in proporzione alle quote millesimali, anche l'onere di eventuali manutenzioni del manufatto contenenti i macchinari.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 125,00 quota parte per difformità di cui al punto 1 lettera a – b – c e punto 2 lettera a – b;

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 44.281,00 €