



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

Tribunale di FERMO

Ufficio Fallimenti

~●~

Fallimento --- OMISSIS ---

R.G. 10/2018

Giudice Delegato : Dr.ssa Chiara D'Alfonso

Curatore: Avv. Germano Nicolini

~●~

Relazione di Stima

Lotto Immobiliare "D"

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano

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

~●~

~●~



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

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;*
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;*
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;*
4. *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 Cosmo risulta comproprietaria (non stimati dai CTU), siti nel Comune di Macerata e distinti al Catasto di detto Comune come segue:

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

- Allegato I – elaborato visurista;
- Allegato I.a – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato I.b – elaborato visurista – aggiornamento;
- Allegato II – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato III – documentazione fotografica;
- Allegato IV – documentazione catastale;
- Allegato IV.a – documentazione catastale – aggiornamento;
- Allegato V – Certificati rilasciati dal Comune attestante gli atti di assenso rilasciati per la costruzione dell'edificio e certificazioni varie, ove esistenti;
- Allegato VI – copia del regolamento condominiale e delle relative quote millesimali;



- Allegato VII – copia dei contratti di comodato d'uso e/o dei contratti di affitto e/o preliminari, ove esistenti;
- Allegato VIII – corrispondenze varie, ove esistenti;
- 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.



Descrizione

Trattasi di un fabbricato pluripiano risultante 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. L'immobile è realizzato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato, collegati verticali tramite vano scala comune ed ascensore. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica. Ai piani superiori sono presenti abitazioni (di altra proprietà) realizzati attraverso l'edilizia convenzionata.

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 pluripiano, isolato, che si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre al piano primo sottostrada; è caratterizzato da pianta trapezoidale, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura piana, pareti perimetrali in laterizio e finitura con intonachino, pareti del solo piano terra costituito da un isolamento a "cappotto" di ridotto spessore che funge anche da paramento estetico.

La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, completamente **ultimata** per quanto concerne il subalterno 1, mentre per le altre due unità risultano **incompiute** per mancanza di:

- ultimazione impianto elettrico e termo-idraulico;
- rivestimenti bagni e posa in opera sanitari;
- pavimenti;
- tinteggiature, zoccolini battiscopa;
- porte dei bagni.

N. B.:

- non risulta installato il montacarichi a servizio delle unità immobiliari sub 2 e 3;
- all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, in più punti sono presenti diffuse macchie di umidità conseguenti ad infiltrazioni di acqua che si sono prolungate nel tempo, provocando anche il distacco dello strato di tinteggiatura; tutte le infiltrazioni di acqua riscontrate denotano una provenienza dal punto di giunzione tra gli infissi e la muratura.

Il fabbricato è direttamente accessibile da via Martiri di Cefalonia, 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.

Non sussistono manufatti accessori.

Le opere presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale.

Dalle visure telematiche effettuate in data agosto 2018 presso la competente Agenzia del Territorio, risulta che gli immobili oggetto della presente stima sono identificati come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio:



Foglio 11 Particella 1435 subalterno 1 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza mq 133 – superficie catastale totale 147 mq - rendita catastale € 3.750,41 - indirizzo: via Martiri di Cefalonia n. 2 - piano T – destinazione: **negozi**;

Foglio 11 Particella 1435 subalterno 2 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza mq 123 – superficie catastale totale 134 mq - rendita catastale € 3.468,42 - indirizzo: via Martiri di Cefalonia n. 2 - piano S1-T – destinazione: **negozi** con sottostante **deposito/archivio**;

Foglio 11 Particella 1435 subalterno 3 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza mq 115 – superficie catastale totale mq 124 - rendita catastale € 3.242,83 - indirizzo: via Martiri di Cefalonia n. 2 - piano S1-T – destinazione: **negozi** con sottostante **deposito/archivio**;

Le predette unità costituiscono porzione di un edificio che confina:

- a nord con viabilità comunale;
- a sud con spazi pubblici;
- ad est con viabilità comunale;
- ad ovest con viabilità comunale;

In ordine al quesito formulato dal Giudice Delegato, il sottoscritto CTU relaziona 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;

Non si tiene conto del presente quesito, in quanto trattasi di fabbricato e comunque non sono state ravvisate variazioni urbanistiche e normative.

L'immobile, da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12 Settembre 2018, prot. N. 29/2018, dal Comune di Porto San Giorgio, al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area ricade:

- **Z.P.U. – Zone progettazione unitaria e intervento integrato;**
- **Z.P.U. 7bis - Ex Consorzio Agrario** – Piano di recupero Ex Consorzio Agrario – Ex AFA in variante al Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 72 del 29



settembre 2004 e successiva variante approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 72 del 10 novembre 2010;

- 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);

Su tale area, contraddistinta come "LOTTO 4" sono previste, dal suddetto strumento urbanistico:

- superfici a destinazione privata commerciale e/o direzionale per mq 400, da ubicare al piano terra dell'edificio;
- superfici per edilizia convenzionata (ERP) per mq 800, da ubicare ai piani superiori.

Le previsioni urbanistiche alle quali è soggetto il fabbricato sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio in data 12 Settembre 2018 (cfr. allegato II), 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;

Premesso che la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica non riguarda l'intero edificio, ma concerne le sole unità immobiliari di proprietà della ditta --- Omissis ---, costituenti una porzione del fabbricato, si relaziona quanto segue:

Si è effettuato l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto San Giorgio e si è constatato che il fabbricato è stato autorizzato con seguenti atti:

Per la costruzione dell'edificio, dalla certificazione rilasciata in data 24 maggio 2016, prot. 12692 dal Comune di Porto San Giorgio (cfr. allegato V), risultano i seguenti atti:

- permesso di costruire n. 2005/93 rilasciato in data 14 dicembre 2005 alla soc. --- Omissis --- per esecuzione dei lavori di ristrutturazione edificio all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – Lotto 4;
- permesso di costruire in sanatoria n. 2008/58 rilasciato in data 25 novembre 2008 alla soc. --- Omissis --- per esecuzione dei lavori di ristrutturazione edificio all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – lotto 4 – variante domanda 2005/236 – permesso di costruire 93 del 14/12/2005, accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;
- domanda di agibilità presentata in data 18/12/2008, assunta al protocollo con il N. 30537/2008 in data 19/12/2008 che, per il disposto dell'art. 25, comma 4, del DPR 380/2001, deve intendersi attestata; in merito al riconoscimento dell'attestazione della stessa, sono fatte salve eventuali comunicazioni di diniego e/o interruzioni dei termini non riscontrabili nel corso delle operazioni peritali.

Con il medesimo atto è stata attestata l'inesistenza di procedimenti amministrativi sanzionatori avviati.

N.B. L'agibilità non appare assentita per le unità immobiliari in corso di costruzione (identificate con i sub 2 e 3).



Ulteriore documentazione estratta dai fascicoli comunali, ritenuta utile ai fini della presente perizia:

- certificazione di collaudo statico e di conformità N. 32821 del 27/11/2008, pratica N. 124996.

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

- 1) al piano terra, risulta la realizzazione di un muro sul lato est, sopra la rampa di accesso all'interrato, su spazio costituente un bene comune condominiale;
- 2) la distanza di edificazione sul lato ovest risulta di m 3,07, inferiore a quella assentita (m 3,45); risultano realizzate alcune finestre a "bocca di lupo" le cui griglie di areazione sono collocate sul marciapiede pubblico del lato est;
- 3) la quota di imposta del solaio a livello del piano terra risulta, sul lato ovest, superiore di cm 40 circa superiore al marciapiede (complanare sul lato opposto);
- 4) al piano S1, la rampa di accesso all'interrato è stata realizzata con ampiezza di m 3,97, superiore a quella assentita (m 3,00);
- 5) risultano lievi aumenti nel dimensionamento, contenuti entro il 2 per cento delle misure assentite;
- 6) al piano S1, sub 3:
 - non risulta realizzata la contro-parete prevista sul lato nord;
 - sono state effettuate alcune modifiche interne con eliminazione di una "zona filtro antincendio";
- 7) al piano terra, sono state riscontrate varie modifiche interne.

Nota bene

a. In assenza di materializzazione di alcuni confini, non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atti a definirne il rispetto delle distanze. La ricostruzione dei confini, attualmente incerti, avrebbe comportato la necessità di una complessa procedura di riconfinamento richiedente, oltre ad uno specifico incarico, la partecipazione congiunta dei proprietari confinanti.

b. Si evidenzia che seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha altresì verificato che l'autorimessa interrata presenta una superficie coperta superiore a 300mq e pertanto rientra nelle nuove attività di prevenzione incendi previste dall'Allegato I del D.P.R. del 01/08/2011 n.151 soggette, ai fini della sicurezza antincendio, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività entro i termini prescritti dalle attuali norme vigenti di prevenzione incendi.

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, definite o in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate;
- che 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 gli interventi non rientrano nelle previsioni di sanabilità previste nella legge 326/2003 e cioè le opere abusive sono di data posteriore 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 il ripristino dello stato progettuale mediante rimozione del muro al piano terra sopra la rampa di accesso all'interrato, su spazio costituente un bene comune condominiale:
 - sia prevedibile una complessiva spesa di € 3.500,00, da distribuirsi in ragione delle quote millesimali di proprietà;
- 2) per l'edificazione sul lato ovest, piano terra, a distanza di m 3,07 in luogo di m 3,45 previsti in progetto e per la realizzazione di finestre a "bocca di lupo" le cui griglie di areazione sono collocate sul marciapiede pubblico del lato est; si evidenzia che:
 - l'edificio, al 13 novembre 2008 (data del collaudo statico depositato presso la Provincia di Ascoli Piceno il 25 novembre 2008) era ultimato strutturalmente;
 - la variante al Piano di Recupero Ex Consorzio Agrario venne approvata definitivamente con atto del Consiglio Comunale **10 novembre 2010** N. 72 prevedendo la **modifica della perimetrazione del LOTTO 4 entro il quale già esisteva l'edificio strutturalmente definito in ogni parte**;

Dalla cronologia degli eventi sembrerebbe quindi potersi dedurre che, con la suddetta variante urbanistica, il Comune abbia inteso "regolarizzare" la difforme collocazione dell'edificio, già esistente, nell'area di pertinenza.

Qualora tale ipotesi non dovesse trovare conferma, si ritiene che in sostituzione della demolizione debba essere sottoposta alla valutazione del dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune la possibilità dell'applicazione – fatti comunque **salvi i diritti di terzi** - del disposto dell'art. 34 del DPR 380/2001 che stabilisce: *«Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale»;*

- 3) per la difformità di quota di imposta del solaio, rilevato che il dislivello deriva unicamente dalla necessità di adeguamento alle diverse e non modificabili quote imposte dalla viabilità pubblica circostante il fabbricato:
 - ricorrano le condizioni per considerare le profilature del terreno *«giustificabili dal punto di vista tecnico-funzionale e non strumentalmente rivolte ad ottenere volumi non computabili o maggiori altezze dell'edificio»*, in conformità a quanto dispone la circolare interpretativa emanata dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con nota 25 novembre 1994 prot. 6737, condivisa dall'assessorato all'urbanistica della Regione Marche con nota 16 dicembre 1993 prot. 1724;

Qualora tale ipotesi non dovesse trovare conferma, si ritiene che in sostituzione della demolizione debba essere sottoposta alla valutazione del dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune la possibilità dell'applicazione – fatti comunque **salvi i diritti di terzi** - del disposto dell'art. 34 del DPR 380/2001 che stabilisce: *«Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale»;*



- 4) per la realizzazione della rampa di accesso all'interrato con ampiezza di m 3,97 in luogo di m 3,00 prescritti:
- sia 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 restringimento del tratto di rampa difforme, sia quantificabile in € **10.000,00** circa, da distribuirsi in ragione delle quote millesimali di comproprietà;
- 5) per le lievi modifiche dimensionali contenute entro il 2 per cento delle dimensioni assentite:
- sia applicabile il disposto dell'**art. 34, comma 2-ter del DPR 380/2001** che prevede: «*...non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*». Tali variazioni – fatti comunque **salvi i diritti di terzi** - non appaiono idonee, a norma dell'art. 34, comma 2-ter, del DPR n. 380/2001, a configurare la parziale difformità del titolo abilitativo.
- 6) per il ripristino dello stato progettuale a seguito dell'omessa realizzazione della contro-parete sul lato nord del subalterno 3, piano S1:
- sia ipotizzabile un costo di circa € **9.000,00** per la realizzazione della contro-parete;
 - sia prevedibile un costo di € **4.000,00** circa per il necessario ripristino della “zona filtro antincendio”;
- per le variazioni catastali conseguenti alle modifiche interne:
- sia prevedibile una spesa ulteriore di € **500,00** circa;
- 7) Per quanto concerne le difformità rilevate internamente al piano terra dell'edificio:
- sia applicabile il disposto dell'**art. 4 della legge regionale Marche n. 17/2015** che prevede: “*Sono ricompresi tra gli interventi indicati all'articolo 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e quindi eseguibili senza necessità di ottenere alcun titolo abilitativo ... le opere interne a singole unità immobiliari, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici*”;
 - ferma restando la necessità di apportare le relative variazioni catastali, per le quali si ipotizza una spesa di circa € **500,00**.

N.B. In merito a quanto prescritto dalle norme vigenti di prevenzione incendi il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che ai fini del regolare utilizzo dell'autorimessa dovrà essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio entro i termini temporali previsti dalle vigenti norme e successive proroghe per l'adeguamento di strutture esistenti rientranti nelle nuove attività di prevenzione incendi previste dall'Allegato I del D.P.R. del 01/08/2011 n.151; la quantificazione dei relativi costi non è attualmente possibile per la mancanza di uno specifico e puntuale studio progettuale da affidare a professionista specializzato.



4. agli attuali valori di mercato (QUESITO a)

Consistenza

Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società --- Omissis --- sono rappresentate da:

- intero piano terreno (con esclusione dei vani comuni) destinato ad uso commerciale;
- porzione del piano interrato, destinato a deposito/archivio.

Gli immobili sopra descritti hanno la seguente consistenza:

sub 1: superficie utile lorda PT = mq 145,50;

altezza netta interna PT = m 3,23;

sub 2: superficie utile lorda PT = mq 102,50; PS1 = mq 119,00;

altezza PT = m 3,24; PS1 = m 3,00;

sub 3: superficie utile lorda PT = mq 86,00; PS1 = mq 130,00;

altezza netta interna PT = m 3,24; PS1 = m 3,00.

- Quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Sulla base degli elementi indicati al precedente punto 2 e 3 del quesito a), sono stati determinati come segue i valori unitari degli immobili oggetto di stima:

- per locali a destinazione commercio/deposito: 2.200,00 €/mq

con i seguenti coefficienti di calcolo della superficie commerciale:

- per opere ultimate 1,00
- per opere parzialmente incomplete: 0,97
- per opere interrate: 0,35



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 mq | COEFF. | SUPERFICIE COMM. | | VALORE COMMERCIALE | |
| | | | | | | PARZ. IALE | TOTALE | UNITARIO | TOTALE |
| | | | | | | mq | mq | €/mq | € |
| 1 | 1 | T | negozio | 145,50 | 1 | 145,50 | 145,50 | 2.200,00 | 320.100,00 |
| 2 | 2 | T | negozio | 102,50 | 0,97 | 99,43 | 141,08 | 2.200,00 | 310.376,00 |
| | | S1 | deposito | 119,00 | 0,35 | 41,65 | | | |
| 3 | 3 | T | negozio | 86,00 | 0,97 | 83,42 | 128,92 | 2.200,00 | 283.624,00 |
| | | S1 | deposito | 130,00 | 0,35 | 45,50 | | | |
| VALORE TOTALE: | | | | | | | | | 914.100,00 |

Ferma restando la possibilità di eventuali ulteriori detrazioni derivanti da un diverso inquadramento degli illeciti e conseguenti provvedimenti sanzionatori, nonché da un diverso calcolo degli stessi da parte dell'Agenzia del Territorio;

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 | Rimozione del muro al piano terra sopra la rampa di accesso all'interrato | 3.500,00 | 27.500,00 |
| 2 | Realizzazione muro rampa accesso al piano interrato | 10.000,00 | |
| 3 | Realizzazione contro-parete lato nord sub 3 piano interrato | 9.000,00 | |
| 4 | Ripristino zona filtro antincendio sub 3 piano interrato | 4.000,00 | |
| 5 | Variazione catastale piano interrato sub 3 | 500,00 | |
| 6 | Variazione catastale piano terra sub1 | 500,00 | |

**TAB. 1/c – RIPARTIZIONE DETRAZIONI**

| SUBALTERNI Quote millesimali generali (cfr allegato VI) | COSTI TABELLA 1/b | | | | | | TOTALE |
|--|---------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------------|-----------|
| | 1* | 2* | 3** | 4** | 5** | 6** | |
| SUB 1 Quota millesimi generali 171,69 | 600,92 (3500,00) | 1.716,90 (10.000,00) | 0 (9.000,00) | 0 (4.000,00) | 0 (500,00) | 500,00 (500,00) | 2.817,82 |
| SUB 2 Quota millesimi generali 128,73 | 450,55 | 1.287,30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.737,85 |
| SUB 3 Quota millesimi generali 113,82 | 398,37 | 1.138,20 | 9.000,00 | 4.000,00 | 500,00 | 0 | 15.036,57 |

*costi di detrazione da suddividere in base alle quote millesimali generali

** costi di detrazione a carico di singole unità immobiliari

TAB. 1/d – RIEPILOGO VALORI

| SUBALTERNI | VALORE COMMERCIALE | DETRAZIONI | TOTALE |
|------------|--------------------|------------|------------|
| SUB 1 | 320.100,00 | 2.817,82 | 317.282,18 |
| SUB 2 | 310.376,00 | 1.737,85 | 308.638,15 |
| SUB 3 | 283.624,00 | 15.036,57 | 268.587,43 |



CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018 R.G. a carico della ditta --- Omissis --- costituenti l'intero compendio immobiliare individuato come LOTTO "D", ubicato in Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia, detratti i costi per i ripristini, il complessivo valore di:

€ 914.100,00 - € 19.592,24 = € 894.507,76 arrotondato in € **895.000,00** (ottocentonovantacinquemila/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.**

QUESITO b)

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

L'immobile risulta libero, non vi sono contratti di locazione in essere.

QUESITO c)

La determinazione del valore di mercato degli immobili di cui la Cosmo 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 XI

Sant'Elpidio a Mare, li 04/10/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori



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