



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 *** ****

R.G. 10/2018

Giudice Delegato : Dr.ssa Chiara D'Alfonso

Curatore: Avv. Germano Nicolini

~●~

Relazione di Stima

Lotto Immobiliare "B"

~●~

STIMA DEL BENE IMMOBILE sito a PORTO SAN GIORGIO (FM), via Della Resistenza

~●~

~●~



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

con l'incarico avente il seguente oggetto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

13. Allegato VIII – corrispondenze varie, ove esistenti;

14. Allegato IX Bando d'asta.

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

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

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

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

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

NOTA BENE

1. La validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato.

2. Le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico-edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle



pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli sovra ordinati, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione degli oneri concessori ove eventualmente dovuta o l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale.

3. Il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare.

4. Nei casi in cui, con le verifiche effettuate, il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto ai titoli assentiti, si è proceduto a determinare la natura e l'entità della sanzione e/o dell'oblazione delle stesse, oltre alle spese tecnico professionali necessarie per la presentazione delle eventuali domande in sanatoria ed alle spese edilizie per l'esecuzione di eventuali interventi edilizi. Ciò a titolo definitivo, in quanto si è fatta espressa richiesta agli Uffici competenti. In relazione alle risultanze dei pareri rilasciati dagli organi comunali competenti il valore complessivo di stima dei beni immobili ha subito inevitabili riduzioni.

5. Prima di una eventuale alienazione dei beni immobili devono essere redatti e/o reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari ultimate nel caso in cui sia prescritto dalla vigente normativa in materia.

6. Non è oggetto di incarico la materializzazione dei confini di proprietà, pertanto si è valutato quanto verificato e indicato sul posto, senza approfondire la veridicità dei confini. Nel valore di stima si sono prese in considerazioni le superfici catastali.

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



L'immobile è ubicato in zona semicentrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via della Resistenza, è posta a circa 20 metri dalla linea ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità

Trattasi di un fabbricato realizzato originariamente quale stazione della linea ferroviaria Porto San Giorgio – Fermo – Amandola ed attualmente in fase di restauro e ristrutturazione, con previsione di utilizzo ad uffici.

Edificio singolo isolato, costituito da due piani interamente fuori terra, su pianta rettangolare allungata con copertura a due falde, strutture portanti verticali in muratura piena, solaio di piano e copertura in travi di legno a capriate, finiture esterne con fasce marcapiano, modanature orizzontali e verticali, cornici dei vani di porte e finestre in mattoni a vista.

L'immobile è accessibile in prospicienza di via della Resistenza. L'area pertinenziale esterna è attualmente delimitata da una recinzione provvisoria di cantiere.

Pertinenze e accessori:

Non sussistono pertinenze né accessori.

Stato di conservazione e manutenzione

L'edificio è ristrutturato. All'atto del sopralluogo effettuato in data 6 Luglio 2018 è risultato completo nelle parti esterne, ad eccezione della mancata realizzazione di una cornice sulla finestra (piano terra lato sud) e della sistemazione dell'area pertinenziale. Internamente, si presenta al grezzo ed è carente di: massetto al piano terra, impianti, divisori, intonaci, opere di finitura.

Nella tabella che segue sono riportati i dati catastali dell'immobile, desunti dalle visure telematiche presso la competente Agenzia del Territorio

TAB. 1 – CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO								
FOGLIO	PART.	SUB	CAT. \ CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA	PIANO	DESTINAZIONE
11	20	4	in corso di costruzione				T-1	

Confini:

ad ovest con area ineditata contraddistinta con la particella catastale n. 1334;

a nord con aree inedificate contraddistinte con le particelle catastali n. 1340-1345;

ad est con area ineditata contraddistinta con la particella catastale 1342;

a sud con area ineditata contraddistinta con le particelle catastali 1382-1342;

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.	<i>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</i>



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;

Disciplina normativa:

L'immobile ricade:

in area del Piano Regolatore Generale vigente denominata Z.P.U. – ZONE PROGETTAZIONE UNITARIA E INTERVENTO INTEGRATO;

“ZPU 7bis – Ex Consorzio Agrario” all'interno del Piano di Recupero Ex Consorzio Agrario Ex A.F.A. in variante al Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale N° 72 del 29 settembre, 2004 e successiva variante approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale N° 72 del 10 novembre 2010.

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 09/05/2016 (cfr. allegato II) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area;

L'edificio risulta sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, parte II (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Regolarità edilizia ed urbanistica:

Il Comune di Porto San Giorgio ha attestato che, in ordine all'immobile oggetto della presente stima “non sono stati avviati procedimenti amministrativi sanzionatori”.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, tenuto conto dell'incompletezza dell'opera, è risultata la sostanziale conformità edilizia ed urbanistica ad eccezione di lievi variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - che non sono idonee, a norma dell'art. 34, comma 2-ter, del DPR n. 380/2001, a configurare la parziale difformità del titolo abilitativo.

N.B. 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.

Vincoli:

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);

l'area ricade, in parte, nell'ambito della fascia di rispetto ferroviario di cui al D.M. N° 753/1980;

L'edificio risulta sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, parte II



(codice dei beni culturali e del paesaggio).

Comunque il lotto oggetto di stima è rappresentato da una porzione di fabbricato, pertanto questo punto del quesito non viene preso in considerazione.

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;

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:

1) Permesso di costruire N° 2006/28 rilasciato in data 8 marzo 2006 dal Dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Porto San Giorgio;

2) Denuncia di Inizio Attività in data 6 maggio 2009, presentata ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2, del DPR N° 380/2001, acquisita al protocollo generale del Comune di Porto San Giorgio in data 27 maggio 2009 al N° 12.978, pratica N° 169/2009;

3) Concessioni di proroga del termine di ultimazione dei lavori, rilasciate ai sensi dell'art. 15 del DPR N° 380/2001 dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Porto San Giorgio in data:

1° ottobre 2009, prot. N° 23021/2009;

28 luglio 2010, prot. N° 18477/2010;

13 giugno 2012, prot. N° 14169/2012

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

- autorizzazione ex articoli 21 e 22 del decreto legislativo N° 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) rilasciata in data 2 agosto 2004 dal Soprintendente per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche;

- non risulta autorizzazione di agibilità in quanto trattasi di edificio in corso di costruzione.



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

Edificio costituito da:

superficie coperta di mq 172,00 con fronte su strada di m 25,90;

piano terra avente superficie utile lorda (SUL) di mq 172,00;

primo piano avente superficie utile lorda (SUL) di mq 172,00;

Superficie dell'area scoperta di pertinenza: mq 700 circa (dedotta dalla mappa catastale, in mancanza di confini materializzati).

Nonostante su scala nazionale ci sia stata una crescita delle vendite immobiliari dal 2016 (anno precedente perizia) ad oggi, non c'è stata in realtà una crescita dei prezzi, ma una sostanziale fase di stallo se non flessione in piccola percentuale. In considerazione dello stato di avanzamento dei lavori (cfr. quanto meglio descritto precedentemente, in merito allo stato di conservazione e manutenzione) dell'immobile, considerato il mercato e la destinazione d'uso dello stesso, sono stati determinati come segue i valori unitari dell'immobile oggetto di stima:

per destinazione ufficio: 1.850,00 €/mq

con applicazione del coefficiente 0,10 nel calcolo della superficie della corte pertinenziale.

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

N.	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERF. COMM.		VALORE	
						PARZ.	TOTALE	UNITARIO	COMMERCIALE
				mq		mq	mq	€/mq	€
1		PT	uffici	172,00	1	172,00	414,00	1.850,00	765.900,00
2		P1	uffici	172,00	1	172,00			
3		PT	corte pertin.	700,00	0,1	70,00			

Il sottoscritto perito stimatore è pervenuto alla conclusione che ai beni relativi al Fallimento N° 10/2018 R.G. a carico della ditta ***** srl, costituenti l'intero compendio immobiliare del presente lotto, possa attribuirsi il complessivo valore di € 765.900,00 arrotondato ad € 766.000,00 (euro settecentosessantaseimila/00).

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

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

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

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

QUESITO d)

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

Si rimanda all'allegato IX

QUESITO e)

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

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

Sant'Elpidio a Mare, li 16/08/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori