



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 "E"

~●~

Unità immobiliare costituente porzione di un complesso edilizio

sito a PORTO SAN GIORGIO (FM), 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

- 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:

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.



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

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.



L'unità immobiliare ad uso abitativo, sito nel comune di Porto San Giorgio, in Via Martiri di Cefalonia, al piano Terreno di un fabbricato (EDIFICIO A) costituito da complessivi 5 piani fuori terra che, insieme ad altri due fabbricati (EDIFICI B e C), costituisce il complesso edilizio denominato "LOTTO 1" all'interno del Piano di Recupero "EX CONSORZIO AGRARIO" approvato con deliberazione C.C. 29 settembre 2004 N. 72 e successiva variante approvata con deliberazione C.C. 10 novembre 2010 N. 72.

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

TAB. A – CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO											
FOGLIO	PART.	SUB	CAT	CL.	CONS.	SUP. CAT.	AREE SCOP.	RENDITA	PIANO	INT.	DESTINAZIONE
11	1436	24	A/2	4	2,5	65	59	€ 193,67	T	2 EDIF."A"	ABITAZIONE

Confini:

a nord: strada comunale (via Martiri di Cefalonia);

a sud: aree edificate contraddistinte con le particelle N. 1063 e N. 1064;

ad est: strada comunale;

ad ovest: aree edificate contraddistinte con le particelle N. 1514, N. 546 e N. 648;

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;

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:

permesso di costruire n. 2005/92 rilasciato in data 5 dicembre 2005 per esecuzione dei lavori di "demolizione edifici e realizzazione di N. 3 fabbricati all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – LOTTO 1";

permesso di costruire in sanatoria n. 2008/21 – Pratica Edilizia N. 2007/417 rilasciato in data 20 marzo 2008 per esecuzione dei lavori di "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per interventi realizzati al piano 4° dell'edificio A – LOTTO 1, all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario, in difformità dal permesso di costruire N. 92 del 05/12/2005;

Denuncia Inizio Attività prot. 15463/2008 del 13 giugno 2008 – Pratica Edilizia 2008/187 per lavori di "demolizione edifici e realizzazione di N. 3 fabbricati all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – LOTTO 1 – Variante domanda 2005/234 – permesso di costruire 92 del 05/12/2005";

Denuncia inizio attività prot. 26467/2008 del 30 ottobre 2008 – Pratica Edilizia N. 2008/320 per lavori di "demolizione edifici e realizzazione di N. 3 fabbricati all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – LOTTO 1 – Variante domanda 2005/234 – permesso di costruire 92 del 05/12/2005 – variante domanda 2008/187";

Domanda di abitabilità presentata in data 18/12/2008, assunta al protocollo con il N. 30536/2008 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 dall'Amministrazione comunale.

Inoltre, dalla ulteriore documentazione acquisita, risultano:

Dichiarazione d'inizio attività per l'esercizio dell'attività soggetta a certificazione di prevenzione incendi, recante il timbro di deposito avvenuto il 16/12/2008 presso il Comando Provinciale VV.F. di Ascoli Piceno - riferimento pratica n. 12172;

Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Stefano Stefoni in data 13 novembre 2008 e relativo attestato di depositato presso la Provincia di Ascoli Piceno Servizio Interventi sismici, in data 27/11/2008, prot. N. 32844.

Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositato al Comando provinciale dei Vigili del fuoco di Ascoli Piceno in data 19/02/2015 prot. N. 1691 – rif. pratica n. 12172 (trasmesso allo scrivente dall'amministratore pro-tempore del condominio, previa specifica richiesta).

Dalle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, nell'unità immobiliare oggetto di stima non sono state riscontrate difformità edilizie.

Come sopra citato in merito al fatto che non sono state riscontrate irregolarità di natura edilizia o urbanistica, l'unità immobiliare risulta conforme a quanto autorizzato.



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

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata dalla porzione del piano terreno destinata ad uso residenziale che si sviluppa sul lato sud-est dell'edificio stesso ed è costituita da unico piano con corte esclusiva (non delimitata sul posto) avente la seguente consistenza:

- superficie utile lorda: **mq 58,50**;
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 2,70**;
- superficie dell'area scoperta (corte esclusiva): **mq 83,00** circa, determinata sulla base delle planimetrie catastali, in assenza di materializzazione dei confini;
- quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

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 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 civile abitazione: 2.600,00 €/mq

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

TAB. A - VALORI COMMERCIALI								
N	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.	VALORE UNIT.	VALORE COMM.
				mq.		mq.	€/mq.	€
1	24	T	abitazione	58,50	1	58,50	€ 2.600,00	€ 152.100,00
2	24	T	corte	83,00	0,1	8,30	€ 2.600,00	€ 21.580,00
Valore commerciale totale:								€ 173.680,00

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 € 173.680,00 arrotondato ad € 174.000,00 (euro centosettantaquattromila/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 17/08/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori