



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 "C"

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano

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

(Ex silos Consorzio Agrario)

~●~

~●~



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 *** 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 *** 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.



Trattasi di un fabbricato realizzato originariamente quale silos dell'ex Consorzio Agrario, in fase di restauro e risanamento conservativo, i cui lavori sono attualmente sospesi. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** ** sono rappresentate da:

- intero piano terreno destinato ad uso commerciale (con esclusione del vano scala);
- intero piano seminterrato, emergente dal terreno per circa un metro e previsto, negli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire N. 2008/32 del 15 aprile 2008, completamente chiuso ed inaccessibile.

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 su quattro piani interamente fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, in parte emergente rispetto al terreno circostante che attualmente non risulta sistemato; presenta pianta rettangolare con un corpo avanzato su parte del prospetto ovest, strutture portanti costituite da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a due falde, finiture esterne in fase di esecuzione.

La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, incompiuta essendo stato effettuato il solo consolidamento strutturale.

Le originarie caratteristiche del piano primo sottostrada sono state modificate a seguito della realizzazione del vano scala e ascensore per il collegamento verticale tra il piano terra e il piano S1.

Il piano terra è accessibile direttamente dai fronti stradali (attraverso la corte di proprietà comunale). L'accesso al livello del piano seminterrato (sub 3) avviene tramite il vano scala e l'ascensore (sub 4) che catastalmente non sono individuati come beni comuni e non risultano di proprietà della ***** **. In considerazione di tale anomalia, sarà necessario regolamentare, d'intesa con la proprietà del sub 4, la possibilità di accesso, o prevedere una diversa via di accesso. Stessa considerazione deve essere fatta per l'accesso all'edificio principale che avviene attraverso la corte di proprietà comunale.

L'area pertinenziale esterna dell'intero complesso è attualmente delimitata da una recinzione provvisoria di cantiere.

Non sussistono pertinenze né accessori.

L'edificio è in corso di restauro e ristrutturazione. All'atto dei sopralluoghi effettuati in data 17 agosto 2018 è risultato carente della copertura e pertanto soggetto ad un precoce degrado. L'accesso al piano S1 non è risultato possibile per la presenza del considerevole livello di acqua ivi presente che, se non eliminata, costituirà anch'essa motivo di degrado delle strutture.

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: **109**
- subalterno: **3**
- categoria: **D/8**



- rendita: € 3.750,00
- indirizzo: Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia, 2
- piano: seminterrato (S1) + terra (T).
-

Le predette unità costituiscono porzione di un edificio che confina:

- a nord con altra proprietà (lotto edificato contraddistinto con le particelle 1423-1435 dello stesso foglio);
- a sud con proprietà comunale;
- ad est con strada comunale (via della Resistenza);
- ad ovest con viabilità comunale (rotatoria).

I restanti piani dell'edificio sono di proprietà pubblica (Comune di Porto San Giorgio).

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

QUESITO a)

Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della *** 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:

- in area del Piano Regolatore Generale vigente denominata Z.P.U. – ZONE PROGETTAZIONE UNITARIA E INTERVENTO INTEGRATO;
- all'interno del Piano di Recupero Z.P.U.7 BIS - EX CONSORZIO AGRARIO – EX AFA in variante al Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale 29 settembre 2004 N. 72 e successiva variante approvata definitivamente con deliberazione di C.C. N. 72 del 10 novembre 2010 ed ulteriore variante adottata con deliberazione di C.C. N. 23 del 30 agosto 2012, adottata definitivamente con deliberazione di C.C. N. 38 del 30 ottobre 2012.
- 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).



- 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), al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area.

In forza di tali strumenti urbanistici, per quanto concerne l'edificio oggetto di stima, il piano seminterrato era previsto completamente chiuso e non accessibile e quindi non computato urbanisticamente ai fini della determinazione della superficie utile lorda e del volume.

Su proposta avanzata dalla soc. ***** *****, con deliberazione del Consiglio Comunale 12 marzo 2003 N. 9 è stata adottata una variante al suddetto Piano di Recupero che prevede l'accessibilità e l'utilizzo dell'intera superficie interrata con destinazione a deposito ed archivi. Tale variante, approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale 10 novembre 2010 N. 72, è attualmente vigente.

L'edificio non è provvisto di certificazione di agibilità.

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 ***** *****, 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:

- **permesso di costruire** N. (cfr. **allegato V**) 2008/32 rilasciato in data 15 aprile 2008 per "restauro e risanamento conservativo ex silos all'interno del Piano di Recupero dell'ex Consorzio Agrario – lotto N. 3" contenente, tra l'altro, la prescrizione di ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal loro inizio.
Tale termine è stato **prorogato** per un anno con atto 23 giugno 2011 prot. N. 15782 e, successivamente, per un ulteriore anno con atto 13 giugno 2012 prot. N. 14167.
- Non sono stati avviati procedimenti amministrativi sanzionatori.

Dalla ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini della presente perizia, acquisita presso il medesimo Ufficio risulta quanto segue:

- **autorizzazione** rilasciata da RETE FERROVIARIA ITALIANA spa in data 2 dicembre 2005 prot. 06279, per realizzazione dei lavori di "ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso residenziale – commerciale – terziario, strutture sportive, servizi e viabilità" in prossimità della linea ferroviaria;
- **autorizzazione** rilasciata in data 5 novembre 2007 prot. 13085, dal Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche avente ad oggetto "Porto San Giorgio – Piano di recupero ex Consorzio Agrario – Capannone con corpo uffici antistante – variante lotto 3";
- **pratica edilizia** in data 27 settembre 2010 per l'esecuzione di lavori di "variante prospettica restauro e risanamento conservativo ex silos all'interno del piano di recupero dell'ex Consorzio Agrario – lotto N. 3", **integrata** in data 26 gennaio 2011 con richiesta di "utilizzo del piano interrato così come previsto nella variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 10 novembre



2010 N. 72”;

Su tale richiesta risulta il **parere consultivo non contrario** all'esecuzione delle opere rilasciato dal Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche in data 21 ottobre 2010, prot. N. 14653.

Non risulta:

- che all'iter della pratica (del 27/09/2010) sia stato dato ulteriore corso con il rilascio del **permesso di costruire** o di altro provvedimento conclusivo;
- che sussista la certificazione di **prevenzione incendi**;
- che sussista l'attestazione di **idoneità statica** dell'edificio,
- che sussista l'autorizzazione di **agibilità** in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, è risultata la sostanziale conformità edilizia ed urbanistica delle opere rispetto alla variante urbanistica come sopra approvata. Si rileva, tuttavia:

- **che non risulta alcun permesso di costruire in variante all'edificio originariamente autorizzato, le opere eseguite per rendere accessibile ed utilizzabile il piano seminterrato appaiono difformi come pure le varianti prospettiche e dell'altezza utile interna al piano S1 (3,07 rilevata, 3,80 assentita).**

Va inoltre rilevato che nell'elaborato grafico allegato al permesso di costruire N. 32/2008, è prevista la realizzazione di un ballatoio circostante l'intero piano terra. Considerato che in caso di una sua esecuzione, esso si troverebbe a sporgere su altrui proprietà (e precisamente su proprietà del comune di Porto San Giorgio), si ritiene necessario prima della sua realizzazione acquisire specifica autorizzazione da parte della stessa.

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);

Vista:

- la variante al Piano di Recupero Ex Consorzio Agrario approvata definitivamente con atto del Consiglio Comunale 10 novembre 2010 N. 72 che prevede la **modifica della perimetrazione del lotto 3 entro il quale già esisteva l'edificio strutturalmente definito nonché alla determinazione di considerare la superficie interrata utilizzabile con destinazione deposito e archivi;**

- che per le varianti prospettiche è stato acquisito il **parere consultivo non contrario** all'esecuzione delle opere rilasciato dal Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche in data 21 ottobre



2010, prot. N. 14653;

- che la variazione dell'altezza utile interna al piano seminterrato consiste nella diminuzione della stessa;

Si ritiene che:

Per la regolarizzazione delle opere abusive di cui sopra, dovrà essere attivato un procedimento di sanatoria (previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza, visto il vincolo indicato al punto 2 del quesito a) ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001, che dispone: «*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*», subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16.

Nella fattispecie, il contributo di costruzione è stato determinato presuntivamente (oneri di urbanizzazione primarie e secondarie considerate in base al volume ed alla TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE decorrenza 01/07/2015; il costo di costruzione 5% perizia stato dei lavori; la perizia dovrà essere presentata in fase di richiesta Sanatoria e può subire qualche lieve variazione) in € 13.062,00, per cui l'oblazione da corrispondere ammonta ad € 13.062,00 x 2 = **€ 26.125,18**, oltre ad **€ 1.000,00**, somme che (unitamente al costo della progettazione e al costo per la rettifica catastale, ipotizzate complessivamente in **€ 5.000,00** circa), andranno detratte dal valore di mercato dell'intero compendio immobiliare risultante dalla presente perizia.

N.B. Dovrà comunque essere valutata la necessità di richiedere il parere di conformità e/o SCIA per attività soggetta a prevenzione incendi nel caso siano previste attività ricomprese nella normativa vigente in materia.

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.

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

Gli immobili sopra descritti hanno la seguente consistenza:

- piano terra:
 - superficie utile lorda (SUL): mq 505,00;
 - altezza netta interna al grezzo: m 3,76;
 - piano seminterrato:
 - superficie utile lorda: mq 543,00;
 - altezza netta al grezzo: m 3,07;
- c) quota proporzionale di comproprietà su eventuali beni comuni.

Sulla base degli elementi indicati al punto 3 del quesito a) e in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori, della consistenza e caratteristica dei beni (*cfr.* quanto meglio descritto sopra in merito allo *stato di conservazione e manutenzione*) sono stati determinati come segue i valori unitari dell'immobile oggetto di stima:

- valore unitario di mercato: 1.300,00 €/mq (valore unitario che tiene conto dell'attuale stato di avanzamento lavori)
- coefficienti di calcolo della superficie commerciale: per il piano terra: 1,00
per il piano seminterrato: 0,35

I valori commerciali che ne conseguono, distinti per ciascun piano, sono qui di seguito riportati:

N.	PIANO	DESTINAZ.	SUPERF.	COEFF	SUPERF. COMM.		VALORE	
					PARZIALE	TOTALE	UNIT.	COMM.
			mq	mq	mq	€/mq	€	
1	PT	commerciale	505,00	1,00	505,00	695,05	1.300,00	903.565,00
2	PS1	deposito/arc h.	543,00	0,35	190,05			

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

tabella detrazioni			
Detrazioni:	per spese di contributo di costruzione e oblazione relativo alla regolarizzazione del piano S1 e delle modifiche varie € 26.125,18 + € 1.000,00	27.125,18	



	per spese di progettazione e costo per la rettifica catastale (iva e cassa previdenziale compresa)	5.000,00	
		totale detrazioni:	-32.125,18
NOTE :	Ai fini della valutazione, si è tenuto conto dell'inevitabile interconnessione con la restante proprietà dell'immobile (del comune di Porto San Giorgio), soggetta inevitabilmente alle limitazioni proprie della stessa. Ciò in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori.		

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 € 903.565,00 - € 32.125,18 = € 871.439,82 arrotondati ad € 871.400,00 (euro ottocentosettantunomilaquattrocento/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. Sono altresì fatte salve eventuali detrazioni derivanti da ipotetici accordi con il comune (vista la comproprietà con lo stesso) non a conoscenza dello scrivente.

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)



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

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 ostativi all'alienazione dei beni.

Sant'Elpidio a Mare, li 26/09/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori