

## **Bando d'asta**

### **Lotto Immobiliare "X" sub 96 Edificio A**



#### **Beni immobili costituenti porzioni di un complesso di edifici ubicati in Porto Recanati, via Dante Alighieri**



#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

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

Il presente lotto immobiliare "X" è relativo ai beni immobili presenti in un complesso residenziale di civile abitazione ubicato presso il comune di Porto Recanati (MC) in via Dante Alighieri n.2, angolo via De Gasperi. Il complesso di fabbricati è costituito da numero quattro edifici di civile abitazione, aventi in comune la stessa corte condominiale, identificati nella presente relazione di stima con le seguenti sigle: l'edificio A, prospiciente la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli, l'edificio B, prospiciente il complesso scolastico, l'edificio C, prospiciente via Dante Alighieri, l'edificio D, prospiciente via Alcide De Gasperi. Il complesso residenziale è identificato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Servizi Catastali –al foglio 16 particella 880. I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati negli edifici A e C, oltre che nell'autorimessa interrata comune a tutti i fabbricati.

I beni immobili relativi al lotto immobiliare "X" sono relativi a diverse unità immobiliari adibite a civile abitazione, box auto, posti auto scoperti e deposito ubicate in un complesso residenziale composto da n.4 edifici realizzato recentemente a partire dall'anno 2002 ubicato in via Dante Alighieri n.2, angolo via De Gasperi, presso il comune di Porto Recanati (MC). Ogni fabbricato si sviluppa in elevazione su sei livelli fuori terra: il piano interrato è adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici e parzialmente al di sotto della corte esterna comune degli stessi fabbricati, ed i rimanenti piani a partire dal piano terra adibiti a civile abitazione. Nell'intorno dei fabbricati è presente una corte esterna condominiale adibita a parcheggio all'aperto ed a verde privato a servizio di tutti gli edifici. Una porzione della corte esterna antistante gli edifici è adibita ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari prospicienti.

Il complesso residenziale è ubicato nella zona semicentrale sud del comune di Porto Recanati (MC). L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere residenziale ed è contraddistinta da una media densità edilizia per la presenza di molteplici edifici pluripiano realizzati a partire dall'anno

1980. Tale zona risulta prossima al lungomare, da cui dista circa 250 mt, così come al centro della città ed alla strada statale n.16, da cui dista circa 500 mt, e risulta molto vicina alla stazione ferroviaria di Porto Recanati, da cui dista circa 1,00 Km, ed al casello autostradale di Porto Recanati, da cui dista circa 3,00 Km. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici. La zona è dotata delle infrastrutture principali quali scuole, attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

Le unità immobiliari adibite a civile abitazione sono accessibili tramite il corpo scala ed il vano ascensore presenti all'interno di ogni fabbricato raggiungibili tramite un disimpegno che conduce all'ingresso principale. L'edificio A presenta l'ingresso principale prospiciente la corte esterna condominiale, l'edificio C ha l'ingresso principale direttamente accessibile dall'ingresso pedonale comune per tutti i fabbricati. La corte esterna presenta un accesso pedonale condominiale in corrispondenza del lato sud est del complesso di fabbricati tramite un vialetto prospiciente via Dante Alighieri che conduce in un corpo di fabbrica monopiano condominiale adibito ad ingresso pedonale comune per tutti i fabbricati, adiacente agli edifici B e C.

Ogni fabbricato si sviluppa in elevazione su sei livelli fuori terra: il piano interrato adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici e parzialmente al di sotto della corte esterna del piano terra condominiale, ed i rimanenti piani a partire dal piano terra adibiti a civile abitazione. Il piano interrato è caratterizzato da una struttura portante in elevazione a pareti portanti in c.a. contro terra e telai in c.a. interni, mentre la struttura portante in elevazione fuori terra dei fabbricati è realizzata in telai in c.a. La struttura portante dei vani ascensore a servizio di ogni edificio è realizzata in pareti portanti in c.a., mentre le rampe delle scale in soletta in c.a.. Il solaio di piano terra, che funge da copertura all'autorimessa interrata, è realizzato in lastre tralicciate in c.a., mentre i solai d'interpiano di ogni edificio presentano una struttura portante in latero-cemento. Il piano quarto di ogni fabbricato risulta rastremato rispetto alle sottostanti elevazioni, con solaio di piano quarto che funge parzialmente da terrazzo a livello per le unità immobiliari presenti sullo stesso piano e da copertura per i piani sottostanti. La copertura del piano quarto di ogni fabbricato presenta una struttura portante in legno con profilo curvo e manto di copertura in guaina elastomerica. Le pareti di tamponamento sono in laterizio e risultano rifinite esternamente con mattoncini a facciavista. I fabbricati presentano ad ogni livello balconi sagomati con profilo curvo dotati di parapetti in ringhiera in ferro verniciato.

Le unità immobiliari adibite a civile abitazione risultano suddivise in generale nei seguenti vani: il vano soggiorno pranzo con angolo cottura disimpegnato verso il vano camera da letto ed il bagno; l'unità immobiliare di piano terra identificata catastalmente con il sub.90 presenta ulteriori n.2 vani camera da letto e un ulteriore bagno comunicante direttamente con una camera da letto; l'unità immobiliare di piano terra identificata catastalmente con il sub.144 presenta un ulteriore vani adibito a cucina comunicante direttamente con il vano soggiorno; le unità immobiliari di piano terra sono dotate di corte esclusiva

direttamente comunicante con il vano soggiorno pranzo, delimitata perimetralmente tramite fioriere in cemento con soprastante ringhiera in grigliato in ferro zincato; le unità immobiliari di piano primo e secondo presentano un balcone scoperto con parapetto in ringhiera in ferro verniciato comunicante direttamente con il vano soggiorno pranzo. La superficie interna delle pareti di tamponamento così come l'intradosso del solaio di copertura risultano rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato. I divisori interni risultano essere in forati in laterizio rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle di ceramica. Tutti i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni risultano essere in legno con doppi vetri e tapparelle avvolgibili in pvc. Le porte interne risultano essere in legno tamburato. Il portone d'ingresso è del tipo blindato rivestito in legno. Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di qualità media. I bagni risultano essere completi di tutti i sanitari e delle rubinetterie, così come dell'impianto di aspirazione forzata dell'aria. Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico luce ed FM, impianto TV, idrico ed adduzione gas metano a servizio dell'angolo cottura, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano, posizionata sulla parete di tamponamento prospiciente la corte esclusiva e/o il balcone scoperto, e radiatori in acciaio regolato da cronotermostato, impianto citofonico, impianto d'illuminazione di emergenza. Il quadro elettrico, il citofono e la lampada d'illuminazione d'emergenza sono ubicati nel vano soggiorno pranzo. Nel vano soggiorno pranzo dotato di angolo cottura e/o nel vano cucina è presente il foro di ventilazione ed il foro di aerazione a cui collegare la cappa di aspirazione dei fuochi. Le unità immobiliari sono dotate delle tubazioni e degli accessori necessari per l'installazione dell'impianto di condizionamento.

- le unità immobiliari sub 90 e 91 (piano terra edificio A), sub. 96 e 97 (piano primo edificio A), sub. 102 e 103 (piano secondo edificio A) presentano diverse filature in corrispondenza del giunto in silicone del battiscopa della pavimentazione.
- le unità immobiliari sub. 96 e 97 (piano primo edificio A), sub. 102 e 103 (piano secondo edificio A) presentano l'impianto di riscaldamento parzialmente incompleto per la mancanza del cronotermostato;

Le unità immobiliari di civile abitazione si presentano in generale in scarso stato di conservazione e di manutenzione.

Dati catastali:

**Foglio 16 Particella 880 sub 96 Cat. A/2 cl. 1 cons. mq. 3 sup. cat. Mq.52 AREE SCOP. Mq.49 piano primo Rendita € 309,87**

Immobile libero.

I fabbricati del complesso residenziale risultano confinanti:

*Edificio A*

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;

- ad est con il portico di collegamento con l'edificio B;
- ad ovest con la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli;

#### *Edificio B*

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;
- ad est con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad ovest con il portico di collegamento con l'edificio A;

#### *Edificio C*

- a nord con l'edificio D ed il parcheggio privato a servizio del complesso residenziale ubicato all'angolo tra via Alcide De Gasperi e via Dante Alighieri;
- a sud con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte condominiale del complesso residenziale.

#### *Edificio D*

- a nord con via Alcide De Gasperi;
- a sud con la corte condominiale del complesso residenziale e con l'edificio C;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte esterna di altra proprietà contraddistinta con la particella 173

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha appurato le seguenti difformità sull'intero complesso immobiliare:

- variazioni relative alla S.U.L. ed all'altezza del piano interrato adibito ad autorimessa che, seppur diffuse in diverse parti, non eccedono, per ogni singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali; secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a box auto, deposito e cantine presenti nel piano interrato relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità della superficie delle corti esclusive delle unità immobiliari adibite a civile abitazione del piano terra, , presenti negli edifici A e C, per un diverso posizionamento del muro di recinzione in c.a. del lato sud, così come dei vasi di delimitazione; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;

- variazioni relative alla S.U.L. delle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali. Secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- le difformità prospettiche sui fabbricati A e C per posizione, dimensioni e tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità per maggiore altezza di piano delle unità immobiliari adibite a civile abitazione presenti negli edifici A e C, con conseguente incremento del volume di ogni singola unità immobiliare; in particolare, in relazione a quanto riscontrato dai rilievi eseguiti durante le visite di sopralluogo in corrispondenza dei corpi scala degli edifici A e C, in cui sono presenti i beni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare le seguenti difformità per incremento di altezza, misurate dalla quota di calpestio del piano terra alla quota di calpestio di ogni livello superiore fino alla quota di calpestio del piano quarto, con esclusione dell'ultima elevazione del piano attico:

**edificio A:**

*altezza misurata pari a circa = 3,10mt (piano terra) + 3,17mt (1° piano) + 3,15mt (2° piano) + 3,20mt (3° piano) = 12,62mt*

*altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt*

*incremento di altezza pari a circa = 12,62mt – 12,20mt = 0,42mt*

**edificio C:**

*altezza misurata pari a circa = 3,13mt (piano terra) + 3,13mt (1° piano) + 3,12mt (2° piano) + 3,17mt (3° piano) = 12,55mt*

*altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt*

*incremento di altezza pari a circa = 12,55mt – 12,20mt = 0,35mt*

In relazione alle suddette difformità di altezza il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato le conseguenti difformità per incremento complessivo di cubatura di ogni fabbricato, calcolate in relazione alla S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti con esclusione dell'ultima elevazione relativa al piano attico:

**edificio A (escluso l'ultima elevazione del piano attico)**

*S.U.L. di piano = 475,03mq*

*incremento di altezza = 0,42mt*

*incremento di cubatura = 475,03mq x 0,42mt = 199,51mc*

**edificio C (escluso l'ultima elevazione del piano attico)**

*S.U.L. di piano = 475,03mq*

*incremento di altezza = 0,35mt*

*incremento di cubatura = 475,03mq x 0,35mt = 166,26mc*

Nell'ipotesi che la S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti corrisponda a quella degli edifici così come realizzati, le difformità per maggiore altezza di piano delle prime quattro elevazioni, con esclusione della quinta elevazione del piano attico, comportano una difformità per incremento di cubatura dell'edificio A pari a 199,51mc, corrispondente al 3,01% del volume massimo assentito pari a 6.636,33mc, così come una difformità per incremento di cubatura dell'edificio C pari a 166,26mc, corrispondente al 2,57% del volume massimo assentito pari a 6.471,34mc. Con riferimento a quanto stabilito dal punto b) del comma 1 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17, per gli edifici oltre metri cubi 5.000, e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. sebbene tali difformità costituirebbero variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, in relazione a quanto prescritto dalle stesse norme vigenti nazionali e regionali il sottoscritto Esperto Stimatore non può stabilire con assoluta certezza la natura delle difformità riscontrate, ovvero se tali variazioni siano definibili come di tipo essenziale e/o non essenziale in quanto, *con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 rispetto all'aumento di volume, la tipologia della difformità deve essere valutata in relazione alle dimensioni complessive di ogni fabbricato; a tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore dovrebbe avere libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nei fabbricati, sebbene non coinvolte nella procedura concordataria, per reperire tutti i dati necessari per poter effettuare le necessarie verifiche dimensionali e per poter definire la natura delle difformità riscontrate. Questa problematica, rimane di carattere condominiale a tutti i fabbricati, pertanto è da considerare insieme a tutto il condominio.*

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

**Prezzo di vendita € 121.000,00**

# **Bando d'asta**

## **Lotto Immobiliare "X" sub 64**

~●~

### **Beni immobili costituenti porzioni di un complesso di edifici ubicati in Porto Recanati, via Dante Alighieri**

~●~

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

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

Cantina/deposito del piano interrato accessibili direttamente dalle corsie di manovra presenti all'interno dell'autorimessa condominiale, facente parte di complesso residenziale di civile abitazione ubicato presso il comune di Porto Recanati (MC) in via Dante Alighieri n.2, angolo via De Gasperi. Il complesso di fabbricati è costituito da numero quattro edifici di civile abitazione, aventi in comune la stessa corte condominiale, identificati con le seguenti sigle: l'edificio A, prospiciente la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli, l'edificio B, prospiciente il complesso scolastico, l'edificio C, prospiciente via Dante Alighieri, l'edificio D, prospiciente via Alcide De Gasperi. Il complesso residenziale è identificato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Servizi Catastali –al foglio 16 particella 880.

Il complesso residenziale è ubicato nella zona semicentrale sud del comune di Porto Recanati (MC). L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere residenziale ed è contraddistinta da una media densità edilizia per la presenza di molteplici edifici pluripiano realizzati a partire dall'anno 1980. Tale zona risulta prossima al lungomare, da cui dista circa 250 mt, così come al centro della città ed alla strada statale n.16, da cui dista circa 500 mt, e risulta molto vicina alla stazione ferroviaria di Porto Recanati, da cui dista circa 1,00 Km, ed al casello autostradale di Porto Recanati, da cui dista circa 3,00 Km. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici. La zona è dotata delle infrastrutture principali quali scuole, attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

Le unità immobiliari adibite a deposito del piano interrato risultano costituite da un unico vano accessibile tramite una porta in acciaio di compartimentazione ad apertura manuale. I divisori interni di tutti i vani risultano essere realizzati in blocchi di cemento cellulare tinteggiati. La superficie interna delle pareti portanti in c.a. contro terra così come dell'intradosso del solaio di copertura risulta altresì essere tinteggiata. La pavimentazione di tutti i vani è realizzata in soletta in c.a. rifinita al quarzo. Le finiture

interne risultano essere di tipo civile e di bassa qualità. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico luce ed FM.

Dati catastali:

Foglio 16 Particella 880 sub 64 Cat. C/2 cl. 3 cons. mq. 9 sup. cat. Mq.10 piano interrato Rendita € 12,55

Immobile libero.

I fabbricati del complesso residenziale risultano confinanti:

#### *Edificio A*

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;
- ad est con il portico di collegamento con l'edificio B;
- ad ovest con la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli;

#### *Edificio B*

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;
- ad est con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad ovest con il portico di collegamento con l'edificio A;

#### *Edificio C*

- a nord con l'edificio D ed il parcheggio privato a servizio del complesso residenziale ubicato all'angolo tra via Alcide De Gasperi e via Dante Alighieri;
- a sud con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte condominiale del complesso residenziale.

#### *Edificio D*

- a nord con via Alcide De Gasperi;
- a sud con la corte condominiale del complesso residenziale e con l'edificio C;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte esterna di altra proprietà contraddistinta con la particella 173

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha appurato le seguenti difformità sull'intero complesso immobiliare:

- variazioni relative alla S.U.L. ed all'altezza del piano interrato adibito ad autorimessa che, seppur diffuse in diverse parti, non eccedono, per ogni singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure pro-



gettuali; secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;

- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a box auto, deposito e cantine presenti nel piano interrato relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità della superficie delle corti esclusive delle unità immobiliari adibite a civile abitazione del piano terra, , presenti negli edifici A e C, per un diverso posizionamento del muro di recinzione in c.a. del lato sud, così come dei vasi di delimitazione; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- variazioni relative alla S.U.L. delle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali. Secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- le difformità prospettiche sui fabbricati A e C per posizione, dimensioni e tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità per maggiore altezza di piano delle unità immobiliari adibite a civile abitazione presenti negli edifici A e C, con conseguente incremento del volume di ogni singola unità immobiliare; in particolare, in relazione a quanto riscontrato dai rilievi eseguiti durante le visite di sopralluogo in corrispondenza dei corpi scala degli edifici A e C, in cui sono presenti i beni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare le seguenti difformità per incremento di altezza, misurate dalla quota di calpestio del piano terra alla quota di calpestio di ogni livello superiore fino alla quota di calpestio del piano quarto, con esclusione dell'ultima elevazione del piano attico:

**edificio A:**

*altezza misurata pari a circa = 3,10mt (piano terra) + 3,17mt (1° piano) + 3,15mt (2° piano) + 3,20mt (3° piano) = 12,62mt*

*altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt*

*incremento di altezza pari a circa = 12,62mt – 12,20mt = 0,42mt*

**edificio C:**

*altezza misurata pari a circa = 3,13mt (piano terra) + 3,13mt (1° piano) + 3,12mt (2° piano) + 3,17mt (3° piano) = 12,55mt*

*altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt*

*incremento di altezza pari a circa = 12,55mt – 12,20mt = 0,35mt*

In relazione alle suddette difformità di altezza il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato le conseguenti difformità per incremento complessivo di cubatura di ogni fabbricato, calcolate in relazione alla S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti con esclusione dell'ultima elevazione relativa al piano attico:

***edificio A (escluso l'ultima elevazione del piano attico)***

*S.U.L. di piano = 475,03mq*

*incremento di altezza = 0,42mt*

*incremento di cubatura = 475,03mq x 0,42mt = 199,51mc*

***edificio C (escluso l'ultima elevazione del piano attico)***

*S.U.L. di piano = 475,03mq*

*incremento di altezza = 0,35mt*

*incremento di cubatura = 475,03mq x 0,35mt = 166,26mc*

Nell'ipotesi che la S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti corrisponda a quella degli edifici così come realizzati, le difformità per maggiore altezza di piano delle prime quattro elevazioni, con esclusione della quinta elevazione del piano attico, comportano una difformità per incremento di cubatura dell'edificio A pari a 199,51mc, corrispondente al 3,01% del volume massimo assentito pari a 6.636,33mc, così come una difformità per incremento di cubatura dell'edificio C pari a 166,26mc, corrispondente al 2,57% del volume massimo assentito pari a 6.471,34mc. Con riferimento a quanto stabilito dal punto b) del comma 1 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17, per gli edifici oltre metri cubi 5.000, e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. sebbene tali difformità costituirebbero variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, in relazione a quanto prescritto dalle stesse norme vigenti nazionali e regionali il sottoscritto Esperto Stimatore non può stabilire con assoluta certezza la natura delle difformità riscontrate, ovvero se tali variazioni siano definibili come di tipo essenziale e/o non essenziale in quanto, *con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 rispetto all'aumento di volume, la tipologia della difformità deve essere valutata in relazione alle dimensioni complessive di ogni fabbricato; a tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore dovrebbe avere libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nei fabbricati, sebbene non coinvolte nella procedura concordataria, per reperire tutti i dati necessari per poter effettuare le necessarie verifiche dimensionali e per poter definire la natura delle difformità riscontrate. Questa problematica, rimane di carattere condominiale a tutti i fabbricati, pertanto è da considerare insieme a tutto il condominio.*

Si rimanda alla C.T.U. del Geom. Cori Stefano per le capacità edificatorie e per quanto concerne la situazione urbanistica di quanto in oggetto come sopra precisato.

**Prezzo di vendita € 4.400,00**