

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "D" – sub. 1



Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano

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



DESCRIZIONE IMMOBILE

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

Trattasi di un fabbricato pluripiano risultante dalla demolizione e ricostruzione di una preesistente struttura facente parte di un più vasto piano di recupero di fabbricati costituenti il complesso dell'ex Consorzio Agrario. L'immobile è realizzato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato, collegati verticali tramite vano scala comune ed ascensore. Il piano interrato dispone inoltre di un proprio accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la viabilità pubblica. Ai piani superiori sono presenti abitazioni (di altra proprietà) realizzati attraverso l'edilizia convenzionata. L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, in via Martiri di Cefalonia, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a circa 20 metri dalla proprietà ferroviaria e, dal punto di vista commerciale, ha scarsa visibilità. La porzione di edificio oggetto di alienazione si presenta, allo stato attuale, completamente ultimata. All'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, in più punti sono presenti diffuse macchie di umidità conseguenti ad infiltrazioni di acqua che si sono prolungate nel tempo, provocando anche il distacco dello strato di tinteggiatura; tutte le infiltrazioni di acqua riscontrate denotano una provenienza dal punto di giunzione tra gli infissi e la muratura.

L'immobile oggetto della presente stima è identificato al Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio al foglio n. 11, particella n. 1435, confinante con:

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

Dati catastali:

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

Immobile Libero.

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

- 1) al piano terra, risulta la realizzazione di un muro sul lato est, sopra la rampa di accesso all'interrato, su spazio costituente un bene comune condominiale;

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

Nota bene

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

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

Si ritiene, ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

- 1) per il ripristino dello stato progettuale mediante rimozione del muro al piano terra sopra la rampa di accesso all’interrato, su spazio costituente un bene comune condominiale:
 - sia prevedibile una complessiva spesa di € 3.500,00, da distribuirsi in ragione delle quote millesimali di proprietà;
- 2) per l’edificazione sul lato ovest, piano terra, a distanza di m 3,07 in luogo di m 3,45 previsti in progetto e per la realizzazione di finestre a “bocca di lupo” le cui griglie di areazione sono collocate sul marciapiede pubblico del lato est; si evidenzia che:
 - l’edificio, al 13 novembre 2008 (data del collaudo statico depositato presso la Provincia di Ascoli Piceno il 25 novembre 2008) era ultimato strutturalmente;
 - la variante al Piano di Recupero Ex Consorzio Agrario venne approvata definitivamente con atto del Consiglio Comunale 10 novembre 2010 N. 72 prevedendo la modifica della perimetrazione del LOTTO 4 entro il quale già esisteva l’edificio strutturalmente definito in ogni parte;Dalla cronologia degli eventi sembrerebbe quindi potersi dedurre che, con la suddetta variante urbanistica, il Comune abbia inteso “regolarizzare” la difforme collocazione dell’edificio, già esistente, nell’area di pertinenza.

Qualora tale ipotesi non dovesse trovare conferma, si ritiene che in sostituzione della demolizione debba essere sottoposta alla valutazione del dirigente dello Sportello Unico dell’Edilizia del comune la possibilità dell’applicazione – fatti comunque salvi i diritti di terzi - del disposto dell’art. 34 del DPR 380/2001 che stabilisce: «*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al*

doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale»;

3) per la difformità di quota di imposta del solaio, rilevato che il dislivello deriva unicamente dalla necessità di adeguamento alle diverse e non modificabili quote imposte dalla viabilità pubblica circostante il fabbricato:

- ricorrano le condizioni per considerare le profilature del terreno *«giustificabili dal punto di vista tecnico-funzionale e non strumentalmente rivolte ad ottenere volumi non computabili o maggiori altezze dell'edificio»*, in conformità a quanto dispone la circolare interpretativa emanata dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con nota 25 novembre 1994 prot. 6737, condivisa dall'assessorato all'urbanistica della Regione Marche con nota 16 dicembre 1993 prot. 1724;

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

4) per la realizzazione della rampa di accesso all'interrato con ampiezza di m 3,97 in luogo di m 3,00 prescritti:

- sia applicabile il disposto dell'art. 34, comma 1, del DPR 380/2001, che prevede: *«Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso»*, per cui si stima che il costo della rimessa in pristino mediante restringimento del tratto di rampa difforme, sia quantificabile in € 10.000,00 circa, da distribuirsi in ragione delle quote millesimali di comproprietà;

5) per le lievi modifiche dimensionali contenute entro il 2 per cento delle dimensioni assentite:

- sia applicabile il disposto dell'art. 34, comma 2-ter del DPR 380/2001 che prevede: *«...non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali»*. Tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non appaiono idonee, a norma dell'art. 34, comma 2-ter, del DPR n. 380/2001, a configurare la parziale difformità del titolo abilitativo.

6) per il ripristino dello stato progettuale a seguito dell'omessa realizzazione della contro-parete sul lato nord del subalterno 3, piano S1:

- sia ipotizzabile un costo di circa € 9.000,00 per la realizzazione della contro-parete;
- sia prevedibile un costo di € 4.000,00 circa per il necessario ripristino della "zona filtro antincendio";

per le variazioni catastali conseguenti alle modifiche interne:

- sia prevedibile una spesa ulteriore di € 500,00 circa;

7) Per quanto concerne le difformità rilevate internamente al piano terra dell'edificio:

- sia applicabile il disposto dell'art. 4 della legge regionale Marche n. 17/2015 che prevede: *“Sono ricompresi tra gli interventi indicati all'articolo 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e quindi eseguibili senza necessità di ottenere alcun titolo abilitativo ... le opere interne a singole unità immobiliari, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici”*;
- ferma restando la necessità di apportare le relative variazioni catastali, per le quali si ipotizza una spesa di circa € 500,00.

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

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

Prezzo di vendita € 317.000,00