



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 "A"

~●~

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano

ubicato in Comune di Porto San Giorgio, via della Repubblica – via Aspromonte

~●~

~●~



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

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.



L'immobile è ricompreso nell'abitato principale di Porto San Giorgio, tra Via Repubblica e Via Aspromonte, zona semicentrale sud, in area denominata "Ex Fabbri", ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed ampiamente dotata di servizi pubblici

Fabbricato pluripiano realizzato su sei livelli fuori terra oltre ad un piano completamente interrato, dotati di collegamenti verticali tramite ascensore e scala interna (quest'ultima fino al quarto piano). Tra il quarto ed il quinto piano è prevista, ma non ancora realizzata, una specifica scala. Il piano interrato ha inoltre un accesso diretto dall'esterno mediante rampa in trincea prospiciente la via Aspromonte.

L'edificio, di recente costruzione essendo stato iniziato dopo il giugno 2011 e dichiarato agibile - nelle parti ultimate - nel dicembre 2013, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di piano in latero-cemento e copertura piana, pareti perimetrali in laterizio isolato con "cappotto" e finitura con intonachino. È dotato di sistema di riscaldamento geotermico centralizzato, impianto video-citofonico, impianto TV e impianto elettrico. Le finiture sono di livello medio-alto.

Il fabbricato è direttamente accessibile sia da via della Repubblica che da via Aspromonte, verso le quali il lotto di proprietà non è provvisto di recinzione.

Sull'area esterna all'edificio sussistono pertinenze di uso comune costituite da: corte, marciapiedi, rampa di accesso al piano interrato, spazi di accesso e di manovra per i parcheggi, griglie di aerazione del sottostante piano interrato.

Non sussistono manufatti accessori.

Le opere presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale. Va tuttavia precisato che, in generale, tutti gli alloggi oggetto di stima sono da considerare parzialmente completi, essendo state riscontrate carenze, variamente distribuite, per quanto concerne pavimentazioni, infissi interni, impianti elettrici di seconda fase (collegamenti e piastrelle), tinteggiature e finiture varie.

Attualmente, il quinto piano dell'edificio, accessibile mediante l'ascensore ma non tramite la specifica scala di collegamento, risulta catastalmente "in corso di costruzione", anche se dal sopralluogo effettuato risulta in avanzato stato di ultimazione.

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

TAB. 1							
N.	SUB	CAT.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA	PIANO	DESTINAZIONE
1	6	C/6 cl. 4	17 mq	22,00 mq	45,65 €	PS1	autorimessa
2	7	C/6 cl. 4	18 mq	23,00 mq	48,34 €	PS1	autorimessa
3	8	C/6 cl. 4	20 mq	23,00 mq	53,71 €	PS1	autorimessa
4	10	C/6 cl. 4	20 mq	23,00 mq	53,71 €	PS1	autorimessa
5	13	C/6 cl. 4	39 mq	44,00 mq	104,74 €	PS1	autorimessa
6	17	C/6 cl. 4	41 mq	45,00 mq	110,11 €	PS1	autorimessa
7	20	C/6 cl. 4	16 mq	18,00 mq	42,97 €	PS1	autorimessa
8	21	C/6 cl. 4	16 mq	19,00 mq	42,97 €	PS1	autorimessa



9	22	C/6 cl. 4	16 mq	19,00 mq	42,97 €	PS1	autorimessa
10	31	C/6 cl. 4	20 mq	23,00 mq	53,71 €	PS1	autorimessa
11	32	C/6 cl. 4	20 mq	22,00 mq	53,71 €	PS1	autorimessa
12	33	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
13	34	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
14	35	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
15	36	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
16	37	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
17	38	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
18	39	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
19	41	C/6 cl. 1	12 mq	12,00 mq	19,21 €	PT	posto auto scoperto
20	45	C/6 cl. 1	13 mq	13,00 mq	20,81 €	PT	posto auto scoperto
21	50	C/6 cl. 1	13 mq	13,00 mq	20,81 €	PT	posto auto scoperto
22	51	C/6 cl. 1	13 mq	13,00 mq	20,81 €	PT	posto auto scoperto
23	52	C/6 cl. 1	13 mq	13,00 mq	20,81 €	PT	posto auto scoperto
24	53	C/6 cl. 1	13 mq	13,00 mq	20,81 €	PT	posto auto scoperto
25	58	A/2 cl. 3	4 vani	74,00 mq	258,23 €	P1	abitazione
26	61	A/2 cl. 3	3 vani	43,00 mq	193,67 €	P1	abitazione
27	62	A/2 cl. 3	3 vani	51,00 mq	193,67 €	P1	abitazione
28	64	A/2 cl. 3	2,5 vani	45,00 mq	161,39 €	P1	abitazione
29	65	A/2 cl. 3	5 vani	88,00 mq	322,79 €	P2	abitazione
30	66	A/2 cl. 3	3,5 vani	57,00 mq	225,95 €	P2	abitazione
31	67	A/2 cl. 3	5 vani	90,00 mq	322,79 €	P2	abitazione
32	72	A/2 cl. 3	6 vani	98,00 mq	387,34 €	P3	abitazione
33	75	A/2 cl. 3	3,5 vani	57,00 mq	225,95 €	P4	abitazione
34	79	in costruzione				P 4	abitazione
		in costruzione				P5	

Confini:

via della Repubblica ad est;
via Aspromonte a nord



lotto edificato di altra proprietà contraddistinto con la particella 195 ad ovest;
lotto edificato di altra proprietà contraddistinto con la particella 243 a sud;
lotto edificato di altra proprietà contraddistinto con le particelle 400 – 838 – 839.

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 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;

Non si tiene conto del presente quesito, in quanto trattasi di fabbricato e comunque non sono state ravvisate variazioni urbanistiche e normative.

L'intervento ricade in zona classificata dagli strumenti urbanistici vigenti, quale "Lotto B1.2" all'interno della variante parziale al piano di recupero dell'ex Consorzio Agrario, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 72/2010 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 (cfr. allegato II) al quale si rimanda per una più completa ed esaustiva comprensione delle previsioni urbanistiche e vincoli gravanti sull'area.

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. 2011/52 a firma del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, rilasciato in data 7 giugno 2011 alla ditta ***** per esecuzione di lavori di demolizione edificio e realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale e residenziale – piano di recupero ex Consorzio Agrario approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 72/2010 – L.R. 19/2010 – delibera di C.C. n. 5 dell'11/02/2011;

permesso di costruire n. 2013/37 a firma del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, rilasciato in data 29 aprile 2013 alla ditta ***** per esecuzione di variante al permesso di costruire n. 52 del 7/06/2011 relativo ai lavori di demolizione edificio e realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale e



residenziale, ai sensi del piano di recupero dell'ex Consorzio Agrario approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 72/2010, della L.R. n. 22/2009 e s.m.i. e della delibera di C.C. n. 5 dell'11/02/2011;

segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presentata in data 29 novembre 2013, prot. n. 30976, pratica edilizia n. 2013/429, dal sig. Marchionni Mario in qualità di amministratore della ditta ***** ***, relativa all'esecuzione, ai sensi del DPR n. 380/2001, art. 37, comma 2, di varianti al permesso di costruire n. 37 del 29/04/2013 per modifiche interne e prospettiche.

richiesta di rilascio del certificato di agibilità parziale dell'edificio per le unità immobiliari individuate con i subalterni dal sub 2 al sub 89, ad esclusione del sub 79 e del sub 87, presentata in data 23 dicembre 2013 dal sig. Marchionni Mario in qualità di legale rappresentante della ditta ***** spa; in merito al riconoscimento dell'attestazione della stessa (come previsto dall'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001), sono fatte salve eventuali comunicazioni di diniego e/o interruzioni dei termini non riscontrabili nel corso delle operazioni peritali. Per le unità immobiliari non ultimate non si esclude la necessità di dover inoltrare istanza di agibilità anche se dalla lettura degli atti comunali appare già richiesta.

2) ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini della presente perizia:

parere favorevole espresso in data 24 marzo 2011, prot. n. 3472, dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno, Ufficio Prevenzione Incendi, in ordine alla conformità del progetto concernente le autorimesse;

segnalazione certificata di inizio attività, ai fini della sicurezza antincendio, attestante l'inizio dell'esercizio dell'attività di autorimessa, depositata in data 19 dicembre 2013 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno, acquisita al protocollo di tale ufficio al N. 14563;

certificazione di collaudo statico e di conformità N. 31798/972 del 5 settembre 2013;

attestazioni di prestazione energetica (APE) certificate dall'ing. Daniele Del Zompo, attestanti, ai sensi del decreto legislativo N. 192/2005, la classe energetica relativa a ciascuna unità abitativa (escluso sub 79), acquisita tramite il rappresentante della ditta ***** spa.

Difformità riscontrate

Premesso che la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica non riguarda l'intero edificio, ma concerne le sole unità immobiliari di proprietà della ditta ***** srl, costituenti una ridotta porzione del fabbricato, si relaziona quanto segue:

- l'autorimessa contraddistinta con il subalterno 13, ubicata al piano interrato, è stato accertato che una porzione della stessa si sovrappone, come altre non oggetto della presente stima, al subalterno 2 (bene non censibile, comune ai subalterni dal 6 al 32 quale spazio di manovra).

Per la medesima autorimessa, come pure per quella contraddistinta con il subalterno 17, è stata riscontrata la creazione di un vano interno, non previsto nel progetto assentito, realizzato mediante la costruzione di parete divisoria in muratura.

- a proposito del quarto e quinto piano, e più precisamente dell'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 79, che il Comune di Porto San Giorgio ha attivato, nei confronti della ditta ***** srl, con provvedimento in data 25 febbraio 2015 prot. n. 5167, un procedimento amministrativo sanzionatorio, avendo ravvisato nelle opere ivi eseguite variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. Ciò in conseguenza della modifica dello spazio destinato, in base al progetto assentito, a vano scala che doveva collegare direttamente l'androne condominiale del quarto piano ai soprastanti "volumi tecnici" del quinto piano, mentre ad oggi tale spazio risulta invece inglobato (e accatastato) all'interno dell'unità sub 79 unitamente ai suddetti "volumi tecnici" (non computati, per regolamento, nell'altezza dell'edificio) che sarebbero stati invece trasformati in "ripostiglio, bagno e soffitta pertinenziali della residenza" e quindi da



computare nel calcolo dell'altezza massima dell'immobile.

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.

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Considerata la controversia al T.A.R. contro il Comune di Porto San Giorgio, il sub 79, per il momento viene escluso dalla possibilità di vendita, in quanto l'esito della sentenza ha influenze sostanziali, su eventuali provvedimenti sanzionatori e soprattutto sulla stima del valore. Si rimanda tutto dopo l'udienza di merito al T.A.R. delle Marche. (lettera "e" incarico)

Per quanto concerne la difformità riscontrate nel sub. 13, consistente nel maggiore dimensionamento dello stesso, a discapito del sub. 2 spazio condominiale, si dovranno ripristinare le condizioni come da progetto approvato, pertanto si dovrà procedere all'arretramento della parete e della serranda di accesso all'autorimessa mediante: demolizione e ricostruzione di parete in muratura, smontaggio e riposizionamento della serranda ed opere varie di finitura, per una spesa valutabile in complessivi € 4.000,00 circa.

Per quanto concerne le difformità rilevate internamente alle unità sub 13 e sub 17, si richiama l'art. 4 della legge regionale Marche n. 17/2015 che testualmente dispone:

"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 implicino incremento degli standard urbanistici".

Resta la necessità di apportare le relative variazioni catastali, per le quali si ipotizza una spesa di circa € 750,00.

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

Le unità immobiliari ricomprese nell'edificio, per le quali si procede alla presente stima, sono costituite da:

n. 11 autorimesse ubicate al piano interrato dell'edificio (PS1), contraddistinte catastalmente al foglio 11, particella 1506, con i subalterni 6 – 7 – 8 – 10 – 13 – 17 – 20 – 21 – 22 – 31 - 32;

n. 13 posti auto scoperti ubicati sull'area di pertinenza dell'edificio (PT), contraddistinti catastalmente al foglio 11, particella 1506, con i subalterni 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 41 – 45 – 50 – 51 – 52 - 53;

n. 4 abitazioni ubicate al piano primo dell'edificio (P1, interni 1 – 4 – 4A – 5A), contraddistinte catastalmente al foglio 11, particella 1506, con i subalterni 58 – 61 – 62 - 64;

n. 3 abitazioni ubicate al piano secondo dell'edificio (P2, interni 6 – 7 – 8), contraddistinte catastalmente al foglio 11, particella 1506, con i subalterni 65 – 66 – 67;

n. 1 abitazione ubicata al piano terzo dell'edificio (P3, interno 13), contraddistinta catastalmente al foglio 11, particella 1506, con il subalterno 72;

n. 1 abitazione ubicata al piano quarto dell'edificio (P4, interno 15A), contraddistinta catastalmente al foglio 11, particella 1506, con il subalterno 75;

n. 1 unità in corso di costruzione ubicata ai piani 4° e 5° dell'edificio (P4-P5), contraddistinta catastalmente al foglio 11, particella 1506, con il subalterno 79;

quote proporzionali di comproprietà su beni comuni.

Nella tabella che segue, sono riportate, per ogni singola unità immobiliare, le seguenti caratteristiche dimensionali, rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati:

altezze nette di piano, misurate da pavimento a soffitto;

superfici, misurate al perimetro esterno delle murature e comprensive dei divisori interni (ove esistenti).

TAB. 2

N.	SUB	ALTEZZA DI PIANO	SUPERFICIE	
			UNITA'	BALCONI
1	6	2,60/2,80 m	19,50 mq	
2	7	2,60/2,80 m	21,00 mq	
3	8	2,60/2,80 m	20,00 mq	
4	10	2,60/2,80 m	21,50 mq	
5	13	2,80/2,96 m	41,00 mq	
6	17	2,80/2,90 m	43,00 mq	
7	20	2,80/2,90 m	16,50 mq	
8	21	2,80/2,90 m	17,00 mq	



9	22	2,80/2,90 m	17,50 mq	
10	31	2,60/2,80 m	21,50 mq	
11	32	2,60/2,80 m	20,50 mq	
12	33	--	12,00 mq	
13	34	--	12,00 mq	
14	35	--	12,00 mq	
15	36	--	12,00 mq	
16	37	--	12,00 mq	
17	38	--	12,00 mq	
18	39	--	12,00 mq	
19	41	--	12,00 mq	
20	45	--	v. nota in calce	
21	50	--	12,50 mq	
22	51	--	12,50 mq	
20	52	--	12,50 mq	
24	53	--	12,50 mq	
25	58	2,70 m	69,50 mq	13,50 mq
26	61	2,70 m	43,50 mq	2,00 mq
27	62	2,70 m	49,00 mq	11,00 mq
28	64	2,70 m	42,50 mq	--
29	65	2,70 m	83,00 mq	14,00 mq
30	66	2,70 m	51,50 mq	20,00 mq
31	67	2,70 m	84,00 mq	14,00 mq
32	72	2,70 m	94,50 mq	13,00 mq
33	75	2,70 m	51,50 mq	19,50 mq
34	79	2,70 m	64,00 mq	13,50 mq
NOTE: il <u>sub 45</u> (posto auto scoperto), pur essendo fruibile, risulta di fatto sovrapposto al <u>sub 4</u> (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1506), per cui non può essere stimato.				

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, delle sue caratteristiche costruttive, dell'avanzamento dei lavori (cfr. quanto meglio descritto precedentemente, in merito allo stato di conservazione e manutenzione), considerato il mercato, la destinazione d'uso dello stesso, sono stati determinati come segue i valori unitari dell'immobile oggetto di stima:

- abitazioni aventi classe di superficie da mq 50 a mq 60 circa: 3.000 €/mq
- abitazioni aventi classe di superficie da mq 70 a mq 80 circa: 2.900 €/mq
- abitazioni aventi classe di superficie da mq 90 a mq 100 circa: 2.800 €/mq
- autorimesse: 3.000 €/mq
- posti auto scoperti: 3.000 €/mq

con i seguenti coefficienti di calcolo della superficie commerciale:

- K1 coefficiente d'uso:
 - abitazioni 1
 - balconi 0,5
 - autorimesse 0,5
 - posti auto scoperti 0,35
- K2 coefficiente di stato:
 - ultimato 1
 - parzialm. incompleto 0.97

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

TAB. 3											
N.	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTI		SUPERF. COMMERCIALE		VALORE		
					K1	K2	PARZIALE mq	TOTALE mq	UNITARIO €/mq	COMMERCIALE €	
1	6	PS1	autorimessa	19,50	0,5	1	9,50	9,50	3.000,00	28.500,00	
2	7	PS1	autorimessa	21,00	0,5	1	10,50	10,50	3.000,00	31.500,00	
3	8	PS1	autorimessa	20,00	0,5	1	10,00	10,00	3.000,00	30.000,00	
4	10	PS1	autorimessa	21,60	0,5	1	10,75	10,75	3.000,00	32.250,00	
5	13	PS1	autorimessa	41,00	0,35	1	14,35	14,35	3.000,00	43.050,00	
Detrazioni:				per spese di ripristino autorimessa						-4.000,00	
Detrazioni:				Variazione catastale						-375,00	
Valore di stima sub 13										38.675,00	
6	17	PS1	autorimessa	43,00	0,35	1	15,05	15,05	3.000,00	45.150,00	
Detrazioni:				Variazione catastale						-375,00	
Valore di stima sub 17										44.775,00	



7	20	PS1	autorimessa	16,74	0,5	1	8,25	8,25	3.000,00	24.750,00		
8	21	PS1	autorimessa	17,00	0,5	1	8,50	8,50	3.000,00	25.500,00		
9	22	PS1	autorimessa	17,50	0,5	1	8,75	8,75	3.000,00	26.250,00		
10	31	PS1	autorimessa	21,50	0,5	1	10,75	10,75	3.000,00	32.250,00		
11	32	PS1	autorimessa	20,50	0,5	1	10,25	10,25	3.000,00	30.750,00		
12	33	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
13	34	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
14	35	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
15	36	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
16	37	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
17	38	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
18	39	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
19	41	PT	posto auto	12,00	0,35	1	4,20	4,20	3.000,00	12.600,00		
20	45	PT	posto auto	v. nota TAB. 2								
21	50	PT	posto auto	12,50	0,35	1	4,38	4,38	3.000,00	13.125,00		
22	51	PT	posto auto	12,50	0,35	1	4,38	4,38	3.000,00	13.125,00		
23	52	PT	posto auto	12,50	0,35	1	4,38	4,38	3.000,00	13.125,00		
24	53	PT	posto auto	12,50	0,35	1	4,38	4,38	3.000,00	13.125,00		
25	58	P1	abitazione	69,50	1	0,97	67,41	74,16	2.900,00	215.064,00		
			balcone	13,50	0,5	1	6,75					
26	61	P1	abitazione	43,50	1	0,97	42,19	43,19	3.000,00	129.570,00		
			balcone	2,00	0,5	1	0,96					
27	62	P1	abitazione	49,00	1	0,97	47,53	53,03	3.000,00	159.090,00		
			balcone	11,00	0,5	1	5,50					
28	64	P1	abitazione	42,50	1	0,97	41,22	41,22	3.000,00	123.660,00		



29	65	P2	abitazione	83,00	1	0,97	80,51	87,51	2.900,00	253.779,00
			balcone	14,00	0,5	1	7,00			
30	66	P2	abitazione	51,50	1	0,97	49,95	59,95	3.000,00	179.850,00
			balcone	20,00	0,5	1	10,00			
31	67	P2	abitazione	84,00	1	0,97	81,48	88,48	2.900,00	256.592,00
			balcone	14,00	0,5	1	7,00			
32	72	P3	abitazione	94,50	1	0,97	91,66	98,16	2.800,00	274.848,00
				13,00	0,5	1	6,50			
33	75	P4	abitazione	51,50	1	0,97	49,95	59,70	3.000,00	179.100,00
				19,50	0,5	1	9,75			
34	79	P4	abitazione	64,00	1	0,97	62,08	68,83	2.900,00	199.607,00
				13,50	0,5	1	6,75			
valore totale delle singole unità:										2.469.660,00
<p>- Ai fini della valutazione, le unità sub 13 e sub 79, risultanti difformi rispetto al progetto assentito, vengono considerate nella consistenza risultante dallo stato di progetto autorizzato (dedotte, quindi, sia la superficie destinata a spazio di manovra per la prima, che quella del vano scala per la seconda, "inglobate" entrambe senza titolo).</p> <p>- Relativamente ai subalterni 13 e 17, il coefficiente K1 tiene conto della considerevole dimensione di tali autorimesse.</p> <p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>I locali ubicati al quinto piano, destinati all'uso condominiale, non vengono stimati.</u> Per tali locali, si richiama comunque quanto relazionato circa il rischio di probabile demolizione.- Il sub 79 a seconda dell'esito della decisione del T.A.R. è suscettibile di possibili variazioni del valore, pertanto la valutazione attuale può non corrispondere a quella reale, da valutare a sentenza avvenuta.- Le spese di ripristino e di variazione catastale sono comprensive di i.v.a. e cassa previdenziale ove prevista.										
<p>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 € 2.469.660,00 arrotondato ad € 2.470.000,00 (euro duemilioni quattrocento settantamila/00).</p>										



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 ostativi all'alienazione dei beni, fatta eccezione per :

- il sub 79, considerata la controversia al T.A.R. contro il Comune di Porto San Giorgio, in quanto l'esito della sentenza ha influenze sostanziali, su eventuali provvedimenti sanzionatori e soprattutto sulla stima del valore. Si rimanda tutto dopo l'udienza di merito al T.A.R. delle Marche.
- il sub 45 (posto auto scoperto), pur essendo fruibile, risulta di fatto sovrapposto al sub 4 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1506), per cui non può essere stimato e non è possibile venderlo in quanto di fatto non esiste.

Sant'Elpidio a Mare, li 21/08/2018

Il Perito Stimatore

Geom. Stefano Cori