



STUDIO TECNICO

Geom. Umberto PETROSEMOLO
Viale Dei Pioppi 76 - Fossacesia (CH)
Tel./Fax.: 0872 60244

c.f. PTR MRT 67M02 A4850 - P.IVA: 0191 188 069 6

e.mail: umberto.petrosemolo@alice.it - p.e.c. umberto.petrosemolo@geopec.it



Ditta:



S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Oggetto:

RELAZIONE DI PERIZIA

Sezione:

RELAZIONE

Il tecnico: Geom. Umberto PETROSEMOLO

Data:

13 settembre 2023

Relazione di perizia

Committente: [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Pescara (Pe) via [REDACTED] C.F. e P. Iva [REDACTED] domiciliata in Fossacesia (Ch), presso la sede del Liquidatore incaricato, Dott. Marcello PRESENZA al Vico I° di via Lanciano n. 6.

Immobili: fabbricato in corso di costruzione sito in Moscufo (Pe) località "Bivio Casone" senza numero civico, sul terreno identificato dalla particella 687 del foglio 1.

Ricevo incarico dal Liquidatore di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società in epigrafe indicata.

Dalle visure catastali, risulta un solo immobile, un terreno sito in Moscufo (Pe) alla località "Bivio Casone" e catastalmente identificato dalla particella 687 del foglio 1.

La proprietà dell'area è stata acquisita con atto di compravendita per Notaio Barbara AMICARELLI di Pescara, in data 04 04 2003 repertorio n. 20783.

Il terreno, completamente recintato da pannelli in lamiera sorretti da pali in legno (recinzione di cantiere) in totale stato di abbandono, è occupato da una costruzione consistente in una struttura in c.a.

La struttura esistente ha il piano interrato con realizzate le murature controterra, il piano terra, il piano primo ed il piano secondo a cui manca il solaio superiore, vi sono solo pilastri e setti.

È stata realizzata la gradinata di collegamento fra i piani ed il vano per l'ascensore, fino al secondo piano compreso.

L'accesso agli atti presso il Settore tecnico del Comune di Moscufo, ha consentito di trovare il Permesso di Costruire rilasciato per la realizzazione dell'opera; si tratta del Permesso di Costruire n. 29 del 02 09 2003 (pratica edilizia n. 35/02) per i lavori di "Costruzione di un fabbricato plurifamiliare e ad uso commerciale con accessori".

Successivamente, il 02 08 2007, con prot. N. 7402, è stata presentata la D.I.A. n. 36/07 a cui l'ufficio tecnico comunale, con prot. 11010 del 14 10 2009 ha chiesto delle integrazioni mai fornite; quindi detto titolo non ha avuto effetto, non può essere preso in considerazione.

Il progetto di cui al citato titolo abilitativo (P.d.C. n. 29 del 02 09 2003), prevede la realizzazione di una palazzina di tre piani fuori terra, un piano soffitta ed il piano interrato.

In progetto il piano interrato è ad uso garage e magazzini, il piano terra presenta un locale commerciale ed un appartamento; il piano primo ed il secondo presentano due appartamenti ciascuno; i due appartamenti del piano secondo, sono collegati con scala interna ai locali in sottotetto (non ancora realizzato).

La parte di struttura presente sul sito, (piano interrato, piano terra, piano primo e solaio piano secondo) per forma e dimensione, risponde al progetto approvato con eccezione di modifiche nel numero e posizione dei pilastri, piccole modifiche che non incrementano superfici e/o volumi, urbanisticamente ininfluenti.



Solaio piano secondo

Solaio piano primo

Oltre ad aver chiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Moscufo, lo scrivente ha chiesto l'accesso agli atti presso il "Servizio Genio Civile Regionale" di Pescara, Ufficio Sismica fornendo il n. di protocollo del deposito, reperito all'interno del carteggio comunale; si tratta di una missiva del 14 11 2007 prot. N. 4241 dell'allora "Servizio Sismica" della provincia di Pescara indirizzata al Sig. Sindaco del Comune di Moscufo, alla Procura della Repubblica di Pescara ed alla ditta [REDACTED] s.r.l. con la quale, viste le dimissioni del Direttore dei Lavori del 21 05 2004 e non avendo avuto notizie circa il nuovo Direttore dei Lavori, segnalava la irregolarità agli organi competenti e comunicava alla ditta proprietaria la illegittimità degli atti successivi.

Sostanzialmente il servizio sismica comunicava che non potevano eseguirsi lavori mancando la figura del Direttore dei Lavori.

Vista la comunicazione di inizio lavori in data 10 10 2003 e la dimissione del Direttore dei Lavori in Comune in data 08 04 2004, la quantità di lavori eseguiti, si ritiene possano essere stati realizzati nei tempi quindi con la figura del Direttore dei Lavori; non è possibile, a circa vent'anni stabilire il periodo di realizzazione.

Detto ciò, il "Servizio del Genio Civile Regionale" di Pescara, con nota datata 06 07 2023 protocollo n. 0292469/23, alla mia richiesta riscontra che "non è stato presentato nessun atto relativo ai dati indicati nella richiesta di accesso".

Nel frattempo, via email, ho contattato il progettista e direttore dei lavori, trasferitosi dall'Abruzzo; questo mi forniva copia di tre testate timbrate dal "Servizio Tecnico del Territorio di Pescara" dove leggibile è il n. di protocollo del deposito ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086 che è il n. 3408 del 23 10 2003.

Dalle testate fornite dal progettista (il quale riferisce che non ha le tavole complete) e dalla nota del "Servizio Sismica" agli atti del Comune di Moscufo, sono certo che il deposito del progetto strutturale esista; è stato probabilmente smarrito dal servizio regionale...

Resta il fatto che ad oggi, non ho potuto comparare il progetto strutturale al costruito.



Solaio piano secondo

Solaio piano primo

Informato il responsabile dell'Ufficio Sismica di Pescara (Giunta regionale, DPE – Dipartimento Infrastrutture e Trasporti, Servizio Genio Civile Regionale Pescara) dell'accaduto, e forniti a Lui i documenti in mio possesso, ricevo altra comunicazione nella quale, ad integrazione della precedente si legge testualmente: "a chiarimento della precedente nota prot. RA/0292469/23 del 06 07 2023 si fa presente che, per il deposito in oggetto, agli atti dell'Ufficio scrivente risulta che:

è stata presentata istanza di deposito ai sensi della L: 086/71, acquisita al prot. Generale del genio Civile Pe con n. 3408 del 23/10/2003;

risulta acquisita al prot. del Genio Civile Pe con n. 4241 del 14/11/2007 la nota con cui si dava comunicazione al Comune di Moscufo, alla Procura e alla ditta ██████████ Srl della mancata comunicazione di sostituzione del DL;

non risulta alcuna registrazione del deposito sull'apposito registro delle denunce detenuto da questo Ufficio;

non sono stati rinvenuti atti del deposito in parola, né documenti allo stesso riferibili, negli archivi dell'ente."

In sostanza?

Cosa vuol dire?

Interpreto; il deposito c'è, tant'è che il 14 11 2007 il Genio Civile si è accorto che anni prima si era dimesso il Direttore dei Lavori... il numero di protocollo del deposito è il 3408 del 23 10 2003, quello che ho fornito io a loro! Ma una copia dei disegni esecutivi, le carpenterie, le armature di travi e pilastri, il loro dimensionamento dove li vado a vedere?



Ingresso piano interrato

Praticamente non posso attestare la conformità del costruito al progetto strutturale.

Da ciò, per la stima del più probabile valore di mercato, visto lo stato della costruzione che non consente di paragonarlo al mercato immobiliare della zona, si procederà ad individuare il costo di costruzione sommando i costi sostenuti per l'area, di progettazione, oneri concessori ed opere realizzate, detratto delle spese tecniche (relative alla parte strutturale).

Costo del sito.

Dall'atto notarile, risulta il prezzo della compravendita pari ad € 64.550,00

L'atto notarile è del il 04 aprile 2003; per rivalutare il terreno, secondo l'indice ISTAT (FOI generale) il coefficiente di rivalutazione è pari a 1,448, rivalutazione pari ad € 28.918,40; valore del sito edificabile, ad oggi pari ad € **93.468,40**

Costi relativi allo scavo di sbancamento e preparazione cantiere.

A corpo € **2.500,00**

Costo della struttura.

Piano fondazione vuoto per pieno 338 mq circa

Murature interrato e vano ascensore v.p.p. 316 mq circa

Primo solaio v.p.p. 312 mq circa

Secondo solaio v.p.p. 205 mq circa

Terzo solaio v.p.p. 205 mq circa

Sommano mq 1376 circa

Nell'anno 2003, la struttura in c.a. aveva un costo di costruzione, comprensivo di materiali, manodopera e beni di consumo, di circa 50 € al mq; ne consegue che $1376 \times 50 = € 68.800,00$

Totale lavori € 71.300,00

spese tecniche di progettazione (10% importo lavori) = € 7.130,00

Sommano € **78.430,00**

Il costo della costruzione individuato in € 78.430, è riferito all'anno 2003, grazie alle tabelle ISTAT (indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale) possiamo riferirlo all'attualità (maggio 2023) applicando il coefficiente 1,223.

Ne consegue; $78.430 \times 1,223 = € 95.919,89$

Oneri di cui al D.P.R. 380/2001

n. 4 rate da € 2943.09 = € **11.772,36** (risultante dagli atti comunali);

diritti di segreteria € **154,94**;

cartella edilizia € **10,33**

sommano € 11.937,63

riepilogo:

costo dell'area € 93.468,40



costo della struttura € 95.919,89

oneri diritti etc. € 11.937,63

totale generale: € 201.325,92

dal mercato immobiliare della zona di interesse, informazioni assunte, dallo sviluppo dei costi relativi al costruito ed all'acquisizione del sito, il più probabile valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione si stima in **€ 200.000,00 (diconsi € duecentomila/00)**.

Sotto il profilo urbanistico, il nuovo proprietario, prima di poter avviare qualsiasi lavorazione dovrà presentare una pratica edilizia in comune al fine di ottenere un Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo che consenta il proseguimento della costruzione ed eventualmente anche di apportare delle modifiche al progetto originario; questo comporterà esborsi che non graveranno sulla presente stima.

Strutturalmente invece, la mancanza del calcolo strutturale depositato, comporterà la redazione di un nuovo progetto; è possibile depositare un nuovo calcolo strutturale; come ad esempio l'adeguamento sismico della struttura esistente così da poter continuare la costruzione delle parti mancanti.

Tale operazione avrà dei costi; oltre al compenso del professionista incaricato si dovranno sopportare i costi di un laboratorio certificato che esegua indagini sul costruito, carotaggi, prove sui materiali e certifichi i risultati, saggi per individuare le armature presenti. I costi relativi a queste operazioni, comprensivi della prestazione professionale di un tecnico abilitato (ingegnere/architetto), rilievo del costruito con saggi sui materiali, saggi nel calcestruzzo al fine di rilevare le armature presenti, calcoli di verifica per l'inserimento di altri eventuali elementi strutturali necessari all'adeguamento sismico etc, andranno sicuramente a deprezzare il valore dell'immobile.

Da esperienza diretta, una operazione simile avrà un costo, comprensivo di parcella professionale e spese di laboratorio per le certificazioni e le indagini, (escluso l'eventuale inserimento di elementi strutturali o il rinforzo di quelli esistenti che al momento non sono quantificabili e che comunque non rientrano fra gli oneri dell'attuale proprietà) di circa € 15.000,00.

Da ciò ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di **€ 185.000,00 (diconsi € cento ottantacinquemila/00)**.

Considerando che lo scrivente continuerà la ricerca della documentazione mancante, dalla redazione della presente relazione e fino al momento dell'alienazione del bene e qualora venisse ritrovato dal competente ufficio regionale o fornito dall'attuale proprietà o addirittura presso il progettista, immediatamente avvertirà il Sig. Liquidatore; questo consentirà la prosecuzione dei lavori (strutturali) mediante comunicazione scritta all'Ufficio Sismica, di nomina del nuovo Direttore dei Lavori ed il collaudatore.

Ultima considerazione, per la vendita dell'immobile è necessaria la denuncia presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (catasto).

Si tratta di inserire in mappa il fabbricato per l'iscrizione al catasto fabbricati e successiva denuncia di fabbricato urbano nella categoria "F3" "unità in corso di costruzione". L'operazione comporta il rilievo con strumentazione topografica riferito alla maglia catastale, la redazione del "Tipo Mappale" (procedura PREGEO) e successiva denuncia di fabbricato urbano (procedura DOCFA). L'operazione comporta spese catastali e compensi professionali stimabili, in totale ed al massimo in € 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00). Tale costo non sarà scomputato dal valore del bene in quanto necessario per l'alienazione del bene; praticamente il fabbricato, ad oggi, non esiste nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e senza questa operazione non potrà essere oggetto di compravendita.

Da ciò, concludo la relazione con i due valori, il primo, intero, **€ 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00)**; il secondo, ad oggi, senza documentazione comprovante la regolarità strutturale del costruito; **€ 185.000,00 (diconsi Euro cento ottantacinquemila/00)**.

Con la presente, si ritiene aver assolto all'incarico ricevuto. Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Si allega:

- Stralcio planimetrico catastale;
- vista aerea (su catastale);
- visura catastale;
- elaborato grafico esplicativo circa il costruito e non costruito;
- Permesso di Costruire;
- Note del servizio del genio Civile di Pescara.



Il tecnico

Geom. Umberto PETROSEMOLO