

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**CAUSA CIVILE N. 1844/2022 R.G.**

**tra**

**FALLIMENTO MODA BLU SRL, in persona del Curatore  
Avv. Vanessa Fedeli – attore**

**e**

 - **convenuto**

**RELAZIONE TECNICA - INTEGRATIVA**

**Macerata li 03 giugno 2024**

**IL CTU**

**Geom. Palmiero Poloni**





All'udienza del 22.05.2024 per il creditore intervenuto, l'Avv. David Broglia, osserva che il valore dell'immobile indicato in perizia non appare aggiornato allo stato attuale del bene e, per il fallimento intervenuto, l'Avv. Emanuela Re, si associa alla richiesta di integrazione della perizia.

Il Giudice

*preso atto della richiesta delle parti, dispone che il CTU designato, il geom. Palmiero Poloni, provveda ad integrare la perizia redatta avendo cura di indicare il valore attuale dell'immobile aggiornato al reale stato di conservazione dello stesso e, per l'effetto, concede un termine di 15 giorni per redigere relazione integrativa.*

Tanto sopra premesso lo scrivente CTU espone quanto in appresso.

L'osservazione appare infondata stante che chi scrive ha tenuto conto nell'attribuire il valore relativamente all'immobile oggetto di causa quello ritenuto adeguato e congruo all'attuale stato di conservazione dell'immobile.

I valori unitari applicati sono inferiori ai valori medi realizzabili per immobili simili della zona – vedi al riguardo il capitolo della relazione esibita: INDAGINI EFFETTUATE.

Anzi nel merito si precisa che anche la stampa nazionale e le riviste specializzate indicano una ripresa dei valori immobiliari dovuta ad un miglioramento generale della situazione economica ed altresì all'ipotesi a breve/medio termine della riduzione dei tassi applicati ai mutui.

Dunque il valore proposto appare verosimile e confermabile.



Sullo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si rimanda al capitolo della relazione presentata: STATO DI CONSERVAZIONE.

Comunque al fine di evitare sterili ed inutili polemiche ed onde favorire la vendita in unico lotto dell'immobile per rispondere compiutamente alla domanda formulata in sede di udienza sono state assunte informazioni presso l'Amministratore del Condominio Geom. Gismondi Michele dal quale si è appreso che:

- Non ci sono le tabelle millesimali riferite all'edificio del quale la porzione in narrativa è parte.

Sono state deliberate alcune opere di manutenzione straordinaria come in appresso descritte.

Dal verbale dell'assemblea straordinaria del giorno 31/07/2023 all'Ord. N. 2 – ***Valutazione lavori di messa in sicurezza e/o manutenzione, decisioni in merito; LEGGIAMO***

L'assemblea all'unanimità dei presenti delibera di sistemare nella maniera più economica possibile le problematiche illustrate nella perizia del geom. Michele Gismondi, già trasmessa e discussa nei precedenti incontri per la messa in sicurezza, ossia:

- rimozione di tutti gli attuali canali di gronda e relativi discendenti con successiva posa in opera di nuovi;
- asportazione delle parti instabili di calcestruzzo dei frontalini ammalorati con relativo trattamento dei ferri e successiva riprofilazione;
- ove necessario, rimozione delle soglie ammalorate e posa in opera di nuove o betonguaina;



- rimozione nei lastrici solari (sia di [redacted], sia di [redacted] sia di [redacted]) di tutte le attuali ringhiere e posa in opera di parapetti provvisori e temporanei;
- nei lastrici solari (sia di [redacted], sia di [redacted] e sia di [redacted]) rimozione completa dei pavimenti e relativi massetti fino al fondo, rasatura del fondo e creazione delle relative pendenze necessarie e posa in opera di materiale isolante del tipo accoppiato (isolante termico e guaina ardesiata), posa in opera di un ulteriore foglio di impermeabilizzazione e successiva posa di pavimento);
- nelle pareti e soffitti danneggiati dell'unità [redacted] e dell'unità [redacted] lavatura, sgrassaggio e rimozione di vecchia tinteggiatura e successiva pittura.

Al punto c) inoltre si scrive ed approva: di ripartire, in attesa della redazione dei millesimi, provvisoriamente, i lavori in narrativa in 4 quote uguali e di pagarli attraverso delle rate straordinarie da versare anticipatamente.

Si precisa che il Geom. Michele Gismondi in data 16/03/2022 predisponere un computo metrico estimativo avente ad oggetto Opere di messa in sicurezza. L'intervento previsto prevedeva una spesa di Euro 14.511,91 oltre le spese tecniche ipotizzabili circa Euro 1.500,00 e l'IVA come per legge. Dunque Euro 14.511,91 + Euro 1.500,00 + Euro 3.522,62. Sommano Euro 19.534,53 arrotondate ad Euro 20.000,00.

Quota attribuibile alla proprietà [redacted] come concordato in sede di assemblea, un quarto dell'intero e dunque Euro 5.000,00 ( diconsi euro cinquemila/00).



In verità nella delibera si doveva richiedere un preventivo a ditta ritenuta idonea per la esecuzione di dette opere ma di quanto precede non si ha notizia.

Infine in considerazione che l'intervento proposto, nell'anno 2022, dall'Amministratore di Condominio è solo provvisorio e non risolutivo, eseguite le opere di messa in sicurezza definite urgenti, previo attento studio da farsi per una serie di lavorazioni rivolte ad eliminare le criticità presenti da definire sia per tipologia di intervento, quantità e costi si ipotizza un costo forfetario delle stesse, pro quota, di Euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00)

## CONCLUSIONI

Il bene oggetto di esame, a parere del sottoscritto, deve essere alienato in unico lotto: abitazione con corti esclusive e rimessa pertinenziale esclusiva.

Valore attribuito alle porzioni in esame  
con relazione tecnico estimativa del 12.01.

2024 **€ 346.600,00**

A seguito di revisione in data odierna  
si opera una riduzione del prezzo  
per opere di manutenzione  
straordinaria da eseguire ipotizzabili  
in complessive

**€ 23.000,00**

**€ 323.600,00**

Diconsi euro trecentoventitremilaseicento/00



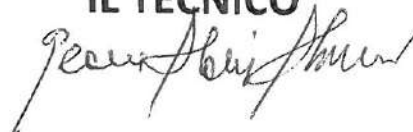
Il ricavato dovrà essere diviso tra gli aventi diritto:

- il 50% al soggetto in bonis	€ 161.800,00
- il 50% al fallito	<u>€ 161.800,00</u>
Ritorna il totale	€ 323.600,00

**Diconsi euro trecentoventitremilaseicento/00.**

Macerata lì 3 giugno 2024

**IL TECNICO**



Allegati :

- Copia computo metrico del 16.03.2022;
- Copia Verbale assemblea straordinaria del 31/07/2023 del Condominio Via Durante Nobili dal 31 al 47.

