

## TRIBUNALE DI MACERATA

### INTEGRAZIONE STIMA BENI IMMOBILI Fallimento n.46/2014



#### Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione urbanistica



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Orpianesi Luca, nato a Macerata il 06/12/1974, ed ivi residente in Via 2 Agosto 1980 n. 15, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n.1145, e all'Albo del Tribunale di Macerata dei CTU, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Fabrizio Lambertucci curatore del Fallimento R.G. n. 46/14 – Trib. Macerata del 16/06/2014 della [REDACTED] con sede legale in Recanati (MC), [REDACTED] in ordine al complesso immobiliare sito in Porto Recanati, via della Castelletta n.19 (villa su tre piani di circa 550 mq., garage di 60 mq. e parco piantumato e recintato di circa 8.000 mq.), ha provveduto a redigere la presente perizia di descrizione, conformità catastale e regolarità urbanistica dell'immobile sopraccitato ad integrazione di quella già depositata in data 26/01/2015.

## **1- IMPOSTAZIONE DEL LAVORO**

Per gli immobili vengono fornite le informazioni sopra richieste, organizzate nei seguenti punti:

- I - Descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali e eventuali difformità tra l'identificazione dei beni e quanto accertato attraverso l'esame dei registri immobiliari;
- II - Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, agibilità).

## **2- VILLA SITUATA IN PORTO RECANATI (MC) – C.da Castelletta**

**I - Descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali e eventuali difformità tra l'identificazione dei beni e quanto accertato attraverso l'esame dei registri immobiliari**

**– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali e eventuali difformità tra l'identificazione dei beni e quanto accertato attraverso l'esame dei registri immobiliari –**

Il bene oggetto di stima, come mostra la visura per soggetto (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

**Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 2 – Categoria A/7 – Classe 2**  
- Consistenza 18 vani – Rendita catastale 2.788,87 €;

**Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 2**  
- Consistenza 61 mq – Rendita catastale 85,06 €.

Si allegano inoltre l'estratto di mappa catastale scala 1:2.000 e le planimetrie catastali con evidenziata la particella identificativa dell'immobile in questione (ALLEGATO 1).

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n.52, come aggiunto dall'art.19 del DL n.78/2010:

- 1- I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto.
- 2- I dati catastali sono conformi allo stato di fatto ad eccezione della planimetria che presenta divisioni interne differenti a quanto rilevato in sede di sopralluogo le quali, sebbene non influenti sulla determinazione della rendita catastale, si ritengono tali da dar luogo alla presentazione di nuova planimetria.
- 3- L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

**Dall'analisi della planimetria catastale facente riferimento all'immobile contraddistinto catastalmente al Fg.17 – P.IIa 271 - Sub.2, sono emerse molteplici difformità riguardanti le divisioni interne al piano terra ed al piano primo.** Le misurazioni sono state effettuate nell'immobile comparando i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici della planimetria catastale.

## **II - Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità).**

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Porto Recanati, sono state reperite le Pratiche riportate nell'ALLEGATO 2:

- Concessione n.1303/89 – Pratica Edilizia n.1303/89 – Prot.1969
- Autorizzazione n.232/90 del 07/05/1991
- Concessione n.559/92 – Pratica Edilizia 559/92 – Prot. 3726
- Concessione in Sanatoria n.54 del 29/07/1996 – pratica condono n.70/95
- Autorizzazione di Abitabilità del 9 gennaio 1997 rif. Pratica 1303/89
- SCIA 340/2013 e successiva integrazione prot.16550 del 23/07/2013

L' immobile oggetto della presente perizia è conforme ai titoli abilitativi edilizi indicati ad eccezione delle seguenti opere edili realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative:

- **chiusura porzione loggia con infissi in alluminio; tale chiusura non risulta riportata in alcun elaborato grafico depositato in Comune.**

Vanno altresì annotate:

- **varianti in merito alle divisioni interne rispetto a quelle presentate con SCIA 340/2013;**

- **mancanza di presentazione fine lavori e collaudo finale SCIA 340/2013.**

### **3 - CONCLUSIONI**

Il sottoscritto perito ritiene dunque di annotare le seguenti difformità sia di natura urbanistica che di natura catastale:

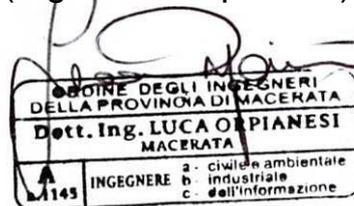
- 1- Chiusura loggia su tre lati con infissi;
- 2- Divisioni interne in parte non corrispondenti a quelle riportate nella SCIA 340/2013;
- 3- Assenza di presentazione di fine lavori e collaudo finale SCIA 340/2013;
- 4- Planimetria catastale non aggiornata.

Ad evasione di quanto dovuto.

Macerata, lì 03/06/2018

Il Perito

(Ing. Luca Orpianesi)



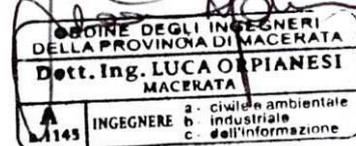
# INTEGRAZIONE STIMA BENI IMMOBILI

## Fallimento n.46/2014

### ALLEGATO 1

## Documentazione Catastale

Il Perito  
(Ing. Luca Orpianesi)



# INTEGRAZIONE STIMA BENI IMMOBILI

## Fallimento n.46/2014



## ALLEGATO 2

### Documentazione Urbanistica

Il Perito  
(Ing. Luca Orpianesi)

