

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Fallimentare

Oggetto: **integrazione** valore di stima di n°2 villette di tipologia a schiera di proprietà della società Immobiliare Tortoreto 94 Srl in liquidazione.
Richiedente: Procedura Fallimentare società "Grillo di Gasperi Giovanni e C. Srl".
Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini.
Curatori: Dott. Alberto Fanesi – Dott. Giorgio Marilungo.

Ad integrazione della relazione redatta in data 16/02/2018, il sottoscritto Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Ascoli Piceno al n° 787, relaziona quanto segue.

Gli immobili oggetto di relazione, risultano descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 108, particelle:

Villetta "E" – particella 696.

696/3	z.c. 2 [^]	Fraz. Valli	PT/S1/S2	A/7	3 [^]	v.8	sup.cat.mq.208
							Rc=€ 495,80
696/4	z.c. 2 [^]	Fraz. Valli	S2	C/6	3 [^]	mq.22	sup.cat.mq.25
							Rc=€ 38,63

in testa alla ditta: Immobiliare Tortoreto 94 Srl - cf: 00867730673 – proprietaria;
il tutto edificato su area distinta al Catasto Terreni al foglio 108 particella 696 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 287;

Villetta "D" – particella 697.

697/3	z.c. 2 [^]	Fraz. Valli	PT/S1/S2	A/7	3 [^]	v.8	sup.cat.mq.206
							Rc=€ 495,80
696/4	z.c. 2 [^]	Fraz. Valli	S2	C/6	3 [^]	mq.22	sup.cat.mq.26
							Rc=€ 38,63

in testa alla ditta: Immobiliare Tortoreto 94 Srl - cf: 00867730673 – proprietaria;
il tutto edificato su area distinta al Catasto Terreni al foglio 108 particella 697 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 250.

A tutt'oggi risultano non ancora ultimate in quanto mancanti di:

- finiture interne: pavimenti, rivestimenti, infissi interni, portoncini di accesso esterni, battiscopa, balaustra vano scala, botola di accesso al sottotetto, tinteggiatura interna, trattamento persiane;
- impiantistica: impianto elettrico (parziale), impianto idro-sanitario (parziale) e impianto di riscaldamento (caldaia ed elementi radianti).

Nella relazione redatta in data 16/2/2018, le due villette a schiera venivano dallo scrivente così valutate:

Villetta "E" – particella 696:

importo stimato:		€ 184.350,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 40.600,00	
- maggiorazione del 2,5%:	€ 1.015,00	
- ripristino terrapieno al S2° (computo metrico):	€ 8.000,00	
- sanatoria opere interne:	€ 1.000,00	
- oneri tecnici:	€ 2.500,00	
Totale detrazioni:	€ 53.115,00	€ 53.115,00 =
Valore attuale:		€ 131.175,00
in c.t.:	€ 131.000,00.	

Villetta "D" – particella 697:

importo stimato:		€ 183.150,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 42.200,00	
- maggiorazione del 2,5%:	€ 1.055,00	
- ripristino terrapieno al S2° (computo metrico):	€ 8.000,00	
- sanatoria opere interne:	€ 1.000,00	
- oneri tecnici:	€ 2.500,00	
Totale detrazioni:	€ 54.755,00	€ 54.755,00 =
Valore attuale:		€ 128.395,00
in c.t.:	€ 128.500,00.	

A seguito della verifica dello stato dei luoghi, si segnalava la "non conformità urbanistica" di entrambe le villette oggetto di relazione per le seguenti difformità di seguito riportate:

- una diversa ripartizione interna del locale autoclave posto al piano interrato ampliato a discapito dell'attigua cantina;
- il terrapieno di progetto in corrispondenza della corte lato nord risulta rimosso, con conseguente aumento di cubatura;
- il vano scala risulta composto da una pedata in più in corrispondenza della rampa di arrivo (da n° 2 a n° 3 pedate).

Accertato che la pedata in più rilevata nel vano scala è giustificabile per una errata rappresentazione grafica progettuale, le restanti difformità (diversa ripartizione interna e aumento di cubatura), risultano ripristinate successivamente dalla ditta proprietaria, mediante lo spostamento del divisorio tra il locale autoclave e la cantina e la riproposizione del terrapieno in corrispondenza della corte sud, come si evince dall'allegata documentazione fotografica.

I lavori di adeguamento eseguiti, pertanto, rendono entrambe le due villette conformi a quanto autorizzato e assentito urbanisticamente.

L'importo delle opere di adeguamento eseguite dalla ditta proprietaria, stimate dallo scrivente per ognuna delle due villette in € 8.000,00, risultano inferiori in considerazione della diversa realizzazione accertata:

- terrapieno ripristinato con blocchetti portanti in cemento a faccia vista e non con muri in elevazione in cemento armato;
- divisorio ripristinato con elementi in cartongesso e non in muratura.

Pertanto, si ridetermina il costo di ripristino in € 2.300,00, così quantizzato:

- voce n° 6 computo metrico: muro a blocchetti in cemento: mc 4,19 * €/mc 100,00 =	€ 419,00
- voce n° 12 computo metrico: perfori su muro a confine (importo confermato) =	€ 115,67
- voce n° 13 computo metrico: guaina catramata (importo confermato) =	€ 1.050,46
- voce n° 14 computo metrico: reinterro con terreno vegetale (importo confermato) =	€ 288,08
- n.v. n° 1: f.p.o. schiuma poliuretana per sigillatura: a corpo =	€ 100,00
- n.v. n° 2: demolizione divisorio in muratura locale autoclave: ml (2,70*2,20) = mq 5,94 * €/mq 20,00 =	€ 118,80
- n.v. n° 3: ripristino divisorio in cartongesso locale autoclave: ml (2,70*2,20) = mq 5,94 * €/mq 35,00 =	€ 207,90
Sommano:	€ 2.299,91
in c.t. € 2.300,00	

Gli oneri inizialmente previsti per la regolarizzazione delle opere accertate come non conformi e successivamente ripristinate, unitamente agli oneri tecnici, quantizzati rispettivamente in € 1.000,00 ed € 2.500,00, sono da scomputarsi alla detrazione originariamente applicata.

La maggiorazione inizialmente prevista nella percentuale del 2,5% dell'importo stimato per i lavori mancanti, viene aumentata al 3%.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA PER SINGOLA VILLETTA.

Villetta "E" – particella 696:

importo stimato:		€ 184.350,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 40.600,00	
- maggiorazione del 3%:	€ 1.218,00	
- ripristino opere difformi (computo metrico):	€ 2.300,00	
Totale detrazioni:	€ 44.118,00	€ 44.118,00 =
Valore attuale:		€ 140.232,00
in c.t.: € 140.000,00.		

Villetta "D" – particella 697:

importo stimato:		€ 183.150,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 42.200,00	
- maggiorazione del 3%:	€ 1.266,00	
- ripristino opere difformi (computo metrico):	€ 2.300,00	
Totale detrazioni:	€ 45.766,00	€ 45.766,00 =
Valore attuale:		€ 137.384,00
in c.t.: € 137.000,00.		

GIUDIZIO ATTUALE DI STIMA

Alla luce di quanto relazionato, lo scrivente ritiene congruo valutare le due villette a schiera oggetto di relazione con i seguenti nuovi e aggiornati valori di stima:

Villetta "E"–particella 696: € 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00);

Villetta "D"–particella 697: € 137.000,00 (diconsi euro centotrentasettemila/00).

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Ogni singola villetta oggetto di relazione non è dotata di Certificato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.L. n° 192 del 19/8/2005, modificato dalla Legge n° 90 del 3/8/2013 di conversione del D.L. n° 63 del 4/6/2013.

Ogni singola villetta oggetto di relazione non è dotata di nessun tipo di libretto di impianti di cui al D.P.R. n° 74 del 15/6/2013.

In merito alla conformità di cui al D.L. n° 78/2010, le planimetrie catastali di ogni singola villetta oggetto di relazione sono conformi allo stato di fatto ed a quanto urbanisticamente assentito.

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno 06 febbraio 2019

L'esperto estimatore
Geom. Stefano Simonetti



Si allega:

- documentazione fotografica attestante i lavori di ripristino eseguiti su ogni singola villetta.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VILLETTA PARTICELLA 696



Foto n° 1:

vista interna piano interrato (catastalmente S2°) del locale autoclave (adattabile a wc) con demolizione del divisorio in muratura a confine con il locale attiguo destinato a cantina, ripristinato in cartongesso.





Foto n° 2: vista interna stesso divisorio demolito dal locale cantina.



Foto n° 3: vista nuovo terrapieno su corte esterna realizzato in blocchetti in cemento.





Foto n° 4: vista nuovo terrapieno su corte esterna (lato nord) realizzato in blocchetti in cemento.



Foto n° 5: vista esterna.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Iscrizione A/bo
N. 787

Geometra
Stefano Simonetti

VILLETTA PARTICELLA 697



Foto n° 6:
vista interna piano interrato (catastalmente S2°) del locale autoclave (adattabile a wc) con demolizione del divisorio in muratura a confine con il locale attiguo destinato a cantina, ripristinato in cartongesso.



Foto n° 7: vista interna stesso divisorio demolito dal locale cantina.



Foto n° 8: vista nuovo terrapieno su corte esterna realizzato in blocchetti in cemento.


Ufficio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 787
Geometra Stefano Simonetti	



Foto n° 9: vista nuovo terrapieno su corte esterna (lato nord) realizzato in blocchetti in cemento.



Foto n° 10: vista esterna.

Ordine Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Asolo Piceno

Iscrizione Albo
N. 787

Stefano Simonetti

Geometra
Stefano Simonetti