

TRIBUNALE DI MACERATA

RELAZIONE

Fall. 3927 della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] immobile sito al piano quarto.



PREMESSA:

La sottoscritta geometra [redacted] residente in [redacted] con studio in [redacted] iscritta [redacted] e iscritta a [redacted] incaricata dalla Curatrice dottoressa [redacted] come perito per stimare lo stato dell'immobile sito in Porto Sant'Elpidio, in Via Albania.

L'immobile oggetto di stima veniva trasferito in seguito ad asta pubblica dal Fallimento 3927 della società [redacted] con sede in Montecosaro, P.I. [redacted] il 04 ottobre 2011, ad un acquirente con Decreto di trasferimento immobiliare, l'immobile del Lotto 10, *"diritti di piena proprietà su fabbricato civile abitazione plurifamiliare Via Albania, magazzino P4- 79 del comune di Porto Sant'Elpidio, Catasto Fabbricati, distinto al Foglio 4, particella 703, sub 79, categoria C/2, magazzino e lastrico"*, come descritto nel Decreto.

Il 10 aprile 2015, veniva notificato al proprietario l'ordinanza n. 10/2015 di demolizione delle opere e la restituzione in pristino dello stato dei luoghi secondo quanto descritto negli atti autorizzativi rilasciati presso l'immobile in Via Albania n.6 entro il termine di novanta giorni dalla data di notifica. Mentre in caso di inottemperanza entro i termini descritti, costituirà il titolo per il comune per l'acquisizione a titolo gratuito del bene e dell'area di sedime.

L'ordinanza prendeva atto delle seguenti difformità: *"trasformazione dell'intera superficie presente al piano quarto per la realizzazione di un appartamento costituito da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, studio e camera da letto, dotato di impianti e completamente arredato; aumento dell'altezza interna dei locali da ml 2,40 a ml 2,70"*, **vedi allegato n. 1.**

A seguito di tale ordinanza l'immobile veniva restituito al fallimento, previa autorizzazione del G.D., con verbale di riconsegna del 25/05/2015.

ACCESSO UFFICI SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO:

La sottoscritta, il giorno 27 aprile 2015, si era recata presso gli uffici di Edilizia privata del comune di Porto Sant'Elpidio e aveva preso visione e acquisito i seguenti atti autorizzativi, relativi all'immobile in oggetto, sito al quarto piano di un complesso turistico autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 6026 del 04.11.2002, per realizzare un nuovo edificio turistico residenziale, **vedi allegato n. 2;**
- Nuova Costruzione n. 160 del 15/03/2004, per la realizzazione di un complesso turistico/varianti al progetto, **vedi allegato n. 3;**
- Variante n. 286 del 08/10/2004;
- Permesso a Costruire n. 525 del 09.01.2006 Complesso turistico/Varianti in corso d'opera e parziale voltura, relazione tecnica, pianta piano quarto e sezione, **vedi allegato n. 4;**
- Permesso a Costruire n. 650 del 19.07.2006 per opere di variante in corso d'opera relative alla realizzazione edificio turistico, relazione tecnica, pianta piano quarto e sezione, **vedi allegato n. 5;**

si evidenzia, che nell'ultimo Permesso a costruire rilasciato n. 650 del 19.07.2006, l'immobile sito al piano quarto è stato autorizzato per la palazzina B come piano quarto-copertura con numero quattro locali con le seguenti destinazioni locale macchine, imp. condizionamento, locale vuoto ascensori e altro locale con serbatoi idrici e imp. aspirazione, contornati da lastrico solare; l'immobile al piano quarto ha una forma rettangolare ed è stato autorizzato con le seguenti misure esterne di ml 5,80 x ml 14,00 e una altezza interna di ml 2,40, come da elaborati **vedi allegato n. 5;**

- comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità, presentata dalla ditta [REDACTED] il 10 luglio 2006 Prot. 16107, relativa ai lavori di nuova costruzione dell'edificio in Via Albania n. 4-6, integrazione documentale del 09 ottobre 2006, con parere di documentazione idonea da parte dell'ufficio del 13 ottobre 2006, vedi

allegato 6. Allegati alla richiesta di agibilità tra la documentazione presentata si rileva:

- 1) il certificato di collaudo statico e di conformità (vedi allegato n. 7) a firma dell'Ing [REDACTED]
- 2) dichiarazione del proprietario ditta [REDACTED] della conformità dell'intero immobile iscritto NCEU f. 4 P.IIIa 703 dal sub 4 al sub 79, della avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, vedi allegato n. 8;
- 3) dichiarazione del professionista geometra [REDACTED] della conformità in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche art. 25 comma 3 lett. D del DPR 380/01, vedi **allegato n. 9**;
- 4) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione per abitazione - appartamento installato nei locali siti al piano 4, sub 79 di Via Albania del comune di Porto Sant'Elpidio, commissionato dalla [REDACTED] a firma della ditta [REDACTED] e controfirmata dal legale rappresentante della impresa [REDACTED] vedi allegato n. 10;
- 5) elaborato planimetrico e planimetria catastale (sub 79) del piano quarto sottotetto con accesso esclusivo del vano scala dal piano terzo al quarto. Nella planimetria si evidenzia l'altezza interna dell'immobile adibito a MAGAZZINO di ml 2,40, con quattro locali, completamente circondati da terrazza, vedi allegato 11.

E' stata depositata presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, una istanza di Fiscalizzazione (ex art.34 comma 2° del D.P.R. 380/01 e s.m.i., con il mantenimento del volume realizzato in parziale difformità, in quanto variante non essenziale, oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 10/2005 del 03/04/2015) con l'avvenuto pagamento della sanzione in data 29/04/2020. L'immobile ha come

destinazione attualmente n. 3 ripostigli, un disimpegno e bagno, vedi planimetria allegato 12.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di immobile sito al piano quarto di una palazzina (B) sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, in Via Albania n. 6, accessibile mediante ascensore e scala comune fino al piano terzo e solo con scala esclusiva dal piano terzo al piano quarto.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Porto Sant'Elpidio, al Foglio n. 4, P.III n. 703, sub 79

CATASTO FABBRICATI :

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP. CATAS	REND CAT
4	703	79	C/2	2	4	Mq. 68	Mq. 118	€. 165,06

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI:

Il presente bene risulta in pieno possesso del Fallimento 3927 della società [REDACTED], con sede in Montecosaro, [REDACTED]

Da precisare che in visura non è riportata correttamente la ditta proprietaria dell'immobile, ma risulta ancora di proprietà del precedente proprietario. L'immobile è stato restituito al Fallimento con verbale di riconsegna del 25/05/2015.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

La sottoscritta CTU, il **giorno 10 gennaio 2022**, si è recata nell' immobile di Porto Sant'Elpidio in via Albania n. 6, di proprietà del Fallimento 3927 della società [REDACTED], con sede in Montecosaro, P.I. [REDACTED]

Trattasi di immobile sito al piano quarto di una palazzina (B) accessibile mediante ascensore e scala comune fino al piano terzo e solo con scala esclusiva dal piano terzo al piano quarto. L'immobile è composto da n. 3 ripostigli, un disimpegno e un bagno, vedi planimetria allegato 12.

I locali dell'unità immobiliare sono dotati di otto superfici finestrate di cui quattro porte finestre e quattro finestre, le porte finestre hanno accesso nel terrazzo - lastrico solare che circonda l'intera unità immobiliare, vedi foto 101, 102 e 103.



Foto 101



Foto 102



Foto 103

Da rilevare è la meravigliosa vista sul mare, come ben visibile dalle foto qui di seguito allegate (foto 104, 105, 106 e 107).



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107

L'unità immobiliare è stata realizzata con materiali di tipo medio, con pavimenti in monocottura e bagno in ceramica, elementi radianti in alluminio, con porte interne laccate bianche, infissi in legno e vetri 6/7 + 6/7 antinfortuni e persiane orientabili in alluminio, portoncino blindato DR classe 2 ed è dotata di impianto elettrico idrico e termico.

Da rilevare che l'immobile ha una altezza interna di ml 2,70 ad eccezione nel bagno che ha una altezza interna di ml 2,38.

ISTANZA DI FISCALIZZAZIONE:

A seguito dell'ordinanza n. 10/2015 di demolizione delle opere e la restituzione in pristino dello stato dei luoghi in quanto presenti le seguenti difformità: *"trasformazione dell'intera superficie presente al piano quarto per la realizzazione di un appartamento costituito da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, studio e camera da letto, dotato di impianti e completamente arredato; aumento dell'altezza interna dei locali da ml 2,40 a ml 2,70"*; è stata presentata un'istanza di Fiscalizzazione (ex art.34 comma 2° del D.P.R. 380/01 e s.m.i., con il mantenimento del volume realizzato in parziale difformità, in quanto variante non essenziale, oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 10/2005 del 03/04/2015) con l'avvenuto pagamento della sanzione in data 29/04/2020. L'immobile ha come destinazione attualmente ripostigli, disimpegno e bagno, vedi planimetria allegato 12.

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

STIMA

La valutazione è stata svolta con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. Il valore di mercato dei suddetti beni scaturisce dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi all'attualità, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie del lotto in questione.

La sottoscritta ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione al lotto di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione degli immobili, la localizzazione e rete viaria e di collegamento con le principali arterie, le caratteristiche del Comune e della zona, la loro regolarità ed eventuali difformità urbanistiche e catastali, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Stima Diretta:

il valore al mq, è stato calcolato mediante indagine di mercato effettuata sul territorio presso agenzie immobiliari e in particolare i professionisti che operano nel luogo. Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato un valore unitario al metro quadro, compreso tra €/mq 1050,00 ed €/mq 1150,00, i quali variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona. Pertanto effettuando una media dei valori possiamo prendere in considerazione un valore unitario pari ad € 1000,00 al mq.

Magazzino: Mq. $5,98 \times 14,10 =$ Mq. 84,32

Lastrico solare: mq. $316,77 \times 0,30 =$ mq. 95,03

Superficie totale: mq. $95,03 + 84,32 =$ 179,35 mq

Mq. $179,35 \times \text{€/mq } 1100,00 =$ €. 197.285,00

La valutazione complessiva è di €. 197.285,00.

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Macerata li, 27/01/2022

Il CTU
geometra

