

LOTTO 7

**Geom. Domenico Brunetti**

Via Alessandria n. 5, 63100 Ascoli Piceno

Cell. 328.0037472

Email: [studiotecnico brunettidomenico@gmail.com](mailto:studiotecnico brunettidomenico@gmail.com)

Pec: [domenico.brunetti@geopec.it](mailto:domenico.brunetti@geopec.it)

C.F. BRN DNC 84P30 A462I

**TRIBUNALE di TERAMO  
– Sezione Fallimentare –**

Reg. Fall. N. 24/2021; Sent. Fall. N. 25/2021; del 27/07/2021;

Fallimento: \_\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott.ssa Francesca Calagna;**

Curatore: **Dott. Dario Corradetti e Dott. Enrico Diomedi.**

Nomina Tecnico Estimatore: 30/07/2021.

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 7**

**Posto auto al Piano Primo sotto-strada  
in Via Donizzetti n.4 del Comune di Giulianova  
Foglio 3 Particella 1658 Subalterno 30**

Ascoli Piceno, 28 Novembre 2024

Il Tecnico incaricato

(Geom. Domenico Brunetti)

## SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	4
1.1	Identificazione catastale del bene .....	4
1.2	Descrizione del bene .....	5
1.3	Provenienza catastale e Visure ipotecarie .....	10
1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....	11
1.5	Spese fisse di gestione e manutenzione .....	12
2	SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA .....	15
2.1	Certificato di destinazione urbanistica .....	15
2.2	Concessione/licenza edilizia .....	15
2.3	Pratiche edilizie in corso .....	18
2.4	Regolarità urbanistica e eventuali opere abusive .....	19
2.5	Abitabilità e agibilità .....	24
3	STATO DI POSSESSO .....	25
4	STIMA DEL LOTTO .....	26
4.1	Scelta del procedimento estimativo: .....	26
4.2	Scelta dei comparabili e determinazione delle loro caratteristiche ....	27
4.3	Scelta degli indici mercantili.....	29
4.4	Calcolo delle superfici commerciali dei comparabili e del subject.....	30
4.5	Calcolo dei prezzi medi dei comparabili e determinazione del valore venale medio.....	31
4.6	Calcolo del valore venale del subject.....	31
5	IL VALORE REALE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA .....	32

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Trascrizione della sentenza fallimentare
- Allegato 2 – Visure catastali dell'immobile del Lotto 7
- Allegato 3 – Estratto di mappa relativo al condominio  
a cui appartiene l'immobile del Lotto 7
- Allegato 4 – Planimetria Catastale dell'immobile del Lotto 7
- Allegato 5 – Planimetria vigente depositata in Comune relativa al Lotto 7
- Allegato 6 – Fascicolo fotografico dell'immobile del Lotto 7
- Allegato 7 – Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni del condominio  
a cui appartiene l'immobile del Lotto 7
- Allegato 8 – Regolamento condominiale completo delle Tabelle millesimali
- Allegato 9 – Annesso 1 – Verbale del 05/03/2022 e Bilancio Consuntivo 2019  
Annesso 2 – Corrispondenza con l'Amministratrice condominiale
- Allegato 10 – Denuncia inizio attività n.240/08, prot.24774 del 10/06/2008
- Allegato 11 – Permesso di costruire n. 143/A/09 del 23/01/2010
- Allegato 12 – Denuncia inizio attività n.161/10, prot.16123 del 22/04/2010
- Allegato 13 – Segnalazione certificata inizio attività n.3/11, prot.811 del 10/01/2011
- Allegato 14 – Autorizzazione di Abitabilità n° 007/12 del 26/03/2012

# **1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

## **1.1 Identificazione catastale del bene**

La Nota di trascrizione della “*Sentenza dichiarativa di fallimento*” attesta che il bene costituente il presente Lotto 7 è oggetto della procedura fallimentare in questione **per diritti di 1/1 di proprietà** (v. *Allegato 1 – Trascrizione della sentenza fallimentare*).

Infatti la Nota di trascrizione della “*Sentenza dichiarativa di fallimento*” si riferisce, tra maggior consistenza, alla quota di 1/1 di proprietà spettante alla

(con sede a \_\_\_\_\_ e C.F. \_\_\_\_\_ sul seguente

immobile sito nel Comune di Giulianova:

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al **Foglio 3, Particella 1658, Subalterno 30**, Zona Censuaria 1, Via Donizetti n.4, Piano S1, Categoria C/6 (**Autorimessa**), Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 17 mq, Rendita € 60,32.

Tale unità immobiliare appartiene ad un complesso immobiliare di grandi dimensioni distinto alla Particella 1658 del Foglio 3 composto da numerosi Subalterni.

Per maggiori dettagli si rimanda sia all'allegata visura catastale del posto auto coperto (v. *Allegato 2 – Visura catastale dell'immobile del Lotto 7*), sia all'Estratto di mappa riferito al fabbricato condominiale a cui appartiene l'immobile in questione (v. *Allegato 3 – Estratto di mappa relativo al condominio a cui appartiene l'immobile del Lotto 7*).

## 1.2 Descrizione del bene

L'immobile in questione costituisce una porzione di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova, in una zona destinata ad un uso perlopiù residenziale ed in minor parte commerciale, caratterizzata perlopiù da residenze plurifamiliari organizzate in condomini.

Infatti il fabbricato in questione è situato all'angolo formato tra l'alberato Viale Ercole Vincenzo Orsini e le più piccole Vie Donizetti e Verdi, ovvero su una strada principalmente residenziale del Comune di Giulianova, posta tra il Lungomare Zara e la Nazionale SS16.

Inoltre il fabbricato si trova in stretta prossimità con il Parco Enrico Cerulli, il  
ed il Centro Sportivo Bocciofila Comunale.

Il contesto in cui il fabbricato si trova, è costituito da edifici a più piani, organizzati in condomini di piccola e media entità, che rappresentano complessivamente una zona residenziale di completamento, posta a ridosso del Lungomare Zara.

Il fabbricato condominiale, composto anche dall'immobile in questione, si sviluppa su n. 6 piani, di cui il Piano Primo sotto-strada destinato ad autorimesse, i Piani Terra-Primo-Secondo-Terzo-Quarto sottotetto adibiti ad appartamenti.

Il complesso è inoltre caratterizzato da due corpi di fabbrica accomunati: al Piano Primo sotto-strada da un'unica corsia di accesso alle autorimesse; al Piano Terra da un unico ingresso condominiale, da cui si dipartono le due distinte scale con ascensori che servono i due distinti corpi di fabbrica su tutti i piani.

Il fabbricato condominiale risulta essere il frutto della recente ristrutturazione comune dell'Hotel Concordia e dell'Hotel Astoria, in quanto dall'accesso agli atti presso l'archivio comunale è stato possibile reperire i titoli abilitativi con cui la (società in fallimento) otteneva le autorizzazioni alla ristrutturazione dei fabbricati costituendo un unico complesso condominiale.

Infatti la \_\_\_\_\_ tra il Gennaio 2009 (data di ottenimento del primo Permesso di costruire) ed il Marzo 2012 (data di ottenimento dell'Autorizzazione di abitabilità), eseguiva l'intervento di ristrutturazione complessiva dei due iniziali fabbricati in un unico complesso condominiale.

Si ipotizza che la costruzione risulta realizzata con struttura portante e fondazioni in cemento-armato, con solai degli impalcati in latero – cemento ed il solaio di copertura in legno.

Le mura perimetrali del fabbricato risultano presumibilmente essere con tamponature di laterizio, sormontate da cappotto esterno (avente spessore non determinabile) e da strato di intonaco al civile sia esterno sia interno.

Le facciate sono rivestite con intonaco al civile per la maggior parte di tonalità azzurra; le uniche porzioni che hanno tonalità biancastra sono quelle in corrispondenza degli angoli, dei marcapiani, dei balconi e dei cornicioni.

La porzione di collegamento tra i due corpi di fabbrica (che contiene l'ingresso principale e porzione delle scale) risulta essere perlopiù finestrata.

I balconi hanno ringhiere in ferro zincato verniciato di tinta nera, miste talvolta a piccoli tratti con muretti. Anche le recinzioni esterne sono miste tra ringhiere e muretti.

Le finestre e/o porte-finestre sono caratterizzate da un marcapiano avente tonalità biancastra e sono complete di tapparelle sempre di colorazione biancastra.

Il raggiungimento del fabbricato può avvenire:

- ✓ in modo pedonale da Via Donizetti, dove insiste una porzione esterna con una accurata pavimentazione che conduce fino alla porzione di ingresso, la quale accomuna i due distinti corpi di fabbrica;
- ✓ in modo carrabile da Via Verdi, dove insiste un cancello automatico a due ante battenti che è di accesso ad un'unica corsia carrabile che serve entrambe i piani primi sotto-strada dei due distinti corpi di fabbrica.

L'ingresso alle porzioni immobiliari del complesso condominiale in questione, insistente come detto al numero civico 4 di Via Donizetti, avviene mediante due portoni condominiali (ciascuno ad un'anta battente) in vetro. I portoni, muniti di idonea serratura, aprono entrambe ad un atrio di ingresso, posto al Piano Terra, da cui si dipartono due distinte scale (le quali servono i due distinti corpi di fabbrica), complete ciascuna di ascensore.

Si evidenzia che anche la corsia carrabile che è di accesso ai Piani Primi sotto-strada permette l'ingresso ai due distinti corpi di fabbrica, in quanto sulle corsie di manovra dei Piani Primi sotto-strada, oltre ad insistere gli accessi ai posti auto, insiste anche un collegamento con entrambe i vani scala.

Esistono, infine, altri ingressi privati ad alcune unità immobiliari poste al Piano Terra del fabbricato, mediante cancelli carrabili e/o pedonali in ferro, i quali danno accesso a spazi esterni di pertinenza degli appartamenti.

L'atrio di ingresso del complesso è presumibilmente caratterizzato da piastrelle in ceramica di medio-grandi dimensioni e da battiscopa anch'essi in ceramica.

Le pareti dell'atrio e dei corpi scala sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera con colorazione in parte giallastra (nella porzione inferiore) ed in parte biancastra (nella porzione superiore), porzioni separate da fascia con motivi floreali.

I vani scala sono illuminati, oltre che dai portoni d'ingresso condominiali, anche da una grossa vetrata continua posta sulla maggior parte della porzione di collegamento tra i due corpi di fabbrica.

I corpi scala sono completi di ascensore della Marca . Tali ascensori hanno colorazione interna e esterna di tonalità blu e sono completi di vetri interni.

I vani scala sono dotati di alzate – pedate – battiscopa tutti rivestiti in travertino e sono completi di ringhiere in ferro di colorazione nera con motivi floreali.

Il Posto auto coperto al Piano Primo sotto-strada (censito al Subalterno 30 della Particella 1658 del Foglio 3), risulta avere i seguenti confini:

- o a Nord con il posto auto coperto censito con il Subalterno 31 (della stessa Particella 1658 del Foglio 3), di proprietà di . (con sede in , Codice Fiscale , oggetto dello stesso pignoramento;
- o a Sud e ad Est con muro contro-terra;
- o ad Ovest, sia con spazi condominiali relativi alla corsia di manovra che disimpegna i diversi subalterni, sia il magazzino censito con il Subalterno 49 (della stessa Particella 1658 del Foglio 3), di proprietà di (nata a e Fiscale
- o salvo se altri o variati.

Per una migliore comprensione della trattazione che segue, si chiede di porre l'attenzione sulla Planimetria catastale depositata il 04/05/2011 dal Geom. Ruscitti Fabio (v. *Allegato 4 – Planimetria Catastale dell'immobile del Lotto 7*), sulla

Planimetria giacente e vigente in Comune (*v. Allegato 5 – Planimetria vigente depositata in Comune relativa al Lotto 7*), nonché sull'allegata documentazione fotografica (*v. Allegato 6 – Fascicolo fotografico dell'immobile del Lotto 7*).

Si descrivono di seguito le finiture dell'immobile costituente il Lotto 7 in questione.

Si può raggiungere il posto auto coperto in questione, sia a livello pedonale, sia a livello carrabile, infatti:

- si può raggiungere il posto auto coperto in questione in modo pedonale da Via Donizetti, dove insiste una porzione esterna con una accurata pavimentazione che conduce fino alla porzione di ingresso, la quale accomuna i due distinti corpi di fabbrica e su cui insistono i vani scala; dalla porzione al Piano Primo sotto-strada del vano scala si accede, mediante portone, agli spazi condominiali dello stesso piano dai quali si giunge al posto auto in questione;
- si può raggiungere il posto auto coperto in questione in modo carrabile da Via Verdi, dove insiste un cancello automatico a due ante battenti che è di accesso ad un'unica corsia carrabile che serve entrambe i piani primi sotto-strada dei due distinti corpi di fabbrica; dalla corsia carrabile del corpo di fabbrica in cui insiste il posto auto in questione si giunge al posto stesso.

L'intero Piano Primo sotto-strada, sia nella corsia di manovra, sia in corrispondenza dei posti auto (tra cui il Subalterno 31), risulta essere dotato di una pavimentazione industriale con finitura al quarzo.

Tutte le pareti del Piano Primo sotto-strada sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di tonalità biancastra.

Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è soddisfacente in quanto dall'esterno non sono visibili particolari segni di degrado. Infatti gli unici segni degni di nota

risultano essere alcune piccole porzioni di umidità o segni di sporco da traffico.

Internamente l'intero piano primo sotto-strada, e quindi l'immobile in questione, possiede un buono stato manutentivo (in quanto privo di segni di degrado).

In merito alla consistenza del locale, si precisa che il posto auto coperto in questione (Subalterno 30) risulta avere una superficie calpestabile di 14,4 mq.

Si è poi proceduto al calcolo della Superficie Esterna Lorda (SEL) ovvero l'area dell'immobile, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala ed ascensori.

Tale SEL è stata calcolata relativamente al posto auto coperto in questione (Subalterno 30), il quale risulta avere una superficie circa pari a 17,0 mq.

Tale superficie sarà utilizzata nel "*Capitolo 4 – Stima del Lotto*" per la determinazione della Superficie Commerciale (con l'utilizzo dei rapporti mercantili).

### **1.3 Provenienza catastale e Visure ipotecarie**

I Curatori Dott. Corradetti Dario e Dott. Diomedì Enrico hanno ritenuto opportuno di non incaricare lo scrivente perito estimatore:

- ✚ ad effettuare le visure ipotecarie sugli immobili oggetto del fallimento, al fine di determinare le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sugli stessi immobili;
- ✚ a controllare la provenienza catastale degli immobili oggetto del fallimento, al fine di comprendere gli atti aventi ad oggetto gli stessi immobili nell'ultimo ventennio.

Tale decisione di non incaricare lo scrivente (in merito alle visure ipotecarie ed alla provenienza catastale) trova corretto fondamento sul fatto che il Notaio sarà tenuto alla redazione della c.d. "*Relazione ipo-catastale*", nella quale effettuerà sia le dovute

visure ipotecarie (per verificare i gravami sugli immobili) sia i controlli della provenienza catastale (per controllare gli atti dell'ultimo ventennio).

Lo scrivente rimane comunque a completa disposizione qualora i Curatori e/o il Giudice vorranno approfondire tali questioni in questa sede di perizia estimativa.

#### **1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

L'Elenco degli immobili al Catasto Fabbricati di Giulianova, circa l'intero fabbricato condominiale al Foglio 3 Particella 1658 (*v. Allegato 7 – Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni del condominio a cui appartiene l'immobile del Lotto 7*) indica che vi è la presenza di:

- n.38 Subalterni censiti come *“Abitazione di tipo civile”*;
- n.21 Subalterni censiti come *“Posto auto coperto”*;
- n.11 Subalterni censiti come *“Box”*;
- n.16 Subalterni censiti come *“Locale di deposito”*;
- n.7 Subalterni censiti come *“Posto auto scoperto”*;
- n.5 Subalterni censiti come *“Bene Comune Non Censibile”*.

I Beni Comuni Non Censibili (BCNC) relativi anche all'immobile costituente il presente Lotto 7 sono i seguenti:

- Foglio 3, Particella 1658, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile a tutti i Sub (Rampa di accesso al Piano S1, Ingresso al Piano Terra, Locali tecnici al Piano S1 e scala di accesso, Copertura Scala al Piano Quarto);
- Foglio 3, Particella 1658, Subalterno 3, Bene Comune Non Censibile ai Sub 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53 (Area di manovra al Piano S1).

Riguardo, invece, ai millesimi di parti comuni, si sottolinea innanzitutto che l'art.

1138 del Codice Civile prevede l'obbligatorietà della formazione del regolamento di condominio, e dei suoi allegati quali le tabelle millesimali, quando il numero dei condomini è superiore ad otto.

Dunque l'intero stabile in questione, visto i numerosi subalterni di cui è composto, ha l'obbligo di essere dotato di regolamento di condominio e di tabelle millesimali.

Pertanto lo scrivente tecnico ha contattato telefonicamente e telematicamente l'**Amministratore condominiale** nella persona dell'**Avv.** in modo da poter ricevere copia del Regolamento di condominio completo delle Tabelle millesimali (v. Allegato 8 - Regolamento condominiale completo delle Tabelle millesimali).

Per la lettura del regolamento condominiale in tutte le sue parti, si rimanda integralmente all'Allegato.

Dalle Tabelle millesimali è possibile constatare che i millesimi dell'immobile costituente il presente Lotto 7 sono i seguenti:

- ✓ Posto auto coperto Subalterno 30:
  - "Tabella di Proprietà Generale": 1,851 millesimi;
  - "Tabella A: millesimi di proprietà separata Palazzo A": 3,175 millesimi;
  - "Tabella B: millesimi scale e ascensore Palazzo A e B": 2,820 millesimi;
  - "Tabella B1: millesimi scale e ascensore Palazzo A": 3,720 millesimi;
  - "Tabella C: millesimi Corsia A": 66,424 millesimi.

#### 1.5 Spese fisse di gestione e manutenzione

In merito alle spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali, lo scrivente Tecnico estimatore, mediante la suddetta corrispondenza con l'Amministratrice Avv.

ha reperito la seguente documentazione:

- ❖ il “*Verbale di assemblea ordinaria del 05/03/2022*”, dove è possibile rilevare che:
  - “*I condomini dopo ampia discussione, ad eccezione del condomino ... che si ritiene favorevole a interventi di Superbonus, decidono di non dar corso a tale iniziativa*”;
  - “*Comunicazione in merito alla sentenza di fallimento nei confronti della parte del Tribunale di Ascoli Piceno ...*”;
  - “*L’amministratore illustra ai condomini il bilancio consuntivo 2019 ... Dopo ampia discussione l’assemblea all’unanimità lo approva*”;
  - “*L’assemblea con la sola astensione della ..., riconferma il mandato a ... con studio in via Firenze n.62 – 64011 Alba Adriatica ...*”;
  - “*L’amministratore illustra ai condomini le voci del bilancio preventivo 2020 ... Dopo ampia discussione i condomini lo approvano all’unanimità e decidono di ripartirlo in 3 rate da saldare in tempi brevi onde evitare ulteriori ritardi*”;
  - “*I condomini della palazzina A confinante con viale Orsini chiedono all’amministratore di contattare ditte al fine di far elaborare un preventivo di spesa per la manutenzione in particolare della facciata posta a nord del fabbricato*”;
- ❖ il “*Bilancio consuntivo dal 01/01/2019 al 31/12/2019*”, dove non è possibile rilevare le quote spettanti ad ogni singola unità oggetto di fallimento, in quanto tutte le proprietà delle ... sono accorpate ad un'unica quota di spesa. Per maggiori dettagli si rimanda integralmente alla documentazione sopra sinteticamente riportata (v. *Allegato 9 – Annesso 1 – Verbale del 05/03/2022 e Bilancio consuntivo 2019*).

Successivamente, sia telefonicamente sia tramite mail, è stata più volte sentita la Dott.ssa ... per far attribuire le spese per singola unità. Tuttavia la stessa Amministratrice condominiale non ha provveduto a quanto di sua spettanza e di di

conseguenza il Curatore si è visto costretto ad inviare mail con la quale ha comunicato che si sarebbe proceduto all'emanazione dei bandi di vendita senza le suddette quote di competenza (v. *Allegato 9 – Annesso 2 – Corrispondenza con l'Amministratrice condominiale*).

Sulla base delle osservazioni sopra riportate, si può concludere che **le spese di ordinaria manutenzione per gli immobili costituenti il presente Lotto 7 non sono stimabili** e che comunque **l'acquirente del Lotto 7 risulta dover provvedere al versamento al condominio delle sole ultime due annualità**.

## **2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA**

### **2.1 Certificato di destinazione urbanistica**

Trattandosi di immobile facente parte di un fabbricato e non di terreno, non ricorre il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero non ricorre l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica.

### **2.2 Concessione/licenza edilizia**

A seguito di “*Richiesta di accesso agli atti*” inviata al Comune di Giulianova dal sottoscritto Tecnico estimatore in data 22/06/2023 con posta elettronica certificata ed acquisita al Protocollo del Comune di Giulianova n.26076/2023, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova ha reperito presso il proprio archivio e fornito al sottoscritto (mediante posta elettronica del 24/07/2023) la documentazione edilizio – urbanistica di seguito descritta riferita al fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di fallimento.

✦ Denuncia Inizio Attività n.240/08, protocollo 24774 del 10/06/2008: presentata da \_\_\_\_\_ in qualità di Consigliere della \_\_\_\_\_ per l'intervento di “*MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI CORNICIONI E MESSA IN SICUREZZA DELLE STRUTTURE DETERIORATE da eseguirsi sull'area/immobile sita/o in: HOTEL \_\_\_\_\_ Via VIALE ORSINI ... Fogli 3 Mappale 1199 ...*”;

Dalla Relazione Tecnica allegata alla DIA, redatta dall'Ing. \_\_\_\_\_ o, si evince che “*le opere consistono in: Manutenzione dei cornicioni mediante rimozione di intonaci deteriorati; Messa in sicurezza delle strutture deteriorate; Tutti gli interventi saranno effettuati nel rispetto delle norme di sicurezza e con la protezione di ponteggi; I colori usati saranno uguali a quelli preesistenti*”;

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato che contiene gli stralci richiamati (v. *Allegato 10 – Denuncia inizio attività n.240/08, prot.24774 del 10/06/2008*);

⚡ Permesso di costruire n. 143/A/09 del 23/01/2010: “Vista la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire presentata in data 17/09/2009 prot. N. 39341 da [..] [..] Con allegato progetto, redatto da: Arch. [..] Ing. [..] Orsini [..] per l'esecuzione dei lavori di: Variante in C.O. a P. di C. n. 9/09 del 19/01/2009 per la realizzazione di edificio residenziale. Ubicati in Giulianova Viale Orsini n. – Sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio n 3. Mapp. N 444-1199 [..] RILASCIATA a Soc. [..] r.l. [..] ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 IL PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione degli interventi indicati in premessa [..]”.

Gli elaborati allegati sia alla Richiesta di Permesso di Costruire sia al Permesso di Costruire rilasciato sono i seguenti:

- Tav. 1 – Planimetrie (stato approvato con P.D.C. n°009/09 del 19/01/2009);
- Tav. 2 – Piante (stato approvato con P.D.C. n°009/09 del 19/01/2009);
- Tav. 3 – Prospetti-sezioni (stato approvato con P.D.C. n°009/09 del 19/01/2009);
- Tav. 4 – Piante (stato modificato);
- Tav. 5 – Prospetti-sezioni (stato modificato);

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato che contiene gli stralci richiamati (v. Allegato 11 – Permesso di costruire n. 143/A/09 del 23/01/2010);

⚡ Denuncia Inizio Attività n.161/10, protocollo 16123 del 22/04/2010: presentata da [..] in qualità di Delegato dal Consiglio di Amministrazione della società proprietaria [..] per l'intervento di “Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 009/09 del 19/01/2009 ed al P.D.C. in variante n° 143/A/09 del 23-01-2010 da eseguirsi sull'area/immobile sita/o in: Via Verdi – Viale Orsini – Via Donizetti ... Fogli 3 Mappale 444 – 1199 ...”;

Dalla Relazione Tecnica allegata alla DIA in questione, redatta dall' [..] e dall'Ing. [..], si evince che “L'intervento consiste in una serie di interventi riconducibili all'art.22 del D.P.R. n°380 del 06-06-2001 in variante al P.D.C. n°009/09 del 19-01-2009 conseguente a PIANO DI RECUPERO (pubbl. BURA del 16-01-2009) con previsione planivolumetrica e più precisamente: 1) Diversa distribuzione interna delle unità immobiliari con relativo frazionamento di alcune e fusione di altre; 2) Diversa ubicazione di alcuni posti auto; 3) Diverse modifiche estetiche contemplate dalle norme tecniche di attuazione allegate al Piano di Recupero di provenienza”;

Tra gli elaborati allegati alla DIA in questione risultano essere stati presentati:

- la “Documentazione fotografica”;
- la “Tav. 1 – Planimetrie”;
- la “Tav. 2 – Piante (stato approvato con P.D.C. n°143/A/09)”;
- la “Tav. 3 – Prospetti-Sezioni (stato approvato con P.D.C. n°143/A/09)”;
- la “Tav. 4 – Piante (stato modificato)”;
- la “Tav. 5 – Prospetti-Sezioni (stato modificato)”;

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato che contiene gli stralci richiamati (v. *Allegato 12 – Denuncia inizio attività n.161/10, prot.16123 del 22/04/2010*);

✦ Segnalazione Certificata Inizio Attività n.3/11, protocollo 811 del 10/01/2011:

presentata da \_\_\_\_\_ esi in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società \_\_\_\_\_ : l'intervento di “*Modifiche interne di un edificio residenziale ubicato in Viale Orsini, angolo Via Verdi e Via Donizetti in variante a PDC n° 009/09 del 19-01-2009; PDC in variante n° 143/A/09 del 23-01-2010; DIA n°161/10 del 22/05/2010 da eseguirsi sull'area/immobile sita/o in: Via Orsini – Verdi – Donizetti ... Fogli 3 Mappale 444 – 1199 ...*”;

Dalla Relazione Tecnica allegata alla SCIA in questione, redatta dall'\_\_\_\_\_ e dall'Ing. \_\_\_\_\_ si evince che “*le opere consistono in: 1) Diversa distribuzione interna delle unità immobiliari; 2) Completamento sistemazione esterna*”;

Tra gli elaborati allegati alla SCIA in questione risultano essere stati presentati:

- la “Tav. 1 – Planimetrie”;
- la “Tav. 2 – Piante (stato assentito)”;
- la “Tav. 3 – Prospetti-Sezioni (stato assentito)”;
- la “Tav. 4 – Piante (stato modificato)”;
- la “Tav. 5 – Prospetti-Sezioni (stato modificato)”;

Essendo tale SCIA l'ultimo precedente edilizio approvato, gli elaborati sopra denominati rappresentano lo stato assentito vigente presso gli archivi comunali.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato con gli stralci richiamati (v. *Allegato 13 – Segnalazione certificata inizio attività n.3/11, prot.811 del 10/01/2011*);

✚ Autorizzazione di Abitabilità n° 007/12 del 26/03/2012, Prot. n. 32043/11 – Prat. N. 055/2011: “Vista la domanda in data 26.07.2011, prot. N. 32043, presentata dalla Ditta “ l.” [...] allo scopo di ottenere l’autorizzazione di ABITABILITA’ per la “Realizzazione di un edificio residenziale”, sito in Giulianova Spiaggia, in viale V. E. Orsini – angolo via Donizetti – angolo via Verdi, n. – (mappale 1658 – foglio n. 3) con destinazione d’uso: Residenziale [...] AUTORIZZA ad ogni effetto di legge L’ABITABILITÀ, per la realizzazione di un edificio residenziale, sito in Giulianova Spiaggia, in viale V.E. Orsini – angolo via Donizetti – angolo Via Verdi, n. --, censito al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio n. 3 – Particella n. 1658 [...] **Sub. 10** – T – n. 4 – n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 bagno [...] **Sub. 15** – 1° – n. 3 – n.1 ingresso, n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 bagno [...] **Sub. 20** – 2° – n. 3 – n.1 ingresso, n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 bagno [...] **Sub. 24**: 3° – n. 3 – n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 ripostiglio; 4° (Sottotetto) n. = – n.1 disimpegno, n.2 locali di sgombero, n.1 w.c., con terrazza [...] **Sub. 25**: 3° – n. 3 – n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno; 4° (Sottotetto) n. = – n.1 disimpegno, n.2 locali di sgombero, n.1 w.c., con terrazza [...] **Sub. 26** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...]; **Sub. 30** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...] **Sub. 31** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...] **Sub. 35** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...] **Sub. 40** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...] **Sub. 42** – S1 – n. = – n.1 posto auto coperto [...] **Sub. 101** – T – n. 3 – n.1 ingresso, n.1 angolo cottura, n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 bagno, con corte esclusiva [...] **Sub. 102** – S1 – n. = – n.1 posto auto scoperto [...]”;

Per maggiori dettagli si rimanda all’allegato che contiene gli stralci richiamati (v. Allegato 14 – Autorizzazione di Abitabilità n° 007/12 del 26/03/2012).

### **2.3 Pratiche edilizie in corso**

Tra la documentazione edilizio – urbanistica del fabbricato condominiale di cui al presente Lotto 7, che è stata ricevuta telematicamente il 24/07/2023 dall’Ufficio Tecnico Comunale, non risultano pratiche edilizie in corso presso l’archivio del Comune di Giulianova.

#### **2.4 Regolarità urbanistica e eventuali opere abusive**

Per una migliore comprensione della trattazione che segue, si chiede di porre l'attenzione sulla planimetria catastale (*v. Allegato 4 – Planimetria Catastale dell'immobile del Lotto 7*) e sugli elaborati giacenti e vigenti in Comune (*v. Allegato 13 – Segnalazione certificata inizio attività n.3/11, prot.811 del 10/01/2011*), nonché sull'allegata documentazione fotografica (*v. Allegato 6 – Fascicolo fotografico dell'immobile del Lotto 7*).

Dall'analisi degli elaborati sopra richiamati e dal confronto di questi con lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto tecnico incaricato vuole evidenziare che lo stato attuale dell'immobile non può considerarsi coincidente con la planimetria depositata in Catasto (*v. Allegato 4*) e con il progetto assentito in Comune (*v. Allegato 13*), visto che l'intero fabbricato condominiale al suo stato attuale presenta due macro difformità edilizie, in particolare riguardanti:

#### **⚡ Le altezze dei diversi piani di cui si compone l'intero complesso immobiliare e lo spessore dei relativi solai intermedi:**

infatti si è riscontrato che le altezze di interpiano (ovvero quella tra la quota di calpestio e la quota di soffitto) nei diversi piani di cui si compone il fabbricato sono allo stato attuale diverse sia da quanto depositato in Catasto sia da quanto assentito in Comune;

stessa diversità si è riscontrata negli spessori dei solai di interpiano, tra lo stato attuale dei solai e lo stato assentito in Comune;

per una migliore comprensione si riporta la seguente tabella riepilogativa dei diversi piani dell'intero fabbricato condominiale:

	<u>Altezza depositata in Catasto</u>	<u>Altezza assentita in Comune (Sezione A-A)</u>	<u>Altezza allo Stato Attuale</u>
<b>Porzione di Piano Quarto Sottotetto</b>	3.00	3.00	2.62
Solaio		0.39	0.23
<b>Piano Terzo</b>	2.97	2.97	2.81
Solaio		0.39	0.45
<b>Piano Secondo</b>	2.96	2.96	2.85
Solaio		0.39	0.45
<b>Piano Primo</b>	2.96	2.96	2.84
Solaio		0.34	0.42
<b>Piano Terra</b>	2.75	2.75	2.72
Solaio		0.30	0.45
<b>Piano Seminterrato</b>	2.40	2.45	2.45
Altezza tra calpestio Piano Seminterrato e soffitto Piano Terzo		15.51	15.44

dalla tabella sopra riportata si possono effettuare le seguenti osservazioni:

- presumibilmente le altezze dello stato attuale differiscono dalle altezze dei disegni assentiti/depositati in quanto negli elaborati tecnici assentiti/depositati non è stato tenuto conto dei sovrappessori nei solai (dovuti presumibilmente alla posa degli impianti e del riscaldamento a pavimento); in altre parole si presume che le differenze siano dovute alla non esatta rappresentazione negli elaborati tecnici assentiti/depositati dei corretti spessori dei solai (comprensivi di quelli necessari degli impianti);
- risulta comunque che le altezze complessive dell'intero fabbricato allo stato attuale siano minori delle altezze assentite al Comune, il che porterebbe ad

una difformità consistente nella realizzazione di un volume minore a quello assentito;

- al Piano Sottotetto, a causa anche delle poche sezioni progettuali assentite in Comune, non si comprende perché le altezze attuali sono diverse da quelle assentite/depositate; tuttavia anche in questo caso sembrerebbe che le altezze attuali siano inferiori di quelle assentite, il che porterebbe ad una difformità consistente nella realizzazione di un volume inferiore a quello assentito;

si sottolinea che tale difformità, coinvolge senza dubbio il Condominio nella sua interezza e pertanto necessiterebbe sia di un più accurato rilievo plano-altimetrico dell'intero complesso immobiliare, sia di un coinvolgimento di tutta l'assemblea condominiale, al fine di sanare la difformità nella sua totalità e complessità;

a livello estimativo e preventivo, si ipotizza che per sanare la difformità sopra descritta sia necessario:

- effettuare un rilievo planimetrico ed altimetrico dell'intero complesso immobiliare; tale rilievo potrebbe avere un costo di circa: € 500,00 per i subalterni censiti come abitazione, € 200,00 per i subalterni censiti come depositi e box; ed € 100,00 per i subalterni censiti come posti auto coperti e scoperti; in tal modo si ipotizza che il rilievo avrà un costo di circa  $(600 \text{ €} \times 38 \text{ sub}) + (250 \text{ €} \times 27 \text{ sub}) + (100 \text{ €} \times 28 \text{ sub}) = 32'350,00 \text{ €}$ ;
- redigere e presentare un Permesso di costruire in sanatoria da parte di un tecnico competente ed abilitato; tale attività potrebbe avere un compenso professionale netto di circa 12'000,00 € e quindi di circa 15'250,00 comprensivi degli oneri di legge;
- sanzione pecuniaria che verrà calcolata dall'ufficio tecnico del Comune di Giulianova; tale sanzione non può essere preventivamente stimata ma a fini

cautelativi si ipotizza che la sanzione possa essere pari ad € 516 per ciascuno dei subalterni, giungendo ad una sanzione complessiva pari a (516 € x 93 sub) ≈ 48000,00 €;

giungendo ad un costo complessivo di sanatoria pari a (32'350 + 15'250 + 48'000) = 95'600,00 € e precisando che tale costo di sanatoria dovrà naturalmente essere ripartito per millesimi di proprietà tra i 93 subalterni;

**pertanto - considerando che nella "Tabella di Proprietà Generale" il Posto auto coperto al Subalterno 30 possiede 1,851 millesimi - l'acquirente del presente Lotto 7 dovrà versare una quota pari a (95600 / 1000 x 1,851) = 176,96 € ed in c.t. pari a 200,00 €, per sanare la questione delle diverse altezze.**

⚡ **Alcuni balconi esposti ad Ovest (affacciati sulla zona posta tra i due corpi di fabbrica del complesso) presentano un diverso ingombro;**

infatti si è riscontrato che alcuni balconi allo stato attuale hanno lunghezze diverse da quelle assentite in Comune o depositate in Catasto, a danno di altre proprietà confinanti; quindi tale problematica, oltre ad essere una difformità edilizia, coinvolge anche la sfera della proprietà/titolarità sulle porzioni di balconi coinvolte, sfera che comporterebbe anche la risoluzione per vie notarili;

i Subalterni coinvolti sono i seguenti:

- al Piano Terra, il Subalterno 10 (oggetto di fallimento) ha un balcone più lungo a danno del balcone del Subalterno 112 (non oggetto di fallimento);
- al Piano Primo, il Subalterno 15 (oggetto di fallimento) ha un balcone più lungo a danno del balcone del Subalterno 14 (non oggetto di fallimento);
- al Piano Secondo, il Subalterno 20 (oggetto di fallimento) ha un balcone più lungo a danno del balcone del Subalterno 19 (non oggetto di fallimento);

- al Piano Terzo, il Subalterno 25 (oggetto di fallimento) ha un balcone più lungo a danno del balcone del Subalterno 24 (anch'esso oggetto di fallimento).

a livello estimativo e preventivo, si ipotizza che per sanare la difformità sopra descritta, per ciascuno dei piani sia necessario:

o effettuare un rilievo planimetrico della difformità sul singolo piano ed effettuare degli aggiornamenti/variazioni catastali; tale attività di rilievo e di catasto potrebbe avere un costo di circa € 1'000,00;

o aggiornare la sfera della proprietà/titolarità delle porzioni di balconi coinvolte per vie notarili; tale attività notarile potrebbe avere un costo di circa € 2'000,00.

giungendo ad un costo complessivo pari a  $(1'000 + 2'000) = 3'000,00$  € e precisando che tale costo dovrà essere sostenuto dal Subalterno che al singolo piano ha più balcone a danno di altro Subalterno;

pertanto il costo di 3'000,00 € dovrà essere sostenuto: dal Sub.10 (che al Piano Terra ha un balcone più lungo a danno del Sub.112); dal Sub.15 (che al Piano Primo ha un balcone più lungo a danno del Sub.14); dal Sub.20 (che al Piano Secondo ha un balcone più lungo a danno del Sub.19); dal Subalterno 25 (che al Piano Terzo ha un balcone più lungo a danno del Sub.24);

pertanto – considerando che il presente Lotto 7 non è costituito da nessuno dei Subalterni che devono versare i costi in questione – l'acquirente del presente Lotto 7 non dovrà versare alcuna quota per sistemare la questione del balcone.

Si rimanda comunque sia ad un più accurato rilievo planimetrico ed altimetrico dell'intero complesso immobiliare, sia all'istruttoria che dovrà essere effettuata dall'ufficio tecnico comunale, al fine di confermare quanto finora semplicemente osservato ed ipotizzato.

## 2.5 Abitabilità e agibilità

Tra la documentazione edilizio – urbanistica del fabbricato condominiale di cui al presente Lotto 7, che è stata ricevuta telematicamente il 24/07/2023 dall'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Archivio del Comune di Giulianova, è risultata la presenza dell'Autorizzazione di Abitabilità n° 007/12 del 26/03/2012, Prot. n. 32043/11 – Prat. N. 055/2011 (*v. Allegato 14*).

In tale documento si intende attestata l'agibilità relativa alle diverse unità immobiliari dell'intero complesso edilizio, tra cui anche l'immobile censito con il Subalterni 30 (costituente il presente Lotto 7).

### 3 STATO DI POSSESSO

Durante i sopralluoghi effettuati sull'immobile costituente il presente Lotto 7 si è notato che l'immobile non risultava occupato.

Tuttavia, per avere riscontro di quanto appena detto, il sottoscritto tecnico ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Teramo una PEC (registrata dall'AdE con Prot.95265 del 31/10/2023 in cui veniva chiesto di verificare se gli immobili rientranti nel fallimento fossero gravati da contratti di affitto o di locazione.

Il Dott. Massimo Guercioni dell'Ufficio Territoriale di Giulianova (mediante mail girata al sottoscritto da \_\_\_\_\_ del 08/11/2023), ha dato riscontro alla suddetta Richiesta, precisando che: *“in relazione alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto (prot. 95265 del 31.10.2023) Le comunico che l'Ufficio non ha la possibilità di risalire ad eventuali contratti di locazione dai soli dati catastali degli immobili. Tuttavia, trattandosi comunque di immobili tutti intestati alla società \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_ una ricerca in anagrafe tributaria è emerso che dall'anno 2009 ad oggi non sono stati registrati contratti di locazione aventi come parte locatrice la stessa società*

Pertanto si può concludere che gli immobili oggetto di fallimento non risultano gravati da alcun tipo di contratto e non risultano essere occupati.

**Pertanto si può concludere il presente paragrafo evidenziando che l'immobile costituente il presente Lotto 7 non è gravato da alcun contratto di locazione e che quindi non si prevede di effettuare alcuna decurtazione al valore del Lotto 7 in merito allo stato di possesso.**

OH15515 old pg. 26 & pg. 31

## 5 IL VALORE REALE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 17'426,79 e quindi ***in c.t. € 17'400,00***.

Di seguito si vanno ad esporre le necessarie correzioni di stima:

- ❖ per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del 10%: € (17'400,00 x 10%) = € 1'740,00;
- ❖ per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: nella stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione del fabbricato: **non si prevede decurtazione;**
- ❖ per lo stato di possesso: come accertato nei sopralluoghi e come verificato presso l'AdE, l'immobile non risulta locato: **non si prevede decurtazione;**
- ❖ per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per i vincoli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente: nella perizia non si sono verificate le trascrizioni gravanti sull'immobile: **non si prevede decurtazione;**
- ❖ per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che non vi sono tali necessità: **non si prevede decurtazione;**
- ❖ per altri oneri e pesi: nella perizia è stata analizzata la conformità urbanistica e catastale dell'immobile e sono state stimate le spese necessarie alla regolarizzazione: **decurtazione pari ad € 200,00;**
- ❖ per altri oneri e pesi: nella presente perizia non è stato possibile prevedere le decurtazioni da applicare in merito alle spese fisse di gestione e/o spese straordinarie di manutenzione; **non si prevede decurtazione;**

Si perviene così alla valutazione di:

$$V = € 17'400,00 - € 1'740,00 - € 200,00 = € 15'460,00$$

**in c.t. € 15'500,00 (diconsi euro Quindicimilacinquecento/00)**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

*“Diritti relativi alla quota di piena proprietà di porzione immobiliare del fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE), Via Donizzetti n.4, costituita da:*

- o *Posto auto coperto al piano primo sotto-strada avente una superficie di 17,0 mq; confinante: a Nord con il posto auto coperto censito con il Subalterno 31 (della stessa Particella 1658 del Foglio 3), di proprietà di \_\_\_\_\_ L. (con sede in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, oggetto dello stesso pignoramento; a Sud e ad Est con muro contro-terra; ad Ovest, sia con spazi condominiali relativi alla corsia di manovra che disimpegna i diversi subalterni, sia il magazzino censito con il Subalterno 49 (della stessa Particella 1658 del Foglio 3), di proprietà di \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_); salvo se altri o variati.*

*Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Giulianova:*

- *Foglio 3, Particella 1658, Subalterno 30, Zona Censuaria 1, Via Donizzetti n.4, Piano S1, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 17 mq, Rendita € 60,32.*

*Per maggiori dettagli, si rimanda integralmente sia alla “Relazione di stima Lotto 7”, sia alla “Relazione generale del tecnico estimatore”.*

*Valutazione complessiva dei diritti relativi alla quota di piena proprietà:*

*in c.t. € 15'500,00 (diconsi euro Quindicimilacinquecento/00)*

Ascoli Piceno, 28 Novembre 2024

Il Tecnico incaricato  
(Geom. Domenico Brunetti)