

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**-SEZIONE FALLIMENTARE-**

**FALLIMENTO n° 11/2017**



**GIUDICE DELEGATO:** DOTT. FRANCESCO CINA

**CURATORE:** AVV. SILVANA MELARDI

**CTU:** ARCH. CRISTINA PITTON

---

# TRIBUNALE DI LATINA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA di immobili di proprietà della [REDACTED]

---

### INDICE

1. PREMESSA
  2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
  3. PROVENIENZA
  4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
  5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
  6. CONFORMITA' URBANISTICA
  7. STIMA DEGLI IMMOBILI
  8. CONCLUSIONI
  9. ALLEGATI
- 

### 1. PREMESSA

In data 01/06/2017 l'Avv. Silvana Melardi, Curatore del Fallimento [REDACTED] consegnava alla sottoscritta Arch. Cristina Pitton il provvedimento del 31/05/2017 con il quale l'Illustrissimo Giudice Francesco Cina l'autorizzava alla nomina della sottoscritta al fine di stimare alcuni immobili di proprietà della ditta [REDACTED]

### 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto di stima, sono:

- **siti nel Comune di Carassai (AP), via XX Settembre, 123**

*distinti al Catasto fabbricati al:*

- fg 19 part 504 sub 4 - cat. A/2, cl 1, cons 4 vani, mq 84, rendita € 119,82, piano 1
- fg 19 part 504 sub 8 - cat. A/2, cl 1, cons 4 vani, mq 85, rendita € 119,82, piano 2
- fg 19 part 504 sub 9 - cat. A/2, cl 1, cons 4,5 vani, mq 91, rendita € 134,80, piano 2
- fg 19 part 504 sub 10 - cat. A/2, cl 1, cons 4 vani, mq 85, rendita € 119,82, piano 2
- fg 19 part 504 sub 11 - cat. A/2, cl 1, cons 4,5 vani, mq 91, rendita € 134,80, piano 2
- fg 19 part 504 sub 12 - cat. A/2, cl 1, cons 4,5 vani, mq 111, rendita € 134,80, piano 3
- fg 19 part 504 sub 13 - cat. A/2, cl 1, cons 4,5 vani, mq 111, rendita € 134,80, piano 3
- fg 19 part 504 sub 33 - cat. A/2, cl 1, cons 4 vani, mq 81, rendita € 119,82, piano S1
- fg 19 part 504 sub 34 - cat. A/2, cl 1, cons 4 vani, mq 80, rendita € 119,82, piano S1
  
- fg 19 part 504 sub 44 - cat. C/2, cl 1, cons 4 mq, rendita € 6,2, piano S2
- fg 19 part 504 sub 45 - cat. C/2, cl 1, cons 4 mq, rendita € 6,2, piano S2
- fg 19 part 504 sub 49 - cat. C/2, cl 1, cons 6 mq, rendita € 9,3, piano S2
- fg 19 part 504 sub 55 - cat. C/2, cl 1, cons 4 mq, rendita € 6,2, piano S2
- fg 19 part 504 sub 56 - cat. C/2, cl 1, cons 3 mq, rendita € 4,65, piano S2
- fg 19 part 504 sub 57 - cat. C/2, cl 1, cons 4 mq, rendita € 6,2, piano S2

- fg 19 part 504 sub 58 – cat. C/2, cl 1, cons 4 mq, rendita € 6,2, piano S2
- fg 19 part 504 sub 59 - cat. C/2, cl 1, cons 5 mq, rendita € 7,75, piano S2
- fg 19 part 504 sub 60 - cat. C/2, cl 1, cons 6 mq, rendita € 9,3 piano S2
  
- fg 19 part 504 sub 62 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 63 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 64 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 65 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 66 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 67 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 68 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 69 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 70 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 72 - cat. F/1 area urbana
- fg 19 part 504 sub 74 - cat. F/1 area urbana

*distinto al Catasto terreni al:*

- fg 19 part 505 - semin. arbor., cl 3, cons 2.470 mq, R.D. € 7,02, R.A. €11,48

### 3. PROVENIENZA

Gli immobili, siti in via XX settembre, 123 e distinti come sopra riportato, sono pervenuti:

- per atto notaio Stefano Ermini, notaio in Roma, del 06/11/2002 dalla Società [REDACTED], rep. 40742/3914, trascritto presso la Conservatoria di Ascoli Piceno il 03/12/2002 al n. 6451.
- la [REDACTED] aveva acquistato, in data 22/12/1995, dalla Società [REDACTED] a ministero del notaio Jeremy Paul Bradley Carter di Douglas (Isola di Man) depositato negli atti del notaio Carlo Lollio di Roma con verbale del 27/12/1995 rep. 150599/8403, trascritto presso la Conservatoria di Ascoli Piceno il 29/01/1996 al n. 491.

### 4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

L'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno, dal 01/01/1974 a 16/11/2017 ha dato i seguenti esiti:

[REDACTED]

#### TRASCRIZIONI

##### **03.12.2002 - Reg.Part. 6451 - Reg Gen.9559**

atto di compravendita notaio Stefano Ermini rep.40742 del 06/11/2002

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

Fg 19 part 504 sub 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 72 - 74

CT Fg 19 part. 505

##### **18.02.2004 - Reg.Part. 1049 - Reg Gen.1577**

atto unilaterale di obbligo edilizio notaio Grimaldi Sergio rep.9157 del 03/02/2004

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobile: sito in Carassai (AP)

CT Fg. 19 part. 504

CT Fg. 19 part. 505

##### **19.11.2014 - Reg.Part. 5548 - Reg Gen.7452**

atto di trasferimento sede sociale notaio Ranucci Raffaele rep.101554/31618 del 14/11/2014

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

Fg 19 part 504 sub 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 72 - 74

CT Fg 19 part. 505

**09.03.2017 - Reg.Part. 1055 - Reg Gen.1501**

atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep.11/2017 del 20/02/2017

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

Fg 19 part 504 sub 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 72 - 74

CT Fg 19 part. 505

***ISCRIZIONI***

**09.08.2011 - Reg.Part. 1276 - Reg Gen.6965**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

notaio Gallori Luigi rep.29721/8765 del 01/08/2011

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

**28.02.2013 - Reg.Part. 208 - Reg Gen. 1522**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia sez. dist. Todì rep. 641 del 26/10/2012

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13

CT Fg 19 part. 505

[REDACTED]

***TRASCRIZIONI***

**29.01.1996 - Reg.Part. 491 - Reg Gen. 600**

atto di conferimento in società notaio Carlo Lollo rep.150599 del 27/12/1995

a favore [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28

CT Fg 19 part. 505

**03.12.2002 - Reg.Part. 6451 - Reg Gen.9559**

atto di compravendita notaio Stefano Ermini rep.40742 del 06/11/2002

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

Fg 19 part 504 sub 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 72 - 74

CT Fg 19 part. 505

***STORIA CATASTALE***

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato sulla particella 504 fg 19, mentre il terreno è individuato con la particella 505. Le part. 504 di 890 mq e la part. 505 di 2.470 mq derivano dalla part 14 di mq 3360. Alla [REDACTED] con l'atto di vendita, perviene un fabbricato cielo terra di tre piani fuori terra e due seminterrati censito al catasto fabbricati del Comune di Carassai al Fg. 19 part. 504 sub da 1 a 28, costituzione del 24/11/1995; in



data 09/06/2006 il fabbricato ha subito una variazione con divisione e ha raggiunto l'attuale distinzione catastale dell'immobile nei vari sub.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

L'accatastamento degli immobili risulta conforme alla realtà, tranne per due appartamenti, i sub 9 e 11 che risultano difformi per la presenza di due tramezzi in più nel corridoio. Si è presentata per essi la variazione docfa per renderli catastalmente conformi alla realtà, variazione approvata in data 11/12/2017.

## **5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in Carassai, piccolo centro medievale collinare marchigiano, che dista circa 20 km dal mare e circa 40 km da San Benedetto del Tronto. L'immobile edificato si trova nella zona periferica del piccolo centro e consiste in un edificio condominiale di sei piani, due dei quali seminterrati rispetto alla strada per la conformazione a declivio del terreno, per complessivi diciotto appartamenti, 19 cantine e 20 posti auto, coperti e scoperti. Sono di proprietà della [REDACTED] nove appartamenti, nove cantine e 11 posti auto scoperti. L'ingresso pedonale dell'edificio, che conduce alla scala condominiale centrale, è su via XX Settembre, come sulla stessa via è la rampa di accesso carrabile ai posti auto ed alle cantine. La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata, le rifiniture complessive dei singoli appartamenti sono economiche, l'edificio non ha ascensore. I singoli appartamenti non sono stati interamente completati, mancano qua e là alcuni termosifoni, termostati, porte interne; gli appartamenti sotto il terrazzo presentano infiltrazioni d'acqua in più punti ed agli attici manca il montaggio di alcuni parapetti. Le cantine, poste al secondo piano seminterrato, hanno accesso anche dalla scala condominiale.

Gli spazi condominiali dell'immobile ed i posti auto, posti al secondo piano seminterrato, sono stati oggetto nel maggio 2014 di un crollo importante tale da rendere inagibile la corsia di accesso agli stessi spazi ed ai posti auto e rendere temporaneamente inagibile l'intero fabbricato. A seguito dell'ordinanza comunale di temporanea inagibilità del fabbricato gli occupanti dello stabile fecero effettuare delle verifiche tecniche sulla sicurezza strutturale del fabbricato, a seguito delle quali il fabbricato fu reso nuovamente agibile. In data 20/05/2014 veniva nominato CTU, nel corso di un accertamento tecnico preventivo presso il Tribunale di Ascoli Piceno, l'Ing Vincenzo Di Cretico al fine di verificare le motivazioni di tale crollo, valutare gli interventi necessari per l'eliminazione dei vizi presenti nell'immobile....ecc..

Di seguito si riassume l'esito della perizia dell'Ing Di Cretico:

Nel maggio del 2013 i condomini incaricavano un perito di redigere una perizia di parte per evidenziare la presenza di vizi e difetti sull'immobile. Nel maggio del 2014, a seguito di importanti piogge avvenne il crollo del muro di contenimento posto a valle dell'edificio con la scomparsa del piazzale posto al secondo piano seminterrato e adibito sostanzialmente a posti auto. Nel corso delle operazioni peritali, il CTU evidenziò la mancanza di cordoli di collegamento alla base dei pilastri, un non corretto sistema di smaltimento delle acque meteoriche e una non corretta tipologia costruttiva del muro a valle. Come emerge dalla perizia le cause del crollo del muro di contenimento furono dovute essenzialmente all'assenza di fori di drenaggio nel muro di contenimento ed alla presenza di terreni argillosi che gonfiandosi d'acqua provocarono gli aumenti delle spinte su tale opera di sostegno. Inoltre il CTU indicò le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, ovvero: realizzazione dei cordoli di fondazione; ripristino del muro di contenimento della rampa del piazzale e dei parapetti; realizzazione della linea di smaltimento delle acque bianche e nere a quota del piazzale; lavori di asfaltatura del piazzale e della rampa. Il costo complessivo di tali lavori venne indicato pari a € 175.274,74; i cordoli di fondazione, di cui si parla nella perizia del CTU, sono stati realizzati a seguito di SCIA del 22/01/2015 prot. 0000209 per un importo totale dei lavori pari a € 7.700,01. Il costo complessivo dei lavori rimanenti sarà quindi pari a € 167.574,73 valore che rivalutato ad oggi è pari a € 169.771,32. In base ai millesimi totali pari 489,34/1000, attualmente usati dall'amministratore di condominio, la quota di spettanza della [REDACTED] per la realizzazione dei lavori sarebbe pari a € 83.075,90.

Gli appartamenti sono di tre tipologie.

Due appartamenti speculari si trovano al piano seminterrato primo e sono composti da soggiorno con angolo cottura, con affaccio sul balcone e sul cavedio interno, camera da letto matrimoniale e bagno; dal balcone si accede ad un ripostiglio; uno ha anche accesso indipendente, l'altro oltre al balcone ha anche un piccolo giardino.

Al piano secondo troviamo due tipologie con quattro appartamenti. Una tipologia prevede l'ingresso nel soggiorno con angolo cottura e balconcino ed affaccio sulla strada, un corridoio con finestra che disimpegna due camere da letto ed il bagno. Nell'altra tipologia abbiamo un ingresso, un disimpegno che distribuisce verso le camere da letto, il bagno ed il soggiorno con angolo cottura ed ampio terrazzo che affaccia sulla vallata; un appartamento di questa tipologia è anche al piano primo.



Al terzo piano due appartamenti speculari con grande terrazzo di proprietà che gira tutto intorno agli appartamenti. Appartamenti che sono composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Il terreno si trova a fianco dell'edificio della stessa proprietà con accesso da via XX Settembre, risulta molto scosceso ricoperto di sterpaglie ed alberature varie.

## **6. CONFORMITA' URBANISTICA**

Il terreno, fg. 19 part.505 di 2.470 mq, come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carassai alla sottoscritta in data 26 settembre 2017, ricade:

- parte in zona B di completamento residenziale per circa 600 mq- con destinazione per lo più residenziale (per specifiche si rimanda al CDU allegato), con edificabilità pari a:  $if= 2,15$  mc/mq, altezza max 10 m, 3 piani fuori terra, distanza da strada e dai confini 5 m con distanza minima edifici 10 m. A seguito di atto d'obbligo del 03/02/2004, notaio Grimaldi rep 9157 allegato alla DIA tardiva del 04/02/2004, viene trasferito il diritto di cubatura per mc 491,64 pari a mq 163,88 a favore della particella 504 fg 19.
- La restante parte pari a circa 1.870 mq in zona agricola.

Il fabbricato è stato edificato in base a:

- Concessione edilizia prot. 1975 del 20/08/1981.
- Concessione edilizia a sanatoria n.11 del 14/01/2002
- Denuncia d'inizio attività prot. 1563 del 08/05/2003
- Denuncia d'inizio attività prot. 364 del 04/02/2004
- Denuncia d'inizio attività prot. 1853 del 12/06/2006
- Certificato d'agibilità rilasciato in data 13/07/2006 prot. 2227

Il fabbricato nel suo complesso è conforme alle concessioni edilizie, tranne che per i sub sub 9 e 11 che risultano difformi per la presenza dei due tramezzi in più nel corridoio e per il sub 33 ove nella parte esterna il balcone risulta diviso dalla corte esclusiva da un muro. Per essi sarà necessario provvedere a renderli conformi presentando, per ciascuno, una C.I.L.A tardiva con un incidenza di circa € 3.000,00.

## **7. STIMA DEGLI IMMOBILI**

### ***CONSIDERAZIONI PRECEDENTI LA STIMA***

Come detto nella descrizione, gli spazi condominiali dell'immobile ed i posti auto, posti al secondo piano seminterrato, sono stati oggetto nel maggio 2014 di un crollo importante con inagibilità della corsia di accesso a tali spazi. Nell'attualità i posti auto scoperti non esistono più e la rampa di accesso allo spazio condominiale ad essi antistante è tuttora inagibile. Il fabbricato non ha però risentito strutturalmente di tale crollo, come non ha risentito degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. L'appetibilità di appartamenti nel Comune di Carassai è assai ridotta, la stasi delle vendite di appartamenti per residenti è quasi totale; il mercato in movimento è attualmente rivolto ad altri tipi di immobili (casali, rustici) ed ad altri tipi di acquirenti (stranieri o non residenti). Ovviamente ciò influenza anche la richiesta di terreni edificabili all'interno del centro urbano, che non sono assolutamente appetibili.

#### **Fabbricato**

Si stimeranno le singole unità immobiliari e quindi appartamento, cantina e posto auto formeranno un lotto. Per determinare il più probabile valore dei beni in esame, si detraerà dal valore complessivo il costo presunto, ipotizzato del CTU Ing Vincenzo Di Cretico e rivaluto ad oggi, dei lavori per il ripristino del muro di contenimento e del piazzale antistante l'immobile.

Si ricaverà il valore di riferimento per la quotazione degli immobili (abitazioni civili, in stato conservativo normale) da un interpolazione tra il valore minimo prelevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, dati relativi all'anno 2017 semestre 2 e un indagine di mercato effettuata nella zona omogenea

**QUINDI**

Valutazione OMI: Valore minimo di mercato 600,00 €/mq, valutazione che è stata confermata dalle indagini di mercato.

Le superfici a terrazzo, cantina e posto auto saranno equiparate tramite coefficienti di omogeneizzazione. Si terrà conto che gli appartamenti, pur non essendo mai stati abitati hanno bisogno, come già detto, di opere di manutenzione più o meno importanti. Inoltre si terrà conto anche che l'immobile non ha ascensore. A detrarre, in base ai millesimi, i lavori da effettuarsi come da perizia dell'Ing Di Cretico per € 83.075,90, a cui sommare le quote ordinarie anno 2017 per € 2.654,58 ed il residuo delle quote ordinarie dei precedenti anni per € 5.629,11, per un totale di € 91.359,59.

#### **Lotto 1**

- **Fg 19 part 504 sub 4** - Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto ed ampio terrazzo coperto

|              |             |        |
|--------------|-------------|--------|
| Appartamento |             | mq 78  |
| Terrazzo     | mq 14 * 0,3 | mq 4,2 |

- **Fg 19 part 504 sub 72**

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 17 * 0,3 | mq 5,1 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 44**

|         |                  |        |
|---------|------------------|--------|
| Cantina | mq 4 * 0.35..... | mq 1,4 |
|---------|------------------|--------|

TOTALE MQ 88,7 x 0,95 x 600,00 €/mq = 50.559,00 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 11.324,05:

$$50.559,00 € - € 11.324,05 = € 39.234,95$$

Che possiamo arrotondare a € 40.000,00

#### **Lotto 2**

- **Fg 19 part 504 sub 8** - Appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto ed ampio terrazzo coperto

|              |             |        |
|--------------|-------------|--------|
| Appartamento |             | mq 78  |
| Terrazzo     | mq 14 * 0,3 | mq 4,2 |

- **Fg 19 part 504 sub 70**

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 14 * 0,3 | mq 4,2 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 45**

|         |                  |        |
|---------|------------------|--------|
| Cantina | mq 4 * 0.35..... | mq 1,4 |
|---------|------------------|--------|

TOTALE MQ 87,8 x 0,95 x 0,95 x 600,00 €/mq = 47.543,70 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 10.644,25:

$$47.543,70 € - € 10.644,25 = € 36.899,45$$

Che possiamo arrotondare a € 37.000,00

#### **Lotto 3**

- **Fg 19 part 504 sub 9** - Appartamento sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e piccolo terrazzo coperto

|              |              |         |
|--------------|--------------|---------|
| Appartamento |              | mq 94   |
| Terrazzo     | mq 4,3 * 0,3 | mq 1,29 |

- **Fg 19 part 504 sub 65**

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 14 * 0,3 | mq 4,2 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 49**

|         |                  |        |
|---------|------------------|--------|
| Cantina | mq 6 * 0.35..... | mq 2,1 |
|---------|------------------|--------|

TOTALE MQ 101,59 x 0,95 x 0,95 x 600,00 €/mq = 55.010,98 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 11.007,94:

55.010,98 € - € 11.007,94 = € 44.003,04

Che possiamo arrotondare a € 44.000,00

#### **Lotto 4**

- **Fg 19 part 504 sub 10** - Appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto ed ampio terrazzo coperto

|              |             |    |     |
|--------------|-------------|----|-----|
| Appartamento |             | mq | 78  |
| Terrazzo     | mq 14 * 0,3 | mq | 4,2 |

- **Fg 19 part 504 sub 68**

|            |             |    |     |
|------------|-------------|----|-----|
| Posto auto | mq 14 * 0,3 | mq | 4,2 |
|------------|-------------|----|-----|

- **Fg 19 part 504 sub 55**

|         |                     |    |     |
|---------|---------------------|----|-----|
| Cantina | mq 4 * 0.35..... .. | mq | 1,4 |
|---------|---------------------|----|-----|

TOTALE MQ 87,8 x 0,95 x 0,95 x 600,00 €/mq = 47.543,70 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 10.283,72:

47.543,70 € - € 10.283,72 = € 37.259,98

Che possiamo arrotondare a € 38.000,00

#### **Lotto 5**

- **Fg 19 part 504 sub 11** - Appartamento sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e piccolo terrazzo coperto

|              |              |    |      |
|--------------|--------------|----|------|
| Appartamento |              | mq | 94   |
| Terrazzo     | mq 4,3 * 0,3 | mq | 1,29 |

- **Fg 19 part 504 sub 69**

|            |             |    |     |
|------------|-------------|----|-----|
| Posto auto | mq 14 * 0,3 | mq | 4,2 |
|------------|-------------|----|-----|

- **Fg 19 part 504 sub 56**

|         |                     |    |      |
|---------|---------------------|----|------|
| Cantina | mq 3 * 0.35..... .. | mq | 1,05 |
|---------|---------------------|----|------|

TOTALE MQ 100,54 x 0,95 x 0,95 x 600,00 €/mq = 54.442,41 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 10.098,15:

54.442,41 € - € 10.098,15 = € 44.344,26

Che possiamo arrotondare a € 45.000,00

#### **Lotto 6**

- **Fg 19 part 504 sub 12** - Appartamento sito al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera

- da letto e ampio terrazzo scoperto, altezza interna 2,40 m.

|              |                |    |       |
|--------------|----------------|----|-------|
| Appartamento |                | mq | 94    |
| Terrazzo     | mq 114,4 * 0,3 | mq | 34,32 |

- **Fg 19 part 504 sub 67**

|            |             |    |   |
|------------|-------------|----|---|
| Posto auto | mq 15 * 0,3 | mq | 5 |
|------------|-------------|----|---|

- **Fg 19 part 504 sub 57**

|         |                     |    |     |
|---------|---------------------|----|-----|
| Cantina | mq 4 * 0.35..... .. | mq | 1,4 |
|---------|---------------------|----|-----|

TOTALE MQ 134,72 x 0,95 x 0,90 x 600,00 €/mq = 69.111,36 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 11.724,67:

69.111,36 € - € 11.724,67 = € 57.386,69

Che possiamo arrotondare a € 58.000,00



### Lotto 7

- **Fg 19 part 504 sub 13** - Appartamento sito al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e ampio terrazzo scoperto, altezza interna 2,40 m.

|              |                |          |
|--------------|----------------|----------|
| Appartamento |                | mq 94    |
| Terrazzo     | mq 114,4 * 0,3 | mq 34,32 |

- **Fg 19 part 504 sub 66**

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 14 * 0,3 | mq 4,2 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 58**

|         |                     |        |
|---------|---------------------|--------|
| Cantina | mq 4 * 0,35..... .. | mq 1,4 |
|---------|---------------------|--------|

TOTALE MQ 133,92 x 0,95 x 0,90 x 600,00 €/mq = 68.700,96 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 11.595,78:

$$68.700,96 \text{ €} - € 11.595,78 = € 57.105,18$$

Che possiamo arrotondare a € 57.000,00

### Lotto 8

- **Fg 19 part 504 sub 33** - Appartamento sito al piano seminterrato primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, terrazzo scoperto, ripostiglio esterno e piccola corte di proprietà, non in piano.

|              |                |         |
|--------------|----------------|---------|
| Appartamento |                | mq 68   |
| Terrazzo     | mq 13,63 * 0,3 | mq 4,1  |
| Corte        | mq 14,17 * 0,1 | mq 1,42 |
| Ripostiglio  | mq 8,84 * 0,2  | mq 1,77 |

- **Fg 19 part 504 sub 74** – unico posto auto non crollato ma ugualmente non usufruibile.

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 19 * 0,3 | mq 5,7 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 59** . Millesimi 0,30

|         |                     |         |
|---------|---------------------|---------|
| Cantina | mq 5 * 0,35..... .. | mq 1,75 |
|---------|---------------------|---------|

TOTALE MQ 82,74 x 0,90 x 600,00 €/mq = 44.679,60 €

A detrarre per lavori straordinari e per quote condominiali, € 7.450,93:

$$44.679,60 \text{ €} - € 7.450,93 = € 37.228,67$$

Che possiamo arrotondare a € 37.000,00

### Lotto 9

- **Fg 19 part 504 sub 34** - Appartamento sito al piano seminterrato primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, terrazzo scoperto con accesso su rampa carrabile, ripostiglio esterno.

|              |                |         |
|--------------|----------------|---------|
| Appartamento |                | mq 68   |
| Terrazzo     | mq 19,44 * 0,3 | mq 5,8  |
| Ripostiglio  | mq 14,17 * 0,2 | mq 1,42 |

- **Fg 19 part 504 sub 62**

|            |             |        |
|------------|-------------|--------|
| Posto auto | mq 22 * 0,3 | mq 6,6 |
|------------|-------------|--------|

- **Fg 19 part 504 sub 60**

|         |                     |        |
|---------|---------------------|--------|
| Cantina | mq 6 * 0,35..... .. | mq 2,1 |
|---------|---------------------|--------|

TOTALE MQ 83,92 x 0,90 x 600,00 €/mq = 45.316,80 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 7.123,14:

$$45.316,80 \text{ €} - € 7.123,14 = € 35.193,66$$

Che possiamo arrotondare a € 35.000,00

*I rimanenti due posti auto verranno posti in vendita separatamente con un coefficiente di ragguaglio consistente.*

#### **Lotto 10**

- **Fg 19 part 504 sub 63**

Posto auto                      mq 16 \* 0,3                      mq 4,8

TOTALE                                      MQ 4,8 x 0,3 x 600,00 €/mq = 864 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 44,14:

$$864 € - € 44,14 = € 819,86$$

*Che possiamo arrotondare a \_\_\_\_\_ € 800,00*

#### **Lotto 11**

- **Fg 19 part 504 sub 64**

Posto auto                      mq 24 \* 0,3                      mq 7,2

TOTALE                                      MQ 7,2 x 0,3 x 600,00 €/mq = 1.296 €

A detrarre , per lavori straordinari e per quote condominiali, € 62,82:

$$1.296 € - € 62,82 = € 1.233,18$$

*Che possiamo arrotondare a \_\_\_\_\_ € 1.200,00*

#### **Terreno**

Per determinare il più probabile valore del bene in esame, si deve considerare che la maggior parte del terreno è a destinazione agricola e solo una parte, tra l'altro residua dall'atto d'obbligo, è edificabile. Inoltre la richiesta di terreni edificabili, in quella zona, è quasi nulla, da ciò ne deriva che l'appetibilità è pari a zero.

Da un'indagine di mercato effettuata nella zona omogenea si è estrapolato che il valore di un terreno agricolo di tal genere, ovvero molto scosceso, non può superare i 4 €/mq, mentre per il valore della parte con destinazione edificabile sarà pari a 50 €/mq

#### **QUINDI**

#### **Lotto 12**

- **fg 19 part 505**

terreno                      mq 2470

di cui:

agricolo circa                      1870 mq \* 4 €/mq = 7.480,00 €

edificabile circa                      600 mq - 163,88 mq = 436,12 mq \* 50 €/mq = 21.806,00 €

TOTALE                                      € 7.480,00 + € 21.806,00 MQ = 29.286,00 €

*Che possiamo arrotondare a 29.000,00 €*

### **8. CONCLUSIONI**

Si sottolinea che i sub 9, 11 e 33 devono essere resi conformi al titolo edilizio, pena l'annullamento dell'atto di trasferimento immobiliare. Sul terreno grava l'atto d'obbligo a favore della particella 504. Non sono stati prodotti gli APE (attestati di prestazione energetica) poiché, non essendo in possesso dei libretti caldaia, l'APE avrebbe validità per un solo anno; tali attestati dovranno, quindi, essere posti a carico dell'acquirente.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

## **ELENCO ALLEGATI:**

- N° 1 Atti di provenienza ed atto d'obbligo
- N° 2 Visure ipotecarie
- N° 3 Elaborati planimetrici, planimetrie , estratti di mappa e visure catastali
- N° 4 Certificato destinazione urbanistica - rilasciato in data 26/09/2017
- N° 5 Certificato di agibilità
- N° 6 Variazioni Docfa sub 9 e 11
- N° 7 Perizia Tribunale di Ascoli Piceno
- N° 8 Regolamento di condominio, bilancio condominiale e ripartizione lavori straordinari eseguiti 2017
- N° 9 Schemi degli oneri condominiali e dei lavori straordinari
- N° 10 Foto



## **Riepilogo bando d'asta**

Appartamenti, cantine e posti auto ubicati a Carassai (AP) - via XX Settembre, 123.

Terreno ubicato a Carassai (AP) - via XX Settembre.

Trattasi di: nove appartamenti, nove cantine e undici posti auto siti in una palazzina di sei piani due dei quali seminterrati; un terreno ubicato a fianco del fabbricato.

Il fabbricato realizzato in conformità ai titoli edilizi, presenta delle piccole difformità nei sub 9,11,33, difformità che devono essere sanate presentando delle CILA tardive, pena l'annullamento dell'atto di trasferimento immobiliare. Gli appartamenti, che non sono stati completamente terminati internamente, hanno anche bisogno di alcune opere di manutenzione ordinaria e presentano finiture economiche. Il fabbricato non ha ascensore. Gli spazi condominiali posti al piano seminterrato hanno subito un crollo, con la scomparsa dei posti auto e di parte della rampa, che a tutt'oggi non è più accessibile. Una perizia del Tribunale di Ascoli Piceno ha verificato le motivazioni del crollo e stabilito e quantificato gli interventi necessari al ripristino dei luoghi. Il costo di tali lavori e gli oneri condominiali arretrati, che sono stati decurtati dal valore di stima, restano a carico degli acquirenti. Così come resta a carico degli acquirenti l'APE (attestato di prestazione energetica).

Sul terreno grava l'atto d'obbligo a favore della particella 504.

### **Lotto 1**

- **Fg 19 part 504 sub 4** - Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto ed ampio terrazzo coperto
- **Fg 19 part 504 sub 72** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 44** - Cantina

*Prezzo base d'asta: € 40.000,00*

### **Lotto 2**

- **Fg 19 part 504 sub 8** - Appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto ed ampio terrazzo coperto
- **Fg 19 part 504 sub 70** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 45** - Cantina

*Prezzo base d'asta: € 37.000,00*

### **Lotto 3**

- **Fg 19 part 504 sub 9** - Appartamento sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto e terrazzo coperto
- **Fg 19 part 504 sub 65** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 49** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 44.000,00*

### **Lotto 4**

- **Fg 19 part 504 sub 10** - Appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto ed ampio terrazzo coperto
- **Fg 19 part 504 sub 68** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 55** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 38.000,00*

### **Lotto 5**

- **Fg 19 part 504 sub 11** - Appartamento sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto e terrazzo coperto
- **Fg 19 part 504 sub 69** --Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 56** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 45.000,00*

#### **Lotto 6**

- **Fg 19 part 504 sub 12** - Appartamento sito al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto e ampio terrazzo scoperto, altezza interna 2,40 m.
- **Fg 19 part 504 sub 67** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 57** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 58.000,00*

#### **Lotto 7**

- **Fg 19 part 504 sub 13** - Appartamento sito al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto e ampio terrazzo scoperto, altezza interna 2,40 m.
- **Fg 19 part 504 sub 66** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 58** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 57.000,00*

#### **Lotto 8**

- **Fg 19 part 504 sub 33** - Appartamento sito al piano seminterrato primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, terrazzo scoperto, ripostiglio esterno e piccola corte di proprietà, non in piano.
- **Fg 19 part 504 sub 74** – *unico posto auto non crollato ma ugualmente non usufruibile* Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 59** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 31.000,00*

#### **Lotto 9**

- **Fg 19 part 504 sub 34** - Appartamento sito al piano seminterrato primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, terrazzo scoperto con accesso su rampa carrabile, ripostiglio esterno.
- **Fg 19 part 504 sub 62** - Posto auto
- **Fg 19 part 504 sub 60** - Cantina

*Prezzo base d'asta € 36.000,00*

#### **Lotto 10**

- **Fg 19 part 504 sub 63** - Posto auto

*Prezzo base d'asta € 800,00*

#### **Lotto 11**

- **Fg 19 part 504 sub 64** - Posto auto

*Prezzo base d'asta € 1.200,00*

#### **Lotto 12**

- **fg 19 part 505** - terreno

*Prezzo base d'asta 29.000,00 €*

## **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

### **09.03.2017 - Reg.Part. 1055 - Reg Gen.1501**

atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep.11/2017 del 20/02/2017

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

Fg 19 part 504 sub 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 72 - 74

CT Fg 19 part. 505

### **09.08.2011 - Reg.Part. 1276 - Reg Gen.6965**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

notaio Gallori Luigi rep.29721/8765 del 01/08/2011

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 33 – 34

Fg 19 part 504 sub 44 – 45 – 49 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 - 60

### **28.02.2013 - Reg.Part. 208 - Reg Gen. 1522**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia sez. dist. Todi rep. 641 del 26/10/2012

a favore : [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobili: siti in Carassai (AP)

CF Fg 19 part 504 sub 4 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13

CT Fg 19 part. 505