

Fallimento [REDACTED]

R.F. n.54/2016

Precisazioni e considerazioni sul Cespite 1

"Fabbricato ad uso residenziale ed uffici"

Chiaravalle - Via Marconi n.96

>>><<<

Il fabbricato di cui al Cespite 1 nella relazione di stima del 23/11/2016 è stato suddiviso in tre lotti:

- 1.1. Ufficio al p.t., archivio piano 2, scale, ascensore e accesso al p.t. (Fgl.10, n.1282, sub.5, A/10);
- 1.2. Magazzini al p.t. (Fgl.10, n.1282, sub.4, C/2);
- 1.3. Appartamento p.1 con accesso indipendente e scala esclusiva (Fgl.10, n.1282, sub.6, A/2).

I tre lotti sono interconnessi tra loro ed evidenziano diversi abusi/difformità edilizie.

La corte di cui al sub.1. comune a tutti i subalterni, nell'elaborato planimetrico acquisito con protocollo n. AN0008341 del 15/01/2009 si sviluppa sul lato sud dell'edificio e parzialmente sul lato nord mentre sui luoghi questa si sviluppa anche sul lato est. Tale incongruenza è presente anche nell'estratto di mappa in cui il mappale 1282 è indicato in aderenza con il mappale 1281 per quanto riguarda la parete est.

Dette difformità sono sanabili mediante una rettifica dell'elaborato planimetrico tramite procedura Docfa e una rettifica della sagoma del fabbricato al catasto terreni tramite procedura Pregeo.

Il fabbricato a seguito di D.I.A. n.85 Prot.9768 del 01/06/2006 è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'intervento prevedeva la realizzazione di una nuova scala interna per accedere al sottotetto e di un ascensore addossato alla testata est dell'edificio.

La struttura di copertura in legno è stata sostituita con una nuova copertura con elementi portanti in acciaio e legno; sono state apportate inoltre alcune modifiche interne.

Il deposito al Genio Civile è stato effettuato in data 16/04/2007, Prot.n.33450 Deposito n.682/07 del 11/04/2007; i lavori sono iniziati in data 26/06/2006 e terminati in data 27/09/2008 come dichiarato dal d.d.l. ing. Paolo Medi.

Le opere di cui al deposito al Genio Civile riguardano la copertura, la struttura dell'ascensore e delle scale in aderenza.

Il Collaudatore designato, ing. Natalio Chiappa, ha accettato l'incarico in data 06/04/2007.

La relazione a struttura ultimata è del 22/04/2008.

Non risulta in atti il certificato di collaudo.

L'atrio al p.t. presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e non è stato realizzato il corpo posteriore con la scala che si ferma al piano primo (indicato come "non oggetto di intervento" nel progetto strutturale) anche se questo risulta indicato nella planimetria catastale.

Il secondo piano è occupato dall'archivio, come autorizzato nella sopracitata DIA, mentre in planimetria catastale risulta ufficio e analogamente nella identificazione catastale A/10.

Nella valutazione effettuata in data 23/11/2016 se ne è tenuto conto utilizzando un coefficiente di destinazione riduttivo pari a:

$C2 = 0.8.$

Si è considerato un coefficiente riduttivo relativamente modesto per tenere conto delle finiture del secondo piano veramente notevoli e della presenza di un impianto di climatizzazione.

Il piano terra a uso magazzino mostra un inizio di divisione, non completato, che non risulta nella planimetria catastale.

Per regolarizzare la situazione è necessario procedere con una sanatoria ai sensi

dell'Art. 37 del DPR 380 e successivo accatastamento dell'immobile.

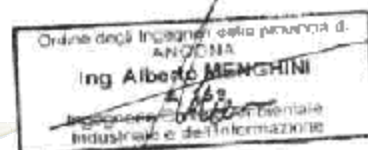
Dal punto di vista commerciale, ai fini di maggiori possibilità di vendita, date le caratteristiche dei locali fortemente interconnessi, si ritiene opportuno considerare l'immobile come un unico cespite.

Infatti la corte è un bene comune in quanto permette l'accesso all'appartamento al piano, al magazzino e ai locali uffici; al piano primo l'appartamento confina con l'ufficio ma di fatto è in continuità con l'abitazione da cui si accede al locale ascensore ed alla scala di comunicazione tra il p.t, il p.1 e il p.2.

Quanto sopra, a parere dello scrivente, giustifica l'unione dei tre cespiti considerati in precedenza in unico cespite.

Il Tecnico Incaricato
Ing. Alberto Menghini

Ancora, 14 aprile 2021



13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it