

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSANDRO MAIOLATESI

60048 SERRA SAN QUIRICO (AN)

Via E. De Filippo, 12
Cell. 329/4121453
e.mail: alessandro.maiolatesi@gmail.com
c.f. MLTLN79D03E388B



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



COMMITTENTE :

AVV. FRANCESCO MARIA D'ACUNTO

Curatore Fallimento [REDACTED] N. 47/2014

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



GEOM. ALESSANDRO MAIOLATESI



SERRA SAN QUIRICO, 10.12.2021



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto **geom. ALESSANDRO MAIOLATESI** nato a Jesi(AN) il 03.04.1979, c.f. MLT LSN 79D03 E388B, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1892, con studio in Serra San Quirico(AN), Via E. De Filippo, 12, su incarico **dell'Avv. FRANCESCO MARIA D'ACUNTO**, Curatore Fallimento [REDACTED] TRIBUNALE NAPOLI NORD, risponde ai quesiti posti dal Curatore:

IMMOBILE 1 COMUNE DI MONTECAROTTO**1. Immobili assoggettati alla Procedura Fallimentare.**

Il compendio immobiliare è composto dai seguenti immobili nel Comune di Montecarotto(AN), Via Amendola, lungo S.P. n. 11 dei Castelli, attualmente censito al censito al Catasto Terreni al Foglio n. 17, come di seguito:

- Mappale n. 684,R.D. €. 0,14, R.A. €. 0,16, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.00.36;
- Mappale n. 685,R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,01, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.00.03;
- Mappale n. 713,R.D. €. 3,73, R.A. €. 4,23, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.09.64;
- Mappale n. 714,R.D. €. 2,69, R.A. €. 3,05, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.06.95;
- Mappale n. 691,R.D. €. 0,13, R.A. €. 0,08, vigneto , cl 1, superficie Ha. 00.00.13;

Vedere estratto di mappa allegati e visure catastali (Allegati 1-2)

2. Verifica della corrispondenza con i dati riportati nella Trascrizione presso i RR.II. della Sentenza dichiarativa di fallimento.

Eseguite le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, risulta Trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Società [REDACTED]

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

srl. Pertanto risulta a nome della Società ██████████ ██████████, correttamente registrata la sentenza del Fallimento a favore della Massa dei Creditori. Vedere visure conservatoria (Allegato 3)

3. Verifica titolarità del diritto in capo alla società fallita con esame acquisti ventennio precedente presso i Registri Immobiliari.

Le visure in Conservatoria indicano l'acquisto delle particelle originarie censite al C.T. del Comune di Montecarotto, al fg. 17 mappali n. 684, 685, 688 e 691, in forza dell'atto Notarile Pubblico, Notaio BALDASSARRI MASSIMO di Maiolati Spontini Rep. 15538/3746 del 24.03.2006, con il quale la ██████████, ha acquistato dal Comune di Montecarotto le particelle di cui sopra. Nella nota di trascrizione è riportato che le particelle erano pervenute al Comune come di seguito si riporta nota "PERVENUTO PER ACQUISTO FATTONE, IN PARTE MEDIANTE ATTO A ROGITO DEL SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECAROTTO, IN DATA 27 MAGGIO 1967, N.615 DI REPERTORIO, TRASCritto IN ANCONA IL 22 GIUGNO 1967 AL N.4776 DEL R.P., IN PARTE MEDIANTE ATTO A ROGITO DEL DR. GINO PICCHIETTI, GIA' NOTAIO IN JESI, IN DATA 18 APRILE 1971, N.58792 DI REPERTORIO E N.10173 DELLA RACCOLTA, TRASCritto IN ANCONA IL 7 GIUGNO 1971 AL N.5148 DEL R.P. E PER LA RESTANTE PARTE MEDIANTE ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL DR. GUIDO BUCCI, NOTAIO IN ANCONA, IN DATA 22 DICEMBRE 1976, N.20378 DI REPERTORIO E N.1964 DELLA RACCOLTA, TRASCritto IN ANCONA IL 3 FEBBRAIO 1977 AL N.1288 DEL R.P..

Vedere visure conservatoria (Allegato 3)

4. Indichi la destinazione prevista dallo Strumento Urbanistico.

La destinazione d'uso dell'area su cui sorge l'edificio sito nel Comune di Montecarotto, risulta in parte come zona agricola E, sottozona E1, ed in parte come Zona residenziale di Completamento B, sottozona B2.

5. Accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche.

Dal rilievo eseguito sul posto, il sottoscritto ha potuto verificare le dimensioni massime del fabbricato fuori terra, le stesse non sono perfettamente coincidenti,

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

comunque rientrano nella tolleranza del 2% prevista dalla normativa di settore.

Si rilevano lievi differenze nel posizionamento delle aperture ed in alcune distribuzioni interne. Si rilevano invece differenze nelle autorimesse per quanto riguarda le altezze interne. Pertanto a vantaggio di sicurezza viene considerato di applicare la sanzione di € 516,00, per ciascuna unità immobiliare, prevista dall'art. 36 del DPR 380/01.

6. Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile.

L'immobile allo stato attuale è composto da un complesso residenziale con n. 8 alloggi e relative pertinenze, i lavori non sono stati ultimati, così da poter essere considerato agibile. Nei passi successivi della consulenza, nei paragrafi dedicati alla valutazione, viene descritto in maniera più dettagliata. L'edificio è realizzato all'interno delle particelle oggetto di procedura fallimentare, ma non è stato ancora inserito in mappa.

7. Dica se l'immobile è occupato o libero.

Attualmente l'immobile è libero pertanto non occupato.

8. Determini il valore del cespite con l'indicazione del criterio di stima adottato.

In merito alla valutazione il sottoscritto procede nel seguente modo:

VALORE STIMATO:

€ . 462.200,00

(euro quattrocentsessantaduecento/00)

INDICE:

- a) Definizione di valore di mercato;
- b) Elenco Immobili oggetto di stima (subject);
- c) Descrizione del subject e dei comparabili;
- d) Valutazione attraverso il Costo di Trasformazione;
- e) Conclusioni.

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

a. **DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO"**

I codici di valutazione immobiliare (IVS, ABI, Tecno-borsa) definiscono il valore di mercato come "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

La presente perizia di stima è stata redatta, in conformità a quanto sopra.

b. **ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (SUBJECT)**

Il sottoscritto **geom. ALESSANDRO MAIOLATESI** nato a Jesi(AN) il 03.04.1979, c.f. MLTLN79D03E388B, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1892, con studio in Serra San Quirico(AN), Via E. De Filippo, 12, su incarico **del 'Avv. FRANCESCO MARIA D'ACUNTO**, Curatore Fallimento [REDACTED] n. 47/2014 TRIBUNALE NAPOLI NORD, di elaborare un rapporto di valutazione dei seguenti immobili nel Comune di Montecarotto(AN), Via Amendola, lungo S.P. n. 11 dei Castelli, attualmente censito al censito al Catasto Terreni al Foglio n. 17, come di seguito:

- Mappale n. 684, R.D. €. 0,14, R.A. €. 0,16, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.00.36;
- Mappale n. 685, R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,01, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.00.03;
- Mappale n. 713, R.D. €. 3,73, R.A. €. 4,23, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.09.64;
- Mappale n. 714, R.D. €. 2,69, R.A. €. 3,05, seminativo arborato, cl 2, superficie Ha. 00.06.95;
- Mappale n. 691, R.D. €. 0,13, R.A. €. 0,08, vigneto, cl 1, superficie Ha. 00.00.13;

Su dette particelle è stato realizzato un edificio residenziale, composto da n. 8 alloggi con

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

autorimesse, attualmente non inserito in mappa e non censito al Catasto Fabbricati.

c. DESCRIZIONE DEL SUBJECT



SUBJECT

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Montecarotto(AN), Via Amendola, lungo S.P. n. 11 dei Castelli.

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza del P.C. prot. n. 2762/6911, Pratica Edilizia n. 2046/2006, rilasciato il 23.08.2006.

Successivamente è stata depositata DIA in variante prot. n. n. 5783 del 06.08.2009.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 8 alloggi, disposti tra il piano terra ed il piano primo, con altrettante autorimesse e n. 4 soffitte al piano secondo.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con telaio in c.a., i tamponamenti sono in laterizio cassa vuota con isolamento interno. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in legno, gli impianti elettrici sono realizzati sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo.

Gli alloggi non sono completi, infatti devono essere realizzate le seguenti opere:

- Completamento impianto elettrico;
- Fornitura e posa in opera caldaia;
- Fornitura e posa in opera radiatori e scaldasalviette;
- Fornitura e posa in opera pavimentazioni e rivestimenti;
- Fornitura e posa in opera battiscopa;
- Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria;
- Fornitura e posa in opera porte interne;
- Fornitura e posa in opera gradini in corrispondenza delle scale interne;
- Ripristini intonaci e rasature;
- Tinteggiature interne;
- Ripristino persiane in legno;
- Ripristino danni infiltrazioni;
- Ripristino fognature.



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B



d. VALUTAZIONE ATTRAVERSO IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è dato dal fatto che lo stesso non può considerarsi completato, infatti, come relazionato in precedenza mancano alcune finiture ed opere per rendere l'immobile agibile. Si procede pertanto con la stima del costo di trasformazione, con la seguente metodologia:

- Si ricercano prima valori di immobili al finito, simili a quelli oggetto di stima;
- Si calcolano le superfici delle consistenze, ragguagliate con i coefficienti di destinazione. Allo stesso tempo è stato possibile redigere dei millesimi sommari di ciascuna unità immobiliare.
- Si redige un computo metrico, su un'unità di media superficie, considerando le opere da eseguire per ottenere il completamento degli alloggi, comprese le pertinenze, al fine di ottenere l'agibilità;
- Si aggiungono deprezzamenti puntuali, propri di ciascuna unità immobiliare, ad esempio la presenza di riparazione per infiltrazioni e la posa di scale interne per le soffitte, che sono chiaramente differenziate tra le n. 8 unità abitative;
- In considerazione del ripristino dei danni, basandosi sulle perizie del **Geologo dott. MARIO CONTI** e dell'**ing. ALFREDO LORENZETTI**, si è proceduto alla ripartizione del danno in funzione dei millesimi generali, precedentemente calcolati.
Vedere ALLEGATO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Allegato 4)

Al termine del percorso, partendo dal valore finale, sono stati sottratti i costi per il completamento delle opere, comprese le spese tecniche ed i costi per la riparazione del danno.

La dimostrazione dei valori finali è stata eseguita su foglio di calcolo allegato, del quale si riporta il

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

risultato finale per ogni singolo alloggio, comprensivo della rispettiva autorimessa.

VALUTAZIONE IMMOBILI



ALLOGGIO A	€.	46.641,99
ALLOGGIO B	€.	72.564,99
ALLOGGIO C	€.	63.598,85
ALLOGGIO D	€.	54.898,59
ALLOGGIO E	€.	36.127,62
ALLOGGIO F	€.	68.434,61
ALLOGGIO G	€.	62.903,36
ALLOGGIO H	€.	57.061,88

VALORE TOTALE €.

Approssimato ad €. 462.200,00

(euro quattrocentsessantaduemiladuecento/00)



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

EDIFICIO MONTECAROTTO(AN)
VIA AMENDOLA SNC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLOGGIO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFF.	SUPERFICIE VIRTUALE MQ.	PREZZO AL FINITO	VALORE AL FINITO	MILLESIMI
A	ALLOGGIO	51,40	1,00	51,40			
	AUTORIMESSA	24,40	0,40	9,76			
	BALCONE	0,00	0,20	0,00			
	SOFFITTA	0,00	0,20	0,00			
	LASTRICO	31,83	0,15	4,77			
	CORTE ESCL.	70,27	0,05	3,51			
	TOTALE				69,45	€ 1 050,00	€ 72 920,40
B	ALLOGGIO	82,40	1,00	82,40			
	AUTORIMESSA	44,50	0,40	17,80			
	BALCONE	11,20	0,20	2,24			
	SOFFITTA		0,20	0,00			
	LASTRICO	54,31	0,15	8,15			
	CORTE ESCL.	18,99	0,05	0,95			
	TOTALE				111,54	€ 1 050,00	€ 117 112,80
C	ALLOGGIO	71,63	1,00	71,63			
	AUTORIMESSA	37,30	0,40	14,92			
	BALCONE		0,20	0,00			
	SOFFITTA		0,20	0,00			
	LASTRICO	60,59	0,15	9,09			
	CORTE ESCL.	51,51		0,00			
	TOTALE				95,64	€ 1 050,00	€ 100 420,43
D	ALLOGGIO	71,00	1,00	71,00			
	AUTORIMESSA	37,40	0,40	14,96			
	BALCONE	29,54	0,20	5,91			
	SOFFITTA		0,20	0,00			
	LASTRICO		0,15	0,00			
	CORTE ESCL.			0,00			
	TOTALE				91,87	€ 1 050,00	€ 96 461,40
E	ALLOGGIO	47,20	1,00	47,20			
	AUTORIMESSA	21,80	0,40	8,72			
	BALCONE	3,50	0,20	0,70			
	SOFFITTA	32,50	0,20	6,50			
	LASTRICO		0,15	0,00			
	CORTE ESCL.			0,00			
	TOTALE				63,12	€ 1 050,00	€ 66 276,00
F	ALLOGGIO	86,80	1,00	86,80			
	AUTORIMESSA	41,60	0,40	16,64			
	BALCONE	11,20	0,20	2,24			
	SOFFITTA	22,90	0,20	4,58			
	LASTRICO	19,27	0,15	2,89			
	CORTE ESCL.	3,03	0,05	0,15			
	TOTALE				113,30	€ 1 050,00	€ 118 967,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

G	ALLOGGIO	84,30	1,00	84,30			
	AUTORIMESSA	34,10	0,40	13,64			
	CORRIDOIO	8,90	0,20	1,78			
	BALCONE	10,36	0,20	2,07			
	SOFFITTA	24,30	0,20	4,86			
	LASTRICO		0,15	0,00			
	CORTE ESCL.			0,00			
	TOTALE			106,65	€ 1 050,00	€ 111 984,60	142,56
H	ALLOGGIO	74,90	1,00	74,90			
	AUTORIMESSA	33,78	0,40	13,51			
	CORRIDOIO	10,52	0,20	2,10			
	BALCONE	6,16	0,20	1,23			
	SOFFITTA	24,00	0,20	4,80			
	LASTRICO		0,15	0,00			
	CORTE ESCL.			0,00			
	TOTALE			96,55	€ 1 050,00	€ 101 375,40	129,06
	TOTALI			748,11		€ 785 518,13	1000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cell. 329/4121453 - Tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

EDIFICIO MONTECAROTTO(AN)
 VIA AMENDOLA SNC
 COSTO COMPLETAMENTO ALLOGGIO C
 SUPERFICIE LORDA DEL SOLO ALLOGGIO MQ. 71,63



DESCRIZIONE LAVORI	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
COSTI ALLOGGIO			
COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	1,00	€ 600,00	€ 600,00
QUADRO ELETTRICO	1,00	€ 300,00	€ 300,00
FORNITURA E POSA CALDAIA	1,00	€ 1 600,00	€ 1 600,00
FORNITURA E POSA RADIATORI ALLUM. PREZZO MEDIO	3,00	€ 250,00	€ 750,00
FORNITURA E POSA SCALDASALVIETTE BAGNO	1,00	€ 450,00	€ 450,00
FORNITURA E POSA PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA	60,66	€ 42,00	€ 2 547,72
FORNITURA E POSA RIVESTIMENTO BAGNO MAIOLICA	15,00	€ 45,00	€ 675,00
FORNITURA E POSA RIVESTIMENTO CUCINA	6,00	€ 45,00	€ 270,00
FORNITURA E POSA BATTISCOPI IN LEGNO	59,00	€ 16,00	€ 944,00
FORNITURA E POSA SANITARI WC, BIDET, LAVABO, BOX DOCCIA			€ 1 800,00
FORNITURA E POSA RUBINETTERIA			€ 650,00
FORNITURA E POSA PORTE INTERNE	4,00	€ 350,00	€ 1 400,00
FORNITURA E POSA GRADINI INTERNI	22,00	€ 120,00	€ 2 640,00
RIPRISTINO INTONACI E RASATURE	1,00	€ 900,00	€ 900,00
TINTEGGIATURA ABITAZIONE	1,00	€ 1 800,00	€ 1 800,00
RIPRISTINO PERSIANE IN LEGNO	1,00	€ 600,00	€ 600,00
COMPLETAMENTO DELL'IMPIANTO FOGNARIO	1,00		€ 2 000,00
			€ 19 926,72
COSTI AUTORIMESSA			
COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO AUTORIMESSA	1,00	€ 350,00	€ 350,00
FORNITURA E POSA PORTA BASCULANTE AUTORIMESSA	1,00	€ 500,00	€ 500,00
TINTEGGIATURA AUTORIMESSA	1,00	€ 400,00	€ 400,00
			€ 1 250,00
SPESE TECNICHE			
SANZIONE ACCERTAMENTO CONFORMITA'	2,00	€ 516,00	€ 1 032,00
VARIANTE FINALE COMPLETAMENTO LAVORI PRO QUOTA	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
QUOTA TIPO MAPPALE	1,00	€ 250,00	€ 250,00
VARIAZIONE CATASTALE	2,00	€ 400,00	€ 800,00
SPESE CATASTALI	2,00	€ 50,00	€ 100,00
APE	1,00	€ 300,00	€ 300,00
AGIBILITA'	1,00	€ 500,00	€ 500,00
			€ 3 150,00
TOTALE			€ 24 326,72
	MQ.		COSTO MQ.
COSTO COMPLETAMENTO AL MQ. DI ALLOGGIO (RIFERITO ALLOGGIO)	71,63		€ 278,19



EDIFICIO MONTECAROTTO(AN)
VIA AMENDOLA SNC

ALLOGGIO	DESTINAZIONE	VALORE AL RINITO	SUPERFICIE ALLOGGIO	COSTO AL MQ. COMPLETAMENTO	COSTO COMPLESSIVO COMPLETAMENTO	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	COSTO	RESIDUO VALORE FINALE MENO COMPLETAMENTO	COSTO RIPRISTINO DANNO TERRE ARMATE	RESIDUO VALORE SUDDIVISO IN
A	ALLOGGIO	€ 72 920,40	51,40	278,19	-€ 14 298,94			€ 58 621,46	€ 54 221,46	€ 7 579,46	€ 46 641,99
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
B	ALLOGGIO	€ 117 112,80	82,40	278,19	-€ 22 922,82			€ 94 189,98	€ 84 736,98	€ 12 172,89	€ 72 564,09
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE											
						11,20	€ 250,00	-2800,00			
REALIZZAZIONE BALAUSTRATA INTERNA											
						3,50	€ 150,00	-525,00			
RIPRISTINO DANNI INFILTRAZIONI											
						64,00	€ 27,00	-1728,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
C	ALLOGGIO	€ 100 420,43	71,63	278,19	-€ 19 926,72			€ 80 493,71	€ 74 036,71	€ 10 437,86	€ 63 598,85
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE											
						6,50	€ 250,00	-1625,00			
RIPRISTINO DANNI INFILTRAZIONI AUTORIMESSA											
						16,00	€ 27,00	-432,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
D	ALLOGGIO	€ 96 461,40	71,00	278,19	-€ 19 751,46			€ 76 709,94	€ 64 924,94	€ 10 026,35	€ 54 898,59
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE											
						29,54	€ 250,00	-7385,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
E	ALLOGGIO	€ 66 276,00	47,20	278,19	-€ 13 130,55			€ 53 145,45	€ 43 016,45	€ 6 888,83	€ 36 127,62
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE (BALLATOIO)											
						3,00	€ 250,00	-750,00			
RIFACIMENTO BALCONE											
						3,50	€ 250,00	-875,00			
RIFACIMENTO SCALA ESTERNA											
						18,00	€ 180,00	-3240,00			
RIPARAZIONE INFILTRAZIONE COPERTURA											
						32,00	€ 27,00	-864,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
F	ALLOGGIO	€ 118 967,10	86,80	278,19	-€ 24 146,86			€ 94 820,24	€ 80 800,24	€ 12 365,63	€ 68 434,61
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE											
						11,20	€ 250,00	-2800,00			
COMPLETAMENTO SCALA INGRESSO T-1											
						18,00	€ 120,00	-2160,00			
REALIZZAZIONE SCALA 1-2											
								-2500,00			
RIPRISTINO DANNI INFILTRAZIONI ALLOGGIO											
						64,00	€ 27,00	-1728,00			
RIPRISTINO DANNI INFILTRAZIONI AUTORIMESSA											
						16,00	€ 27,00	-432,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
G	ALLOGGIO	€ 111 984,60	84,30	278,19	-€ 23 451,38			€ 88 533,22	€ 74 543,22	€ 11 639,86	€ 62 903,36
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											
RIFACIMENTO BALCONE											
						10,36	€ 250,00	-2590,00			
REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA											
						13,00	180,00	-2340,00			
COMPLETAMENTO SCALA INGRESSO T-1											
						18,00	€ 120,00	-2160,00			
REALIZZAZIONE SCALA 2-3											
								-2500,00			
COSTI AUTORIMESSA											
								-1250,00			
SPESE TECNICHE											
								-3150,00			
H	ALLOGGIO	€ 101 375,40	74,90	278,19	-€ 20 836,40			€ 80 539,00	€ 67 599,00	€ 10 537,12	€ 57 061,88
ALTRI IMPORTI PER IL COMPLETAMENTO											

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

RIFACIMENTO BALCONE				6,16	€ 250,00	-1540,00			
REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA				13,00	180,00	-2340,00			
COMPLETAMENTO SCALA INGRESSO T-1				18,00	€ 120,00	-2160,00			
REALIZZAZIONE SCALA 2-3						-2500,00			
COSTI AUTORIMESSA						-1250,00			
SPESE TECNICHE						-3150,00			
TOTALI									
							€ 81 648,00	€ 462 230,99	

9. Verifichi ove i beni siano incompleti le somme occorrenti per il completamento delle opere e/o per il ripristino dei beni.

L'analisi delle somme occorrenti per il completamento delle opere è stata svolta in maniera analitica al precedente paragrafo 8.

10. Estragga il repertorio fotografico dello stato dei luoghi.

(Vedere allegato 5)



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B



11. Relativamente al compendio immobiliare in Montecarotto, verifiche se i problemi statici ed i danni conseguenti allo smottamento del terreno circostante, siano stati causati da responsabilità progettuali, individuando i soggetti responsabili e/o se vi siano responsabilità relativamente ad una eventuale cattiva irregimazione delle acque o altra causa ultronea, che possa aver causato i ripetuti smottamenti del terreno.

In merito a tale quesito, si riporta integralmente il contenuto dell'ATP redatta dall'ing. ALFREDO LORENZETTI del 15/09/2009, che a pagina 21, recita "Riguardo alla non riferibilità alla società DB Action il sottoscritto è dell'opinione che laddove fosse esistito un progetto preventivo dell'opera la riferibilità sarebbe potuta ricadere sul progettista, ma nel caso in esame la DB Action riveste il ruolo di proponente il tipo di lavoro da compiere e l'esecutrice dello stesso. Va segnalato comunque un mancato intervento della Direzione Lavori, la quale avrebbe dovuto verificare l'esistenza o meno di un progetto esecutivo, regolarmente depositato all'Ufficio Sismico

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

della Provincia e avrebbe dovuto verificare anche la qualità dei materiali utilizzati".

Vedere ATP CAUSA A RUOLO GEN. 1206-1/2008. (Allegato 6)

Inoltre si riporta l'Allegato alla CTU del Geologo dott. Mario Conti, in particolar modo nel paragrafo 5.0 delle CONCLUSIONI, che alle pagine 24 e 25, recita "Il rilevato in terra armata risulta difforme rispetto al progetto presentato ed approvato dal Comune di Montecarotto. La difformità consiste nella maggiore inclinazione del profilo verticale e nella presenza del muretto in cemento armato non previsto dal progetto. Nel progetto architettonico si nota un profilo continuo con inclinazione di circa 63° mentre nella realtà la sezione risulta formata da una spezzata: la prima parte inclinata con angoli che vanno da 65° fino a 72° e la seconda parte quasi verticale con angoli intorno ad 86° ciò contribuisce ad un insufficiente coefficiente di sicurezza in fase di calcolo. Si segnala inoltre il notevole cedimento verticale del piazzale sommitale che si è abbassato di 60-80cm.

La tipologia dell'opera in terra armata è stata proposta dalla ditta [REDACTED] che ha realizzato l'opera stessa su incarico delle [REDACTED]. Va segnalato che il Direttore dei lavori avrebbe dovuto verificare l'esistenza o meno di un progetto esecutivo regolarmente presentato oltre che in Comune anche all'Ufficio sismico della Provincia di Ancona e avrebbe dovuto verificare l'idoneità dei materiali utilizzati.

Il terreno utilizzato per la formazione del rilevato (campione C1 prelevato all'interno dell'opera in terra) secondo la norma UNI 10006 come tipo A2-6 è classificato come "mediocre cattivo" per la realizzazione di opere in terra; pertanto, si può affermare che per il lavoro in questione è stato utilizzato un terreno di non idonee proprietà in quanto presenta caratteristiche argillose che non permettono una compattazione adeguata ed inoltre non è drenante. L'assenza di compattazione è dimostrata dal risultato delle prove penetrometriche eseguite e che hanno attraversato il rilevato. Per le terre armate esistono norme di verifica (metodo di calcolo) e indicazioni derivanti dalla regola dell'arte. Le norme in questione sono le UNI 1447500/2006 nonché il DM 16/01/1996; esiste anche il DM14/09/2005 il quale però non era cogente al momento della presentazione dei progetti. Le norme UNI citate indicano anche i vari tipi di materiali che possono essere utilizzati per le terre armate a seconda dell'utilizzo delle stesse; dall'esame delle stesse risulta che il materiale utilizzato doveva essere escluso.

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

In sintesi si ribadisce quanto già esposto in sede di ATP dal CTU ing. Lorenzetti e dal sottoscritto nel 2009. L'opera non offre garanzie di sicurezza e non è possibile eliminarne i difetti, da ciò deriva la necessità di rimozione delle terre armate e la realizzazione di altra tipologia di opera per consentire l'accesso all'autorimessa".

Vedere ALLEGATO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO del 07.12.2021. (Allegato 4)

Alla luce di quanto sopra il CTU, concorda con quanto espresso dai Tecnici di settore specialistico ing. ALFREDO LORENZETTI e Geologo dott. MARIO CONTI.

Il progettista delle terre armate, come si evince dagli elaborati grafici del Permesso a Costruire n. 2046/2006 del 23.08.2006 e variante D.I.A. prot. n.5783/2009 del 06.08.2009, viene individuato nella persona dell'ing. MAURIZIO MANONI.

Il progetto delle terre armate non è stato depositato presso gli Uffici dell'ex Genio Civile di Ancona. Il deposito dello stesso, come previsto dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, era a carico del committente. Tuttavia, essendo l'opera delle terre armate, da considerarsi a servizio della fondazione e della sistemazione esterna del complesso edificatorio, il progettista/direttore dei lavori, doveva accertarsi dell'esistenza di tale deposito. Inoltre lo stesso doveva eseguire puntuale direzione dei lavori delle terre armate.

In merito alla conformità urbanistica, l'opera risulta irregolare dal punto di vista sismico, tale mancanza si ripercuote sul rilascio dell'agibilità dell'intero complesso.

Come ribadito nelle perizie del dott. geol. MARIO CONTI e dell'ing. ALFREDO LORENZETTI, l'opera non offre garanzia di sicurezza e non è possibile eliminarne i difetti; le difformità hanno causato gli smottamenti che non consentono l'accesso alle autorimesse. Inoltre il progettista/direttore dei lavori, del complesso edilizio e delle terre armate, avrebbe dovuto verificare la qualità dei materiali utilizzati e l'esecuzione a perfetta regola d'arte dell'opera di contenimento. Pertanto se ne rileva la responsabilità del progettista/direttore dei lavori ing. MAURIZIO MANONI.

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

12. Una volta individuate le cause dei danni, quantifichi i danni conseguenti e le somme occorrenti per il ripristino del cespite e del terreno circostante di proprietà della società fallita.

Come nel punto precedente, il sottoscritto CTU ha ripreso i dati economici dell'ATP ing. ALFREDO LORENZETTI, in cui l'entità del danno pari ad €. 81.648,00, è stata opportunamente assegnata in funzione della Tabella Millesimale, a ciascun appartamento. Pertanto i valori della stima sono già stati deprezzati dell'importo previsto per la riparazione del danno come sopra.

Vedere ATP CAUSA A RUOLO GEN. 1206-1/2008. (Allegato 6)
Vedere ALLEGATO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO del 07.12.2021. (Allegato 4)

Alla luce di quanto sopra il CTU, concorda con quanto espresso dai Tecnici di settore specialistico ing. ALFREDO LORENZETTI e Geologo dott. MARIO CONTI.

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI IMMOBILE 1

In merito a tale immobile, si riporta che il fabbricato è realizzato al grezzo avanzato, pertanto attualmente si tratta di un cantiere edile con lavori sospesi, per il quale non è stato eseguito sia l'inserimento in mappa del sedime sia l'accatastamento. Quest'ultimo, trattandosi di una costruzione non ultimata dovrà essere eseguito con la modalità "in corso di costruzione", ovvero categoria catastale F/3. Le spese per tali prestazioni, sono state sommariamente considerate nel costo parametrico già analizzato, vengono comunque estrapolate e riassunte come di seguito:

Tipo mappale inserimento in mappa edificio
onorario ...€. 250,00*8=€. 2.000,00
spese estratto mappa e TM €. 109,00
accatastamento al grezzo F/3 (abitazioni+autorimesse)
onorario€. 400,00*8=€. 3.200,00
spese catastali €. 50,00*16=€. 800,00
compreso elaborato planimetrico
Totale spesa €. 6.109,00 + oneri (5%+iva se dovuta)

Si precisa che, mentre l'accatastamento è raccomandato, al fine di aumentare la commerciabilità del lotto, frazionandolo in porzioni ridotte, l'incarico per il rinnovo del Permesso di Costruire, la direzione lavori strutturali ed architettonici, può essere dato dal nuovo assegnatario del bene, una volta eseguita la vendita.

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

IMMOBILE 2 COMUNE DI JESI

RICERCHE COMUNE DI JESI

Catasto Fabbricati fg. 82 Mappale n.60 SUB. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da ricerche effettuate, come da elaborato planimetrico che viene allegato, l'originale sub. 14, consistente in un lastrico, nel corso degli anni è stato soppresso e inglobato nell'attuale sub. 16, intestato ad altra ditta

██████████ + ██████████. Pertanto non si procede alla stima del cespite.

Per completezza, si allegano gli Elaborati planimetrici storici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021
Ora: 12:12:47
Numero Pratica: T187387
Pag: 1 - Segue



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
JESI		82	60		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO VEDI SUB DA 4 A 10
2						SOPPRESSO VEDI SUB 11
3						SOPPRESSO VEDI SUB 12
4	DELL'ESINO	17	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
5	DELL'ESINO	17	T			ABITAZIONE
6	DELL'ESINO	17	T			ABITAZIONE
7	DELL'ESINO	17	T-1			ABITAZIONE
8	DELL'ESINO	17	T-1			ABITAZIONE
9	DELL'ESINO	17	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	DELL'ESINO	17	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE COSTITUISCE UNICA U.I.U. CON MAPP. 155 SUB 12
11	DELL'ESINO	17	T-1-2			ABITAZIONE E SCALA DI ACCESSO
12	DELL'ESINO	17	T-1-2			ABITAZIONE E SCALA DI ACCESSO
13	DELL'ESINO		1			LASTRICO SOLARE
14	DELL'ESINO		1			LASTRICO SOLARE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
JESI		82	155		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	DELL'ESINO	17	T			SOPPRESSO VEDI MAPP 155 SUB 12
12	DELL'ESINO	17	T			COSTITUISCE UNICA U.I.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE CON MAPP. 60 SUB 10



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021
Ora: 12:12:47
Numero Pratica: T187387
Pag: 2 - Fine



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
JESI		82	326		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	DELL'ESINO	17	T			AREA URBANA DI MQ. 310



Visura telematica



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico (AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

La ricerca catastale ha evidenziato che la ditta [REDACTED] [REDACTED] risulta ancora proprietaria dell'immobile sub. 18 sempre stesso mappale, definita come unità in corso di costruzione. Sul posto, come meglio si evince dalla documentazione fotografica, il sub. 18, non presenta manufatti, ma trattasi di corte urbana.

In merito a tale immobile, si riporta che trattasi di corte non recintata, come meglio rappresentata nelle foto allegate.

Non appare manifestazione di possesso da nessun soggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)

Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B

Vista l'esigua consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, il valore può essere considerato pari ad €. 1.500,00.

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI IMMOBILE 2

In merito al miglior godimento del bene, può essere considerata la realizzazione di una recinzione di tipo economico dell'immobile, al fine di impedire il parcheggio e l'occupazione dei condomini dell'edificio, si riporta la fattibilità tecnica quantomeno per la forma rettangolare di maggiori dimensioni, in quanto è presente un passaggio sul lato stretto. La spesa per la realizzazione di una recinzione con rete metallica e paletti dell'altezza di cm. 120 è pari ad €. 800,00 circa.

Riepilogo valore Immobili:

IMMOBILE 1 COMUNE DI MONTECAROTTO

Valore €. 462.200,00

IMMOBILE 2 COMUNE DI JESI

Valore €. 1.500,00

Il sottoscritto CTU geom. ALESSANDRO MAIOLATESI, riferisce quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Avv. FRANCESCO MARIA D'ACUNTO.

Serra San Quirico, 10.12.2021

GEOMETRA
ALESSANDRO MAIOLATESI



GEOMETRA ALESSANDRO MAIOLATESI

Via E. De Filippo, 12 - 60048 Serra San Quirico(AN)
Cell. 329/4121453 - tel. 0731/86316 c.f. MLT LSN 79D03E388B