

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "X" sub 214

~●~

Beni immobili costituenti porzioni di un complesso di edifici ubicati in Porto Recanati, via Dante Alighieri

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Box auto al piano interrato, facente parte di complesso residenziale di civile abitazione ubicato presso il comune di Porto Recanati (MC) in via Dante Alighieri n.2, angolo via De Gasperi. Il complesso di fabbricati è costituito da numero quattro edifici di civile abitazione, aventi in comune la stessa corte condominiale, identificati con le seguenti sigle: l'edificio A, prospiciente la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli, l'edificio B, prospiciente il complesso scolastico, l'edificio C, prospiciente via Dante Alighieri, l'edificio D, prospiciente via Alcide De Gasperi. Il complesso residenziale è identificato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Servizi Catastali –al foglio 16 particella 880.

I beni immobili relativi al lotto immobiliare "X" sono relativi a diverse unità immobiliari adibite a civile abitazione, box auto, posti auto scoperti e deposito ubicate in un complesso residenziale composto da n.4 edifici realizzato recentemente a partire dall'anno 2002 ubicato in via Dante Alighieri n.2, angolo via De Gasperi, presso il comune di Porto Recanati (MC). Ogni fabbricato si sviluppa in elevazione su sei livelli fuori terra: il piano interrato è adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici e parzialmente al di sotto della corte esterna comune degli stessi fabbricati, ed i rimanenti piani a partire dal piano terra adibiti a civile abitazione. Nell'intorno dei fabbricati è presente una corte esterna condominiale adibita a parcheggio all'aperto ed a verde privato a servizio di tutti gli edifici. Una porzione della corte esterna antistante gli edifici è adibita ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari prospicienti.

Il complesso residenziale è ubicato nella zona semicentrale sud del comune di Porto Recanati (MC). L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere residenziale ed è contraddistinta da una media densità edilizia per la presenza di molteplici edifici pluripiano realizzati a partire dall'anno 1980. Tale zona risulta prossima al lungomare, da cui dista circa 250 mt, così come al centro della città ed alla strada statale n.16, da cui dista circa 500 mt, e risulta molto vicina alla stazione ferroviaria di Porto Recanati, da cui dista circa 1,00 Km, ed al casello autostradale di Porto Recanati, da cui dista circa 3,00 Km.

L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici. La zona è dotata delle infrastrutture principali quali scuole, attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

Le unità immobiliari adibite a box auto e deposito del piano interrato sono accessibili direttamente dalle corsie di manovra presenti all'interno dell'autorimessa condominiale. L'autorimessa è dotata di un ingresso carrabile in trincea posizionato in corrispondenza del lato sud est del complesso di fabbricati e prospiciente via Dante Alighieri, così come di un secondo ingresso carrabile in trincea posizionato in corrispondenza del lato nord del complesso di fabbricati e prospiciente via Alcide De Gasperi. L'autorimessa è altresì accessibile direttamente da ogni fabbricato tramite lo stesso corpo scala e vano ascensore di accesso alle unità immobiliari di civile abitazione.

Ogni fabbricato si sviluppa in elevazione su sei livelli fuori terra: il piano interrato adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici e parzialmente al di sotto della corte esterna del piano terra condominiale, ed i rimanenti piani a partire dal piano terra adibiti a civile abitazione. Il piano interrato è caratterizzato da una struttura portante in elevazione a pareti portanti in c.a. contro terra e telai in c.a. interni, mentre la struttura portante in elevazione fuori terra dei fabbricati è realizzata in telai in c.a. La struttura portante dei vani ascensore a servizio di ogni edificio è realizzata in pareti portanti in c.a., mentre le rampe delle scale in soletta in c.a.. Il solaio di piano terra, che funge da copertura all'autorimessa interrata, è realizzato in lastre tralicciate in c.a., mentre i solai d'interpiano di ogni edificio presentano una struttura portante in latero-cemento. Il piano quarto di ogni fabbricato risulta rastremato rispetto alle sottostanti elevazioni, con solaio di piano quarto che funge parzialmente da terrazzo a livello per le unità immobiliari presenti sullo stesso piano e da copertura per i piani sottostanti. La copertura del piano quarto di ogni fabbricato presenta una struttura portante in legno con profilo curvo e manto di copertura in guaina elastomerica. Le pareti di tamponamento sono in laterizio e risultano rifinite esternamente con mattoncini a facciavista. I fabbricati presentano ad ogni livello balconi sagomati con profilo curvo dotati di parapetti in ringhiera in ferro verniciato.

L'autorimessa interrata condominiale risulta suddivisa internamente in box auto e vani adibiti a depositi e cantine prospicienti le corsie di manovra interne, che assicurano la viabilità interna all'interno della stessa autorimessa distribuite secondo un percorso ad anello. I divisori interni risultano essere realizzati in blocchi di cemento cellulare tinteggiati. La superficie interna delle pareti portanti in c.a. contro terra così come dell'intradosso del solaio di copertura risulta altresì essere tinteggiata. La pavimentazione di tutti i vani e delle corsie di manovra è realizzata in soletta in c.a. rifinita al quarzo. Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di bassa qualità.

L'autorimessa è dotata di diverse vie di fuga e/o uscite di emergenza distribuite in modo uniforme per tutta l'area del piano, costituite dalle scale di accesso ad ogni fabbricato così come da scale di emergenza esterne con sbocco al piano terra presenti lungo il perimetro della stessa autorimessa. L'autorimessa è dotata di

impianto elettrico luce ed FM, di impianto di allarme incendi di tipo manuale, impianto idrico antincendio ad idranti di protezione interna, impianto di segnalazione di sicurezza retroilluminato, impianto d'illuminazione d'emergenza, impianto di rilevazione fumi. Il gruppo autopompa dell'impianto idrico antincendio è ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est della corte esterna, mentre la sirena di allarme incendi è posizionata in prossimità dell'accesso carrabile del lato sud-est.

Le unità immobiliari adibite a box auto del piano interrato risultano costituite da un unico vano accessibile con autoveicoli tramite un ingresso dotato di serranda basculante in acciaio ad apertura manuale prospiciente la corsia di manovra dell'autorimessa. Le unità immobiliari adibite a deposito del piano interrato risultano costituite da un unico vano accessibile tramite una porta in acciaio di compartimentazione ad apertura manuale. I divisori interni di tutti i vani risultano essere realizzati in blocchi di cemento cellulare tinteggiati. La superficie interna delle pareti portanti in c.a. contro terra così come dell'intradosso del solaio di copertura risulta altresì essere tinteggiata. La pavimentazione di tutti i vani è realizzata in soletta in c.a. rifinita al quarzo. Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di bassa qualità. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico luce ed FM.

Le unità immobiliari adibite a box auto si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione normale.

Dati catastali:

Foglio 16 Particella 880 sub 214 Cat. C/6 cl. 4 cons. mq. 18 sup. cat. Mq.22 piano interrato Rendita € 35,33

Immobile libero.

I fabbricati del complesso residenziale risultano confinanti:

Edificio A

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;
- ad est con il portico di collegamento con l'edificio B;
- ad ovest con la linea ferroviaria Rimini - Porto D'Ascoli;

Edificio B

- a nord con la corte condominiale del complesso residenziale;
- a sud con la strada interna del complesso scolastico;
- ad est con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad ovest con il portico di collegamento con l'edificio A;

Edificio C

- a nord con l'edificio D ed il parcheggio privato a servizio del complesso residenziale ubicato all'angolo tra via Alcide De Gasperi e via Dante Alighieri;
- a sud con il corpo di fabbrica che funge da ingresso condominiale al complesso residenziale;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte condominiale del complesso residenziale.

Edificio D

- a nord con via Alcide De Gasperi;
- a sud con la corte condominiale del complesso residenziale e con l'edificio C;
- ad est via Dante Alighieri;
- ad ovest con la corte esterna di altra proprietà contraddistinta con la particella 173

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha appurato le seguenti difformità sull'intero complesso immobiliare:

- variazioni relative alla S.U.L. ed all'altezza del piano interrato adibito ad autorimessa che, seppur diffuse in diverse parti, non eccedono, per ogni singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali; secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a box auto, deposito e cantine presenti nel piano interrato relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità della superficie delle corti esclusive delle unità immobiliari adibite a civile abitazione del piano terra, , presenti negli edifici A e C, per un diverso posizionamento del muro di recinzione in c.a. del lato sud, così come dei vasi di delimitazione; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;
- variazioni relative alla S.U.L. delle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali. Secondo quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali variazioni – fatti comunque salvi i diritti di terzi - non costituiscono parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità delle opere interne alle unità immobiliari adibite a civile abitazione, presenti negli edifici A e C, relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie interne ed in comunione con unità immobiliari e/o vani di altra proprietà; con riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dal comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità della distribuzione interna non costituiscono variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi;

- le difformità prospettiche sui fabbricati A e C per posizione, dimensioni e tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate; con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tali difformità non costituiscono variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi;
- la difformità per maggiore altezza di piano delle unità immobiliari adibite a civile abitazione presenti negli edifici A e C, con conseguente incremento del volume di ogni singola unità immobiliare; in particolare, in relazione a quanto riscontrato dai rilievi eseguiti durante le visite di sopralluogo in corrispondenza dei corpi scala degli edifici A e C, in cui sono presenti i beni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare le seguenti difformità per incremento di altezza, misurate dalla quota di calpestio del piano terra alla quota di calpestio di ogni livello superiore fino alla quota di calpestio del piano quarto, con esclusione dell'ultima elevazione del piano attico:

edificio A:

altezza misurata pari a circa = 3,10mt (piano terra) + 3,17mt (1° piano) + 3,15mt (2° piano) + 3,20mt (3° piano) = 12,62mt

altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt

incremento di altezza pari a circa = 12,62mt – 12,20mt = 0,42mt

edificio C:

altezza misurata pari a circa = 3,13mt (piano terra) + 3,13mt (1° piano) + 3,12mt (2° piano) + 3,17mt (3° piano) = 12,55mt

altezza prevista dai titoli abilitati: 3,05mt x 4 (numero piani) = 12,20mt

incremento di altezza pari a circa = 12,55mt – 12,20mt = 0,35mt

In relazione alle suddette difformità di altezza il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato le conseguenti difformità per incremento complessivo di cubatura di ogni fabbricato, calcolate in relazione alla S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti con esclusione dell'ultima elevazione relativa al piano attico:

edificio A (escluso l'ultima elevazione del piano attico)

S.U.L. di piano = 475,03mq

incremento di altezza = 0,42mt

incremento di cubatura = 475,03mq x 0,42mt = 199,51mc

edificio C (escluso l'ultima elevazione del piano attico)

S.U.L. di piano = 475,03mq

incremento di altezza = 0,35mt

incremento di cubatura = 475,03mq x 0,35mt = 166,26mc

Nell'ipotesi che la S.U.L. prevista negli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti corrisponda a quella degli edifici così come realizzati, le difformità per maggiore altezza di piano delle prime quattro elevazioni, con esclusione della quinta elevazione del piano attico, comportano una difformità per incremento di cubatura dell'edificio A pari a 199,51mc, corrispondente al 3,01% del volume

massimo assentito pari a 6.636,33mc, così come una difformità per incremento di cubatura dell'edificio C pari a 166,26mc, corrispondente al 2,57% del volume massimo assentito pari a 6.471,34mc. Con riferimento a quanto stabilito dal punto b) del comma 1 dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17, per gli edifici oltre metri cubi 5.000, e secondo quanto indicato dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. sebbene tali difformità costituirebbero variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, in relazione a quanto prescritto dalle stesse norme vigenti nazionali e regionali il sottoscritto Esperto Stimatore non può stabilire con assoluta certezza la natura delle difformità riscontrate, ovvero se tali variazioni siano definibili come di tipo essenziale e/o non essenziale in quanto, *con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 rispetto all'aumento di volume, la tipologia della difformità deve essere valutata in relazione alle dimensioni complessive di ogni fabbricato; a tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore dovrebbe avere libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nei fabbricati, sebbene non coinvolte nella procedura concordataria, per reperire tutti i dati necessari per poter effettuare le necessarie verifiche dimensionali e per poter definire la natura delle difformità riscontrate. Questa problematica, rimane di carattere condominiale a tutti i fabbricati, pertanto è da considerare insieme a tutto il condominio.*

Si rimanda alla C.T.U. del Geom. Cori Stefano per le capacità edificatorie e per quanto concerne la situazione urbanistica di quanto in oggetto come sopra precisato.

Prezzo di vendita € 24.200,00