

Spoletto 21 marzo 2024

TRIBUNALE di SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento : [REDACTED] (n.25/2022).

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Oggetto: RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

PORZIONE di FABBRICATO costituita da un appartamento di civile abitazione

Premesso:

- che il sottoscritto, Valentino MARIANI, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Perugia al n. [REDACTED] è stato nominato, in data 8 settembre 2022, coadiutore del curatore fallimentare;
- che l'incarico affidatogli consiste nell'effettuare in primo luogo, la valutazione dei beni immobili e alla verifica del corretto "modus operandi" in relazione alle pratiche connesse alle opere di miglioramento sismico dei fabbricati, realizzate con finanziamenti pubblici.

Quanto sopra premesso, espone la seguente relazione in adempimento all'incarico affidatogli

ATTIVITA' PROFESSIONALI PRELIMINARI.

In data 17 aprile 2023, si è proceduto ad un primo accesso alla porzione di fabbricato posto nel comune di San Benedetto del Tronto, viale Europa n.ro 30, al fine di verificare lo stato e la consistenza dell'unità immobiliare.

L'accesso ai luoghi ha permesso di accertare la realizzazione, in corso d'opera, dei lavori condominiali finalizzati al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico, legati alla normativa "110%"

In data 07 marzo 2024, è stato effettuato un ulteriore accesso all'abitazione, che mi ha consentito di verificare l'ultimazione dei lavori e lo stato della porzione immobiliare.

Con l'accesso è stato possibile accertare l'ultimazione dei lavori e le relative opere di efficientamento realizzate con il bonus fiscale "110%", e pertanto l'appartamento risulta utilizzabile.



[REDACTED]



DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di un' unità immobiliare di civile abitazione, in San Benedetto del Tronto, in Viale Europa, n.ro 30, posta al piano quarto (4°), di un edificio condominiale, di maggiore consistenza e superficie, denominato "Residence Montecarlo".

L'appartamento, raggiungibile sia dalla scala condominiale, che dal vano ascensore, si compone di un ingresso, sul vano adibito a soggiorno, una cucina, corridoio, due (2), camere da letto, un servizio igienico e un balcone.










Lo stato conservativo e di manutenzione appare buono in considerazione soprattutto dei recenti lavori di efficientamento energetico e di miglioramento strutturale.

STATO OCCUPAZIONABILE.

In entrambi i sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare, risultava non abitata e completamente arredata.

si ritiene che essa sia libera e nella disponibilità del curatore fallimentare.

VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 03.05.2007 al Reg. Part.le n.1.090 e Reg. Gen. n.4.956 , per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della 
 di € 375.000,0 con atto a rogito notaio 
 in data 12.04.2007 rep.16.608/3.955 ;
- Ipoteca volontaria in data 03.05.2007, annotata al Reg. Par.le n.1.091 e al Reg. Gen.le 4.957 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 375.000, a favore di 
 a rogito notaio 
data 12.04.2007 rep. 16.609/3.956;
- Trascrizione contro del 06.03.2018 Reg. Par.le n.1.344 e Reg Gen.le n.1.789 repertorio 77/2018 del 26.01.2018 relativa al pignoramento immobili , a favore 










INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONSISTENZA.

PIANO 4°

Foglio 29 particella 141 subalterno 20;

categoria A/3 – classe 5 vani 4,0 superficie catastale mq. 58 – rendita € 237,57.

L'unità immobiliare è formata da un ingresso- soggiorno, cucina, corridoio, bagno, camera da letto singola, camera matrimoniale e balcone - Confini: vano scala condominiale, parti e spazi comuni, proprietà  salvo se altri.

Abitazione – Proprietà 1/1 

REGOLARITA' CATASTALE.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi è emerso quanto segue:

- ✓ La porzione immobiliare ad uso abitativo , censita al foglio 29 con la particella 141 subalterno 20 – risulta non conforme in quanto esiste una difformità relativa alla elevazione di un muro divisorio posto tra il servizio igienico e il soggiorno.

Si ritiene necessario presentare all'Agenzia del Territorio una Denuncia di Variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare;

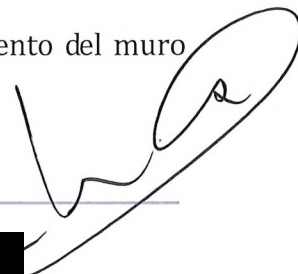
Il costo presumibile per la regolarizzazione comprendenti i diritti catastali e gli oneri professionali si calcolano in € 1.500,00.

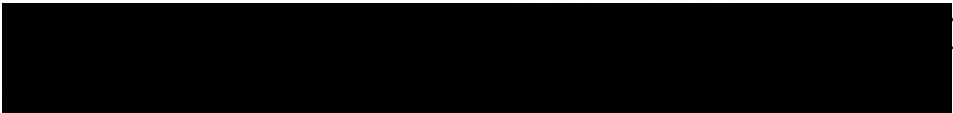
REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio condominiale ove insiste l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione rilasciato dal comune di San Benedetto del Tronto in data 24 settembre 1966, con protocollo n 1.252.;
- Variante n.3782 rilasciata in data 29 aprile 1968 ;
- Permesso di Costruire in sanatoria (ex legge 47/85), al numero di protocollo 341 rilasciato in data 10 novembre 2004;
- CILAS - protocollo 080170 del 10 novembre 2022;
- VARIANTE CILAS - protocollo 082565 del 24 ottobre 2023;
- Comunicazione di Fine lavori in data 24 ottobre 2023;
- Non è presente l'Attestazione di Agibilità;

Dai sopralluoghi effettuati è emersa, la difformità relativa diverso posizionamento del muro divisorio tra il servizio igienico e il vano soggiorno;







DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER ONERI CONDOMINIALI E SMALTIMENTO RIFIUTI.

Trattandosi di un'opera interna, è possibile presentare istanza di Accertamento di Conformità Urbanistica mediante Comunicazione d'Inizio Attività (CILA), con pagamento di una sanzione di € 1.000,00 oltre a diritti comunali da determinare al momento della presentazione dell'istanza.

Il costo per le necessarie attività professionali si possono presumere in € 2.500,00 oltre oneri fiscali.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti si evidenzia che l'appartamento è arredato completo di elettrodomestici, letti, armadi, televisori, biancheria, ecc.

Non sono presenti rifiuti nocivi o di difficile smaltimento.

L'amministratrice del condominio, certifica l'esistenza di oneri condominiali contabilizzati al 30 giugno 2024, per un importo di € 736,18.

CRITERI di STIMA.

Il criterio di stima adottato segue il metodo sintetico comparativo, ottenuto attraverso indagini di mercato.

Le verifiche sono state effettuate su siti Internet dell'Agenzia dell'Entrate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), oltre che presso operatori immobiliari che operano nell'area interessata dalla porzione immobiliare, e precisamente "borsino pro".

Nella valutazione è stata ricompresa, in misura percentuale, la superficie delle murature perimetrali. Per una puntuale valutazione si preferisce applicare alla superficie del balcone un coefficiente di ragguglio nella misura del 0.4 % che consente di armonizzare il prezzo a quello dell'appartamento.

LOTTO UNICO

Appartamento, posto al Piano Quarto (4°), di un edificio di maggiore consistenza e superficie, sito in San Benedetto del Tronto viale Europa, n.ro 30, composto da ingresso- soggiorno, cucina, corridoio, bagno, camera da letto singola, camera matrimoniale e balcone.

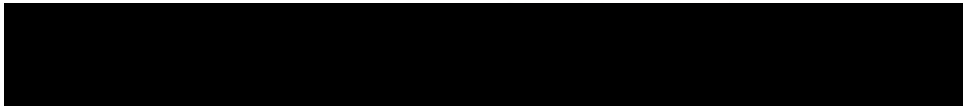
L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al

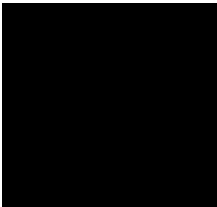
Foglio 20 particella 141 subalterno 20 - P. 4°- categoria A/3 - classe 5- vani 4,0 - rendita € 237,57.

Superficie appartamento mq. 56,00 x 1,00 = mq. 56,00;

Superficie balcone mq. 4,00 x 0,40 = mq. 1,60;

Superficie complessiva e valutazione - mq. 57,60 x €/mq. 5.000,00 = € 288.000,00





La valutazione tiene conto delle opere recentemente realizzate per il miglioramento strutturale, quello energetico che ha interessato il sistema di riscaldamento ivi compresa la sostituzione del portoncino d'ingresso e dei serramenti esterni.

Calcolo oneri tributari sul valore di stima.

Valore di Stima	€ 288.000,00 x 9% -	€ 25.920,00
Imposta catastale		€ 50,00
Imposta ipotecaria		€ 50,00

Calcolo oneri tributari sul valore catastale.

Rendita Catastale	€ 237,57 x 126,00 = € 29.933,82 x 9%	€ 2.694,04
Imposta catastale		€ 50,00
Imposta ipotecaria		€ 50,00


NOTE

Questo documento rappresenta il meglio delle conoscenze del tecnico;

- Il Tecnico non ha alcun interesse in merito ai beni in questione;
- Il Tecnico ha ispezionato personalmente le porzioni immobiliari oggetto di stima;
- La data della valutazione coincide con quella della relazione di stima;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.

A completamento della presente relazione si allega:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione Catastale (visure e planimetrie);
- Titoli Edilizi ed Elaborati grafici;
- Visure ipotecarie;
- Tabella condominiale;
- Indagini di mercato.

Geometra  RIANI

