

[REDACTED]

Spoletto 18 marzo 2024

TRIBUNALE di SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato: dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Oggetto: Relazione tecnica per la stima e la valutazione dei diritti di comproprietà su gli immobili in capo al signor [REDACTED] posti nel comune di NORCIA in Via Anicia, n.89 e Via Cairoli n.1.

Premesso:

- che il sottoscritto Valentino Mariani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED] è stato nominato, in data 08/09/2022, coadiutore del curatore fallimentare;
- che l'incarico affidato consiste nell'effettuare in primo luogo la valutazione dei beni immobili e la verifica del corretto "modus operandi" in relazione alle pratiche connesse alle opere di miglioramento sismico dei fabbricati, realizzati con finanziamenti pubblici.

Quanto premesso si procede con la presente relazione.

ATTIVITA' PROFESSIONALI.

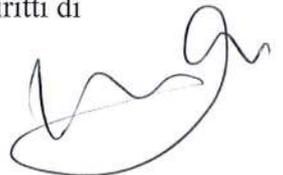
Sulla scorta delle indagini catastali si è appurato che il signor [REDACTED] è comproprietario di diritti indivisi sulle unità immobiliari di seguito meglio descritte.

In data 15 gennaio corrente anno, il sottoscritto effettuava una ricognizione presso i luoghi interessati per prendere visione del loro stato e della consistenza .

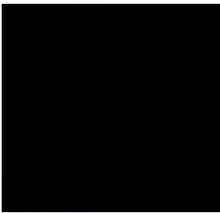
Dal sopralluogo è stato possibile verificare che le porzioni sono formate da vani d'ingresso comune vano scala e locali di deposito.

Le unità immobiliari sono di fatto utilizzate da altri soggetti titolari dei diritti di comproprietà.

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare e per una più efficace alienazione dei diritti di proprietà indivisa, si ritiene necessaria la formazione di 4 (quattro) lotti.



[REDACTED]



prop. 20/40;

prop. 10/40;

prop. 10/40;

Giudizio di Stima

La valutazione tiene conto della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, del fatto che essa è posta al piano sotto strada e non ha una vera e propria autonomia .

La porzione ha tipologie e condizioni costruttive di un locale ad uso deposito .

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche contribuiscono a stabilire il probabile valore di stima.

Per calcolare l'effettiva superficie è stata accertata quella utile di calpestio e in percentuale è stata compresa quella delle murature perimetrali .

La superficie dell'intera consistenza è di $mq. 26,00 \times \text{€}/mq. 300,00 = \text{€ } 7.800,00$.

Valore della quota in capo a  € 3.900,00

PORZIONE di FABBRICATO, in via Anicia, n.89, posta ai Piani 1° Sotto strada – Terra - 1° e 2°.
L'unità immobiliare è costituita da un androne d'ingresso al piano terra e da un vano scala che si eleva fino ai livelli superiori.

Il tutto è censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Norcia, al **foglio 121 con la particella 219 subalterno 21** catg. C/2, della consistenza di mq. 50 e della superficie catastale di mq. 65,00;

intestata alla ditta:

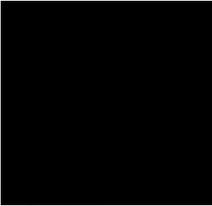
prop. 2/6;

prop. 2/6;

prop. 1/6;

prop. 1/6;





Giudizio di Stima.

La valutazione anche in questo caso risente della specifica destinazione dell'unità immobiliare in quanto si tratta, in realtà, di uno spazio utilizzato esclusivamente a servizio di altre unità immobiliari e quindi prescinde da una propria autonomia.

Per stabilire il probabile valore di mercato il calcolo delle superfici è stato limitato al calcolo della superficie dell'androne e dei pianerottoli d'ingresso ai livelli primo sotto strada, terra, primo e secondo, al netto quindi della superficie del corpo scala vero e proprio.

La superficie dell'intera consistenza è di mq. 56,00 x €/mq. 300,00 = € 16.800,00

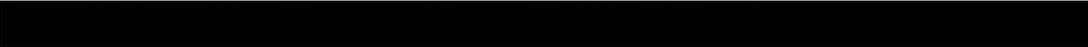
Valore della quota in capo a  **€ 5.600,00.**

PORZIONE di FABBRICATO, in via Anicia, n.89, posta al piano 1° sotto strada.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Norcia, al foglio 121 con la particella 219 subalterno 22, categoria C/2, classe 2, della consistenza di mq.11,00, superficie catastale di mq.17,04;

intestata alla ditta:

 **prop.1/1;**

Giudizio di Stima

La valutazione tiene conto della destinazione e della ubicazione dell'unità immobiliare e con specifico riferimento al fatto che è priva di impianti tecnologici ad esclusione dell'impianto di illuminazione. L'unità immobiliare inoltre non ha un accesso completamente autonomo.

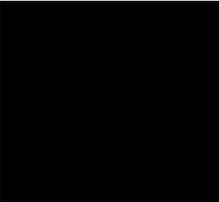
Per stabilire il probabile valore di mercato, il calcolo della superficie è stato tenuto conto in percentuale dello spessore delle murature perimetrali.

La superficie dell'intera consistenza è di mq. 15,00 x €/mq. 300,00 = € 4.500,00

Valore della quota in capo a  **€ 4.500,00**







CONFORMITA' URBANISTICA.

Le porzioni immobiliari di remota costruzione preesistenti all'anno 1967.
Le stesse sono state interessate sicuramente da interventi di manutenzione che non hanno alterato significativamente la superficie delle singole unità.
Per quanto concerne le unità immobiliari censite con le particelle 219 subalterno 20 e 219 subalterno 21 non appare consona la classificazione catastale con l'effettivo utilizzo.

TERZO LOTTO

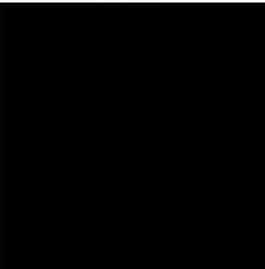
Trattasi di due appezzamenti di terreno posti nel comune di Norcia classificati dallo strumento urbanistico vigente SPAZIO URBANO - Tessuto TRS (NTA art.148 - PRG-PS e Art.39 PRG- PO);

TERRENO

censito al Catasto Terreni del comune di Norcia al foglio 91 con la particella 137, vigneto, , classe 1, mq. 5.640 r.d. € 10,19 e ra € 17,49;

La rata di terreno non è facilmente accessibile stante l'assenza di una sede viaria che la rende praticamente interclusa.

intestata alla ditta:

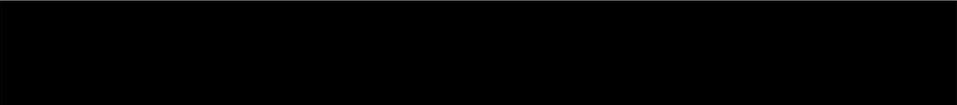
 per diritti indivisi di $\frac{1}{2}$;


Giudizio di Stima sommario

mq. 5.640 x €/mq 10,00 = € 56.400,00

Valore della quota in capo a  € 28.200,00.







FABBRICATO RURALE.

censito al Catasto Terreni del comune di Norcia al foglio 91 con la particella 159, fabbricato rurale della superficie catastale di mq.14,00 senza redditi; trattasi in realtà dell'area di risulta di un manufatto ormai parzialmente diruto.

L'unità immobiliare è posta all'interno della rata di terreno censita con la particella 137 (sopra descritta)-

intestato alla ditta:

 per diritti indivisi di $\frac{1}{2}$;

Giudizio di Stima sommario

mq. 14,00 x €/mq. 10,00 = € 1.400,00

in questo caso si è proceduto alla valutazione del valore dell'area di sedime .

Valore della quota in capo a  € 700,00.

QUARTO LOTTO

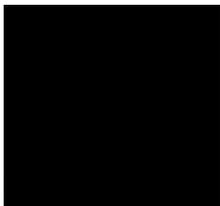
Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola, posto nel comune di Norcia, classificato dallo Strumento Urbanistico vigente SPAZIO NATURALISTICO "Praterie e Pascoli (NTA art.117 PRG- PS),

TERRENO

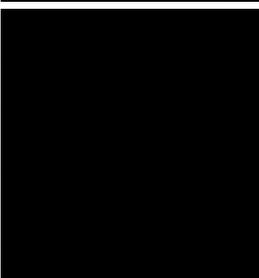
censita al foglio 176 con la particella 73 della superficie catastale di mq . 4.465
intesta alla ditta:







per diritti indivisi di 1/3;



Giudizio di Stima sommario.

mq. 4.465 x €/mq. 1,00 = € 4.465,00

Valore della quota in capo a  € 1.488,33.

STATO OCCUPAZIONABILE e CONFORMITA' CATASTALE

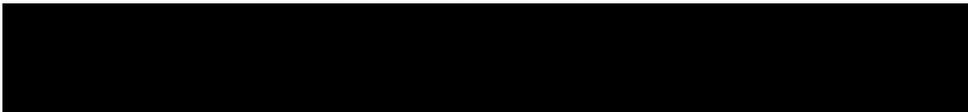
PRIMO lotto -

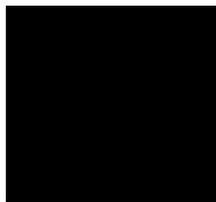
Particella 219 subalterno 20, dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che la porzione immobiliare erroneamente censita con la categoria C/2, (locale di deposito/cantina), quando in realtà è formata dall'androne d'ingresso e dal vano scala che consente l'accesso alla proprietà esclusiva del signor 

SECONDO lotto -

dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare quanto segue .

Particella 219 subalterno 10 locale ad uso cantina nella disponibilità anche dei signori 





Particella 219 subalterno 21, risulta erroneamente censita con la categoria C/2 (locale deposito/cantina), quando in realtà la porzione immobiliare, è formata da un androne d'ingresso e dal vano scala, utilizzata, in maniera esclusiva dai signori [REDACTED] per consentire l'accesso alla loro proprietà.

Particella 219 subalterno 22, categoria C/2 (locale deposito/cantina), viene utilizzato anche dai signori [REDACTED] poiché è possibile accedervi dall'androne condominiale (subalterno 21).

Particella 219 subalterno 23 (cantina) e particella 213 (orto), risultano accessibili anche dall'androne utilizzato dai signori [REDACTED] (subalterno 21).

TERZO e QUARTO Lotto dal sopralluogo effettuato e sulla scorta delle verifiche catastali si presuppone che gli altri comproprietari, aventi diritto possano utilizzare le rate di terreno.

Il tecnico
Geometra Valentino MARIANI



Allegati:

- Documentazione fotografica delle porzioni di fabbricato;
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Ordinanza di estinzione della procedura esecutiva;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali delle porzioni di fabbricato;
- Estratto di mappa catastale – foglio 91 part. 137 e 159;
- Estratto di mappa catastale – foglio 176 part. 73;

