

Spoletto 24 giugno 2024

TRIBUNALE di SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Oggetto: RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA.

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 si procede per l'incarico affidatomi, all'esposizione della

Relazione Tecnica di Valutazione

Il presente elaborato attiene alla descrizione e valutazione di quattro (4) porzioni immobiliari tra loro contigue e precisamente :

- Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, con ingresso su via Cairoli, n. 1/A ;
- Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, comunicante con il magazzino sopra menzionato;
- Locale ad uso magazzino, posto al piano terra ;
- Unità immobiliare da censire, posta al piano terra;





ATTIVITA' PROFESSIONALI.

In data 07 giugno 2024, si è proceduto ad un accesso presso il fabbricato ove sono situate le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di porzioni di fabbricato integrate all'interno di un edificio, di maggiore consistenza e superficie.

Lo stabile è di remota costruzione, comunque antecedente al 1967.

Le unità immobiliari, tra loro comunicanti, sono costituite da quattro (4) locali censiti al catasto in maniera autonoma, aventi la medesima destinazione di magazzino, accessibili da un unico ingresso posto in via Cairoli 1/A.

1) Locale ad uso magazzino.

La porzione immobiliare, è costituita da un unico locale, con ingresso, attraverso un portone in legno sulla via Cairoli al civico 1/A, posto al piano terra ed elevato con una struttura portante di pareti in muratura di pietrame misto a laterizio e con intonaci del tipo tradizionale.

La pavimentazione è costituita da elementi in cotto.

Gli impianti esistenti sono costituiti da quello elettrico e di illuminazione.

2) Locale ad uso magazzino.

La porzione immobiliare, è costituita, da un unico ambiente, posto al piano terra, accessibile attraverso il magazzino descritto al superiore punto 1), è stata costruita con una struttura portante di pareti in muratura di pietra e laterizio, completamente intonacate con pavimenti in cotto e infisso (finestra) in legno.


Gli impianti esistenti sono costituiti da quello elettrico e di illuminazione

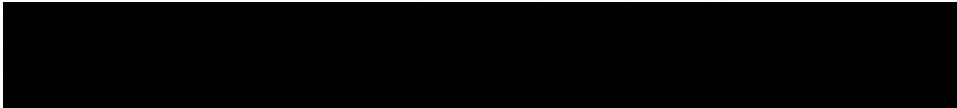
3) Locale ad uso magazzino.

La porzione immobiliare, è costituita, da un solo ambiente, posto al piano terra, accessibile attraverso il locale descritto al superiore punto 1), attraverso un disimpegno di un altro locale attiguo sfuggito all'accatastamento.

L'unità immobiliare è stata costruita con una struttura portante di pareti in muratura di pietra e laterizio, completamente intonacate con pavimenti in cotto e infisso (porta-finestra) in legno.

Gli impianti esistenti sono quello elettrico e d'illuminazione.







4) Unità Immobiliare da individuare.

La porzione è formata da un un disimpegno, C.T. e bagno, il tutto posto al piano terra, accessibile direttamente dal magazzino descritto al superiore punto 1),

L'unità immobiliare è stata costruita con una struttura portante di pareti in muratura di pietra e laterizio, completamente intonacate con pavimenti in cotto e infisso (porta-finestra) in legno. Il locale è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico e di illuminazione.


STATO OCCUPAZIONABILE.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato i locali risultano liberi da persone ma all'interno sono presenti arredi e merce varia.


Si ritiene che esse siano libere e nella disponibilità del curatore fallimentare.

VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI.


La trascrizione appresso descritta interessa l'unità immobiliare censita al foglio 121 con la particella 219 sub.9 ;

- Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, iscritta 02 11.1989 Reg. Part.le 555 e Reg. Gen.le 4530, a favore 

Le trascrizioni appresso descritte interessano le unità immobiliari censite al foglio 121 con le particelle 219 sub.9 -219 sub.24 e sub.25;

- Ipoteca giudiziale derivante dal Decreto Ingiuntivo iscritto dal Tribunale di Spoleto in data 14.10.2016 rep. n. 411/2016 per la somma di € 300.000,00 Reg. Part.le n.516 e Reg. Gen.le n.4151 del 14 .10.2016, a favore 

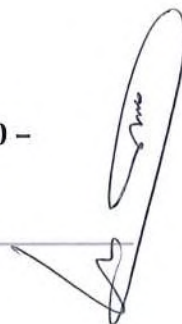
Le trascrizioni appresso descritte interessano le unità immobiliari censite al foglio 121 con le particelle 219 sub.9 -219 sub.24 e sub.25;

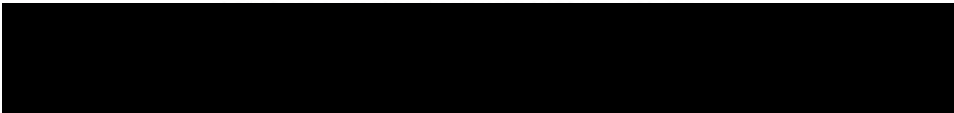
- Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento iscritto dal Tribunale di Spoleto il 26/08/2019, rep. 925, a favore  trascritto in data 19.09.2019 Reg. Part.le 2857 e Reg. Gen.le 3678;

INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONSISTENZA.

Piano Terra

Foglio 121 particella 219 subalterno 9 categoria C/2 - P.T. - classe 2 - mq. 30,00 - superficie catastale mq. 34,00 - rendita € 46,48.





[REDACTED]

L'unità immobiliare è formata da un unico ambiente ad uso magazzino, con accesso dal locale attiguo posto sulla via Cairoli n. 1/A.

Confini: stessa ditta per più lati, strada pubblica, [REDACTED] salvo se altri.

Ditta intestata: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Piano Terra

Foglio 121 particella 219 subalterno 24 – P.T.- categoria C/2 – classe 4 – mq. 22,00 – superficie catastale mq. 34,00 – rendita € 47,72.

L'unità immobiliare, che allo stato risulta agibile e utilizzabile, posta all'interno dell'edificio condominiale di via Cairoli, risulta accessibile da un disimpegno posto tra il magazzino censito con la particella 121 sub. 25 e un altro ambiente della stessa ditta ma non è censito al catasto fabbricati del comune di Norcia;

Confini: stessa ditta per più lati, strada pubblica, salvo se altri.

Ditta intestata: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Piano Terra

Foglio 121 particella 219 subalterno 25 – P.T.- categoria C/2 – classe 4, mq. 24,00 – superficie catastale mq. 33,00.

L'unità immobiliare, che allo stato risulta agibile e utilizzabile, si compone da un unico locale, con ingresso diretto sulla via Cairoli n.1/A.

Confini: stessa ditta per più lati, strada pubblica, salvo se altri

Ditta intestata: [REDACTED] proprietà 1000/1000;

Piano Terra

Foglio 121 sub da accertare u. i. sfuggita all'accatastamento - superficie mq. 26,00.

L'unità immobiliare, che allo stato risulta agibile e utilizzabile, si compone da un disimpegno, C.T. e servizio igienico, a cui è possibile accedere dal magazzino sulla via Cairoli n.1/A.

Confini: stessa ditta per più lati, , salvo se altri

Ditta (oggetto di conferma): si presume [REDACTED] proprietà 1000/1000;

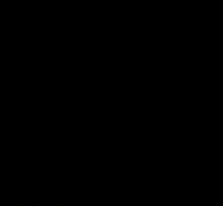
REGOLARITA' CATASTALE.

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

porzione immobiliare ad uso magazzino, censita al foglio 121 con la particella 219 subalterno 9 – necessita di aggiornamento catastale in quanto non è stata rappresentata l'esistenza di una porta-finestra.

[REDACTED]





Il costo di questa operazione, comprensivo di rilievo e Docfa" è di € 500,00 oltre oneri fiscali e diritti catastali per complessivi € 740,50.

porzione immobiliare ad uso magazzino, censita al foglio 121 con la particella 219 subalterno 24 -risulta conforme;

porzione immobiliare ad uso magazzino , censita al foglio 121 con la particella 219 subalterno 25 - risulta conforme;

Per quanto attiene alla possibilità di accedere al magazzino identificato con la particella 219 subalterno 24, si precisa che allo stato avviene tramite la porzione censita con la particella 219 subalterno 25, (via Cairoli n.1/A) e poi dalla porzione immobiliare priva di identificativo catastale.

La corretta individuazione di questa porzione necessita di una complessa operazione catastale .

REGOLARITA' URBANISTICA.

Dalla consultazione degli atti comunali si evince che le unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo urbanistico e non necessitano di atti di regolarizzazione urbanistica.

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

Le unità immobiliari la cui costruzione è antecedente all'01.09.1967, sono state successivamente interessate da interventi di ristrutturazione con il rilascio dei seguenti titoli edilizi:


- Realizzazione di opere di ristrutturazione autorizzate con Concessione edilizia n. 2478 rilasciata in data 17 novembre 1986;
- Variante autorizzata con Concessione edilizia n.3463 rilasciata in data 14 giugno 1988;
- Variante autorizzata con Concessione edilizia n. 3934 rilasciata in data 25 luglio 1989; a seguito degli eventi sismici accaduti nel 2016 sono stati realizzati lavori a seguito di presentazione di una Comunicazione d'inizio Lavori Asseverata (CILA), con protocollo n. 7656 in data 18 maggio 2018.

Si ritiene che non necessitano ulteriori atti per la regolarizzazione urbanistica ad eccezione dell'Attestato di Agibilità.

Per quanto attiene al costo per lo smaltimento dei rifiuti, considerato che non essendo del tipo speciale, potranno "passare" attraverso i canali normali del servizio della nettezza urbana comunale.

Il costo per un eventuale trasporto privato dei materiali si può stimare in € 500,00. (cinquecento euro).





CRITERI di STIMA.

Il criterio adottato per la stima dei beni descritti nella presente relazione risponde al valore prudenziale di mercato, ovvero a quello di realizzo ottenuto in breve tempo .

Il metodo di stima seguirà i seguenti principi:

sintetico –comparativo, con preciso riferimento al prezzo di mercato corrente, verificato con indagini di mercato su siti internet di operatori del settore, aventi per oggetto immobili che per comparazione e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati ai soggetti di valutazione.

A questo proposito è necessario specificare che per quanto riguarda il mercato immobiliare dell'intera Valnerina e nello specifico per il territorio del comune di Norcia, esiste una stagnazione (ora in parziale ripresa), influenzato, in primo luogo dagli eventi sismici accaduti nell'anno 2016 e per il forte ritardo degli interventi di ricostruzione.

Anche il "Listino Immobiliare" tenuto dalla Camera di Commercio dell'Umbria e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), a cura dell'Agenzia dell'Entrate, non forniscono nessun dato riferibile ai valori di mercato .

In considerazione di quanto esposto, l'indagine risulta parzialmente attendibile poiché gli apprezzamenti riscontrati sarebbero influenzati da quotazioni antecedenti agli eventi sismici.

Il probabile valore di mercato che si andrà a determinare, terrà conto della consistenza delle varie unità immobiliari, del loro stato di conservazione, di manutenzione e della ubicazione.

Data la conformazione del complesso immobiliare, tenuto conto che esse hanno un unico accesso dalla strada pubblica, si ritiene opportuno, per l'economia dell'alienazione, formare un unico lotto che ricomprenda tutte le porzioni.

Dalle indagini effettuate è stato possibile determinare un valore unitario di € 600,00 per metro quadrato di superficie.

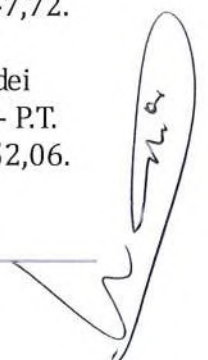
LOTTO UNICO


Complesso immobiliare posto in comune di Norcia via Cairoli formato da:

- **Magazzino** posto al piano terra, formato da un unico ambiente, censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia, al foglio 121, con la particella 219 subalterno 9 – P. T.
- categoria C/2 – classe 2 – mq. 30,00 - superficie catastale mq. 34,00 –
rendita € 46,48.

- **Magazzino**, posto al piano terra, formato da un unico ambiente , censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia, al foglio 121 con la particella 219 subalterno 24 – P.T.
- categoria C/2 – classe 3- mq. 30,00 – superficie catastale mq. 34,00 - rendita € 47,72.

- **Magazzino**, posto al piano terra, formato un unico ambiente censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia al foglio 121 con la particella 219 subalterno 25 – P.T.
categoria C/2 – classe 4 – mq. 24,00 - superficie catastale mq. 33,00 – rendita € 52,06.



- 
-
- **Unità immobiliare**, posta al piano terra, formato da disimpegno, C.T. e bagno, al catasto dei fabbricati del comune di Norcia al foglio 121 con la particella 219 subalterno da individuare.

Il classamento e i redditi sono da definire.

Ai fini valutativi, in considerazione delle condizioni in cui versa il fabbricato, si adotta una valutazione avente come principio il calcolo della superficie commerciale, comprendendo con essa, in percentuale quella occupata dalle murature perimetrali.

- Superficie magazzino (sub.9) mq. 31,70
- Superficie magazzino (sub.24) mq. 29,60
- Superficie magazzino (sub.25) mq. 29,50
- Superficie unità imm.re da censire mq. 26,00

Superficie complessiva e valutazione - mq. 116,80 x €/mq. 600,00 = € 70.080,00.

Calcolo oneri tributari sul valore di stima.

Valore di Stima	€ 70.080,00
- Imposta di registro 9%	€ 6.307,20
- Imposta catastale	€ 50,00;
- Imposta ipotecaria	€ 50,00;
Totale	€ 6.407,20

Calcolo oneri tributari sul valore catastale.

Rendita € 146,26 x 126 (coeff. di rivalutazione) = € 18.428,76

- Imposta di registro 9%	€ 1.658,59
- Imposta catastale	€ 50,00
- Imposta ipotecaria	€ 50,00
Totale	€ 1.758,59



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);
- Elaborato grafico d'insieme;
- Titoli Edilizi;
- Visure ipotecarie;

Il Tecnico

Geometra Valentino MARIANI

