

Spoletto 12 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 di un complesso immobiliare composto :

- da un fabbricato di abitazione con accessori separati posti a servizio;
- da un fabbricato ad uso magazzino;
- dall'area di risulta di un edificio crollato a seguito degli eventi sismici del 2016, che, in origine si elevava su tre livelli di cui uno parzialmente interrato;
- dalla corte di terreno pertinenziale circostante comune dei vari edifici.;

ATTIVITA' PROFESSIONALI.

In data 07 giugno 2024, si è proceduto ad un accesso presso i fabbricati posti nel comune di Norcia, in località Nucleo Grotti, n.11, al fine di verificare lo stato e la consistenza delle unità immobiliari.

[REDACTED]



DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di un compendio immobiliare, composto da tre (3) unità immobiliari distinte e con diversa destinazione, ma tutte insistenti sulla medesima corte di terreno completamente recintato e accessibile da un unico ingresso.

1) **Fabbricato di abitazione.**

L'edificio, costituito da un appartamento di civile abitazione, si eleva su di un solo piano fuori terra realizzato con una struttura portante in muratura del tipo tradizionale, è formato da **un ingresso, con il quale si accede direttamente sul soggiorno, cucina, sala da pranzo, disimpegni, quattro (4) camere da letto, due (2) bagni , ripostiglio e centrale termica.**

Risultano annessi all'abitazione, due piccoli manufatti rispettivamente utilizzati, come rimessa attrezzi e fondo.

L'unità immobiliare è stata danneggiata dagli eventi sismici accaduti nell'anno 2016.

2) **Fabbricato ad uso magazzino.**

L'edificio è costituito, anche dal punto di vista catastale, da una unica unità immobiliare, formato da due corpi tra loro adiacenti.

La prima porzione si eleva su un solo piano fuori terra già utilizzato come magazzino.

E' stato realizzato con una struttura portante in cemento armato del tipo prefabbricato costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi, da una tamponatura perimetrale di mattoni in laterizio e da una copertura a doppia falda inclinata, con superiore manto in lastre ondulate.

La seconda porzione, è stata costruita con una struttura portante in cemento armato del tipo tradizionale, le pareti esterne sono in blocchi di calcestruzzo e infissi metallici e vetro.

La copertura è costituita da un solaio con un'unica falda inclinata e manto di lastre ondulate presumibilmente di "Eternit".

L'unità immobiliare è stata danneggiata dagli eventi sismici accaduti nell'anno 2016.

3) **Fabbricato Crollato.**

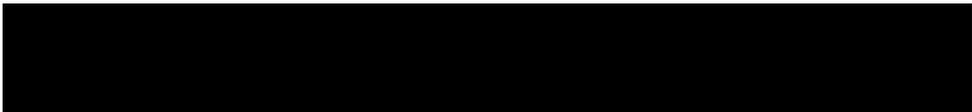
In origine questo manufatto, era destinato a deposito e si elevava su tre (3) livelli di cui un piano sotto strada, da un piano terra e da un piano primo/sottotetto.

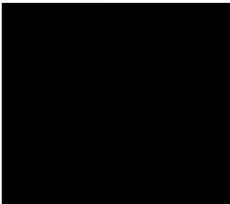
Da quanto è stato possibile accertare, il fabbricato era stato realizzato con una struttura in cemento armato del tipo tradizionale, formata da travi, pilastri e da solai di piano e di copertura in laterizio e cemento.

Gli eventi sismici del 2016 hanno provocato il totale crollo dell'edificio, allo stato risulta del tutto inagibile e inutilizzabile.

STATO OCCUPAZIONABILE.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari non è stata riscontrata la presenza





di soggetti estranei alla procedura fallimentare.

All'interno sono presenti arredi e merce varia comunque in cattivo stato di conservazione

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

VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI.

Sulle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di NORCIA foglio 125 particelle.

150 subalterno 1 (categoria C/2);

150 subalterno 2 (categoria C/2);

150 subalterno 3 (categoria A/2);

- Ipoteca volontaria in data 12 aprile 2007 rep.16608/3955, per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 563.000, a favore di [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] annotata al REG. Part.le n.565 e REG. Gen.le n.2464 del 20.04.2007.

Contro [REDACTED] che interviene come terzo datore d'ipoteca;

Sulle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di NORCIA foglio 125 particelle:

150 subalterno 1 (C/2);

150 subalterno 2 (C/2);

150 subalterno 3 (A/2);

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 750.000,00, a favore [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] in data 12 aprile 2007 rep.n.16609/3956, Reg. Part.le n 566 e Reg. Gen.le 2464 del 20 aprile 2007;

Contro [REDACTED] che interviene come terzo datore d'ipoteca;

INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONSISTENZA.

Piano Terra

Foglio 125 particella 150 subalterno 3 - Piano Terra - categoria A/2 - classe 2- vani 9,0
rendita € 557,77;

L'unità immobiliare, danneggiata dagli eventi sismici, è formata da un appartamento di civile abitazione, (con ingresso dalla corte comune), la consistenza corrisponde a: un ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, disimpegni, quattro (4) camere da letto, due (2) bagni ,





ripostiglio e centrale termica, e annessi vari ad uso rimessa attrezzi e fondo.

Confini: stessa ditta, strada pubblica,  salvo se altri.

Ditta Intestata:  proprietà 1000/1000.

Piano Terra

**Foglio 125 particella 150 subalterno 2 – Piano Terra – categoria C/2 – classe 3 – mq.30 -
rendita € 55,78;**

L'unità immobiliare, danneggiata dagli eventi sismici, si compone da 2 locali ad uso magazzino tra loro adiacenti, privi d'impianti tecnologici e in uno stato di conservazione precario.

Confini: stessa ditta, strada pubblica,  salvo se altri.

Ditta intestata:  proprietà 1000/1000.

Piano 1° Sotto strada - Terra e Primo

**Foglio 125 particella 150 subalterno 1 Piano T.1S. – categoria C/2 - classe 4 – mq.726 -
superficie catastale mq.685 – rendita € 1.574,78;**

L'unità immobiliare attualmente è completamente crollata, a seguito degli eventi sismici accaduti nel 2016, pertanto non agibile e inutilizzabile.

Confini: stessa ditta, strada pubblica,  salvo se altri.

Ditta Intestata:  proprietà 1000/1000.

REGOLARITA' CATASTALE .

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

- fabbricato ad uso abitativo , censito con la particella 150 subalterno 3 – risulta conforme dal punto di vista catastale;
 - fabbricato ad uso magazzino/deposito , censito con la particella 150 subalterno 2 – risulta non conforme in quanto la superficie catastale indicata nella visura non corrisponde a quella effettiva rilevata in loco;
 - fabbricato ad uso magazzino/deposito , censito con la particella 150 subalterno 1 – non è stato possibile accertare la conformità catastale a causa del crollo subito.
-
- 



Si rilevano i dati discordanti tra la visura catastale e la planimetria in quanto la prima indica una consistenza dei piani terra e primo sottostrada, mentre nella planimetria viene rappresentato anche il piano primo.

I costi necessari per le procedure di variazione catastale e per le istanze di correzione compresi i diritti catastali sono di € 2.500,00.

REGOLARITA' URBANISTICA

Rimane da concludere, ai fini urbanistici, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria a seguito delle istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94.

Il costo per procedere ai rilievi e alla predisposizione degli elaborati grafici e di tutta la documentazione tecnica necessaria sarà di circa € 5.000,00, in aggiunta al pagamento dell'oblazione precedentemente versata.

L'importo calcolato in via approssimativa non potrà essere inferiore ad € 4.000,00.

Le difformità riscontrate sono dovute :

- alla maggiore superficie per la costruzione del magazzino censito con la particella 150 subalterno 1
- alla maggiore superficie per la costruzione del magazzino censito con la particella 150 subalterno 2;
- alla maggiore superficie per la costruzione in ampliamento del fabbricato di abitazione censito con la particella 150 subalterno 3;
- per le opere minori in difformità ai titoli edilizi non valutabili in termini di superficie e/o di volumetria;

A seguito dell'istanza inoltrata al comune di Norcia per l'accesso agli atti, sono emersi i seguenti documenti:

- **Fabbricato di abitazione**, (Foglio 125 particella 150 sub.3), risulta edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia, n. 1400, rilasciata in data 01 marzo 1977. Successivamente, è stata rilasciata, in data 11 dicembre 2008, una Concessione edilizia in sanatoria al n.71, per la costruzione di un vano in ampliamento. In data 18 febbraio 1995 è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94. L'istanza risulta ancora pendente e gli uffici competenti del comune di Norcia con comunicazione del 19 aprile 2010, comunicavano gli importi ancora da versare per un totale di € 4.528,15, necessari al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.
 - **Magazzino** (foglio 125 particella 150 sub.2), risulta edificato con Autorizzazione per l'esecuzione di lavori n.27/1972, rilasciata in data 16 gennaio 1972; - In data 25 ottobre 1986, è stata rilasciata una Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, al n.ro di protocollo 10.507. In data 10 novembre 1997, è stata rilasciata una Concessione per Esecuzione di Lavori Edili con protocollo 5.885. Si precisa che per il corpo posto in adiacenza a quello di maggiore consistenza l'accesso agli atti non ha prodotto alcun titolo abilitativo.
-
- 



Si ritiene necessario verificare la possibilità di regolarizzare la posizione a livello urbanistico.

Magazzino oggetto di crollo (foglio 125 particella 150 sub.3) risulta costruito con Concessione per esecuzione di lavori edili al n.965/80, rilasciata in data 31 dicembre 1980; successivamente è stata rilasciata una variante in data 25 ottobre 1986 con protocollo n.ro.2.804.

L'edificazione di questo fabbricato è difforme dai titoli edilizi sopra citati.

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

Per quanto attiene allo smaltimento dei materiali di risulta dell'edificio, ora completamente crollato, si è fatto riferimento al prezzario regionale "edizione 2022" che attribuisce un costo al metro cubo di € 17,93.

In via approssimativa è stato possibile accertare che l'intera costruzione misura metri quadrati 366.60 e un'altezza di metri 8,00, comprensiva del livello interrato, il risultato produce una volumetria di mc. 2.932,80.

Il costo necessario per la rimozione del piano interrato, per il trasporto di tutti i materiali di risulta ai centri autorizzati risulterebbe di (mc.2.923,80 x €/mc. 2.932,60 =) € 52.585,10.

A questo importo si dovrà aggiungere anche lo smaltimento della copertura in amianto dell'altro magazzino.

La rimozione e lo smaltimento, di questo materiale, dovrà essere affidato a imprese abilitate al trattamento, si presume un ulteriore importo di € 5.000,00.

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 nel più breve tempo possibile.

Il metodo di stima seguirà i seguenti principi:

sintetico –comparativo, con preciso riferimento al prezzo di mercato corrente, verificato con indagini su siti internet di operatori del settore, riguardante 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), influenzata, 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 potrebbe risultare parzialmente attendibile poiché i valori 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 in termine di superficie, dello stato manutentivo e di conservazione, (specialmente sui danni che le varie unità immobiliari hanno subito per l'accadimento degli eventi sismici) e sulla possibilità di ottenere i contributi previsti per la ricostruzione.

Data la conformazione del complesso immobiliare, in cui le varie unità hanno un unico accesso dalla strada pubblica attraverso la corte di pertinenza esclusiva si ritiene opportuno, per l'economia dell'alienazione, formare un unico lotto che ricomprenda tutte le porzioni.

Nel caso specifico il lotto unico consentirebbe, al soggetto assegnatario, di affrontare unitariamente anche i possibili interventi di ricostruzione e di miglioramento sismico, quindi la facoltà di percepire i contributi per il finanziamento delle opere messe a disposizione dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (U.S.R.).

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

Per uniformare il valore delle varie unità immobiliari si è preferito stabilire un coefficiente di ragguaglio per le varie destinazioni, che si riportano di seguito:

superficie residenziale	coefficiente di ragguaglio 1,00;
superficie accessorie e magazzini	coefficiente di ragguaglio 0,40;
area di sedime (equiparata ad una superficie edificabile)	coefficiente di ragguaglio 0,20;

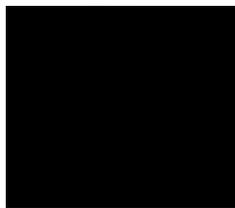
LOTTO UNICO

Complesso immobiliare posto in comune di Norcia località Nucleo Grotti formato da:

- **Appartamento** di civile abitazione posto al piano terra e da due accessori esterni, censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia, al foglio 125, con la particella 150 subalterno 3 - P.T. - categoria A/2 - classe 2 - vani 9 - rendita € 557,77;
- **Locale ad uso magazzino**, posto al piano terra formato da due (2) ambienti adiacenti censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia, al foglio 125 con la particella 150 subalterno 2 - P.T. - categoria C/2 - classe 3 - mq. 30 - rendita € 55,78;
- **Locale ad uso magazzino**, posto al piano terra, (ora completamente crollato) già censito al catasto dei fabbricati del comune di Norcia al foglio 125 con la particella 150 subalterno 1 - P.T. - 1S - categoria C/2 - classe 4 - mq. 726 - rendita € 1.574,78.
Ai fini valutativi, in considerazione delle condizioni in cui versa il fabbricato, si adotta la stima della sola area di sedime.

Alla stima andranno sottratti i costi necessari per lo smaltimento delle macerie;





Superficie appartamento	mq.	228,51 x 1,00 =	mq.	228,51
Superficie portico	mq.	14,50 x 0,40 =	mq.	5,80
Superficie accessori	mq.	33,40 x 0,40 =	mq.	13,36
Superficie magazzino	mq.	328,00 x 0,40 =	mq.	131,20
Area di sedime ex magazzino	mq.	308,00 x 0,20 =	mq.	61,60

Superficie complessiva e valutazione.

mq. 440,47 x €/mq. 600,00 =	€	264.042,00
a detto importo andranno detratti i costi necessari per affrontare lo smaltimento e l'allontanamento dei materiali di risulta ammonta ad	€	57.585,10
Il valore dell'intero complesso immobiliare è di	€	206.456,90.

Calcolo oneri tributari sul valore di stima.

Valore di stima	€	206.456,90
imposta di registro 9%	€	18.581,12
imposta catastale	€	50,00
imposta ipotecaria	€	50,00
totale	€	18.681,12

Calcolo oneri tributari sul valore catastale.

È opportuno evidenziare l'errore catastale nella consistenza catastale del magazzino identificato con la particella 150 subalterno 2, in quanto la certificazione indica, in maniera errata, una superficie di mq.30,00 in luogo di quella corretta di mq. 328,00.

Pertanto, considerato che il valore di riferimento per il calcolo della rendita catastale è di €/mq.1,86 la rendita corrispondente sarebbe di € 610,08.

Preventivamente all'assegnazione dei beni si dovrebbe procedere ad una istanza per il riconoscimento dell'avvenuta demolizione del magazzino crollato,(particella 150 subalterno 1) con la conseguente rettifica del valore della rendita.

Il valore catastale si ipotizza nel modo che segue:

Abitazione e annessi valore catastale	€ 557,77 x 126,00 =	€	70.279,02
Magazzino (con rendita rettificata)	€ 610,08 x 126,00 =	€	76.870,08
Area di risulta (fabbricato demolito)	€/mq. 600,00 x mq.61,60 =	€	36. 960,00
Valore catastale		€	184.109,10

Imposta di registro 9%	€	16.569,82
------------------------	---	-----------





Imposta catastale	€	50,00
Imposta ipotecaria	€	50,00
Totale	€	16.669,82

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;
- Visure ipotecarie;

Geometra Valentino MARIANI

