

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

Fallimento RG n°23/2025

CUSTODE : AVV. Giovanni Arriga
L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. Chiara Rosetto

LOTTO UNICO

DIRITTO Il bene in oggetto risulta appreso alla massa pro quota

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio è ubicata nel centro storico del Comune di Blera, in via dei Pozzi n. 74. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via; tramite una scala esterna si raggiunge il piano primo, ove è collocato il portone di ingresso che immette nell'atrio comune. Da tale atrio si accede all'unità immobiliare mediante una scala interna particolarmente ripida, che conduce direttamente al piano secondo, ove si sviluppa l'abitazione. L'accesso all'appartamento risulta pertanto indiretto e avviene esclusivamente tramite scala interna di ridotte dimensioni e notevole pendenza.

Distribuzione interna e caratteristiche dimensionali

L'immobile è posto al piano secondo ed è caratterizzato dalla presenza di copertura a falda inclinata. La distribuzione interna risulta composta dai seguenti ambienti:

soggiorno con angolo cottura della superficie di circa 12,30 mq;

bagno della superficie di circa 4,05 mq;

disimpegno di circa 2,30 mq;

camera da letto di circa 12,80 mq.

Le superfici risultano contenute ma funzionalmente distribuite in relazione alla tipologia dell'immobile.

Finiture e impianti

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre gli infissi interni risultano in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico munito di dispositivo salvavita e di impianto idrico-sanitario. Risulta assente l'impianto termico centralizzato o autonomo; il riscaldamento degli ambienti avviene mediante un camino posto nel soggiorno con angolo cottura e tramite un termoarredo elettrico installato nel bagno. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ubicato nel bagno. Non è presente l'allaccio alla rete di distribuzione del gas metano; per l'alimentazione della cucina viene utilizzata una bombola di gas. Secondo quanto dichiarato dal proprietario, la copertura dell'immobile risulta priva di coibentazione termica.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare può definirsi buono. Si segnala tuttavia che gli infissi presenti risultano di dimensioni ridotte, determinando un livello limitato di illuminazione e aerazione naturale degli ambienti interni.

Valutazione complessiva

Alla luce delle osservazioni effettuate, le condizioni generali dell'immobile possono essere complessivamente giudicate buone, in relazione alla tipologia edilizia, all'epoca di costruzione e alla collocazione nel centro storico.

DATI CATASTALI

Immobile sito nel comune di Blera (VT), via dei Pozzi n. 74, composto da:

- ingresso piano primo, appartamento piano secondo distinto al N.C.E.U.

Comune di Blera - foglio 8 p.la 271 sub 3 – cat. A/4 – classe 3 – vani 2,5 – Rendita € 127,82;

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.

Inquadramento urbanistico ed edilizio

L'epoca di realizzazione dell'immobile risulta antecedente al 1967; la prima planimetria catastale reperita risale infatti all'anno 1939. A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera, non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio relativo alla costruzione dell'immobile, come attestato dalla dichiarazione rilasciata dal tecnico comunale. In data 25/01/2007 è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio una variazione catastale per diversa distribuzione interna, corrispondente all'attuale stato dei luoghi. Tale variazione non risulta supportata da alcun titolo edilizio, come sopra evidenziato. Ai fini della verifica della conformità urbanistica, si richiama l'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, il quale stabilisce che, per gli immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio acquisire un titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo può essere desunto dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile e dagli eventuali titoli successivi.

Difformità riscontrate

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto, consistenti in una diversa distribuzione interna degli spazi. In particolare, risulta realizzato un servizio igienico e risulta altresì praticata un'apertura (finestra) su muratura portante in corrispondenza del disimpegno. Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Blera.

Aspetti strutturali

Le modifiche riscontrate, sebbene di modesta entità sotto il profilo urbanistico-edilizio, assumono rilevanza sotto il profilo strutturale, in quanto interessano murature portanti. Pertanto, oltre alla sanatoria urbanistica, si rende necessaria la presentazione di una sanatoria strutturale presso il Genio Civile competente. Ai fini della sanatoria strutturale è indispensabile procedere alla redazione dei calcoli strutturali relativi alle opere eseguite, al fine di verificare la rispondenza delle stesse ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Qualora le strutture oggetto di difformità risultino conformi ai parametri normativi, sarà possibile procedere alla sanatoria presso il Genio Civile senza la necessità di ulteriori interventi. Qualora, invece, le opere non risultino conformi ai requisiti strutturali richiesti, si renderà necessario eseguire interventi strutturali sull'intero fabbricato al fine di ricondurlo ai parametri di legge. Tali verifiche e i relativi calcoli dovranno essere eseguiti da un ingegnere abilitato, operante nel settore delle strutture. I costi professionali non sono definibili con precisione allo stato attuale, in quanto subordinati all'esito delle verifiche strutturali e alla tipologia degli eventuali interventi necessari.

Stima dei costi

I costi amministrativi per la presentazione della sanatoria strutturale presso il Genio Civile sono stimabili in circa € 500,00, mentre gli onorari tecnici sono quantificabili in circa € 1.000,00, oltre oneri di legge, nell'ipotesi in cui non siano richiesti interventi strutturali aggiuntivi. Per la presentazione della SCIA in sanatoria presso il Comune di Blera, i costi complessivi (amministrativi e professionali) sono stimabili in circa € 1.000,00. La sanzione amministrativa applicabile, considerata l'esiguità delle difformità riscontrate, può essere stimata nel minimo edittale previsto, pari a € 1.000,00. Non si rende necessaria la presentazione di una ulteriore variazione catastale, in quanto la planimetria catastale depositata nel 2007 risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. Pertanto, il costo complessivo necessario per rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica e strutturale vigente è stimabile in circa € 3.500,00, comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e onorari professionali relativi alle pratiche edilizie.

AGIBILITA'.

Non presente

LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

OCCUPAZIONE

Occupato dall'imprenditore insolvente per le proprie esigenze abitative

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

750.00Euro/mq. sup lorda (settecentocinquantaeuro)

51.00 mq/lordi

51.00 x 750,00 =38.250,00 €

<u>VALORE DEL COMPENDIO ALLO STATO ATTUALE</u>
<u>38.250 €</u>
<u>COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'</u>
<u>3.500,00 €</u>
<u>VALORE DEL COMPENDIO</u>
<u>38.250 – 3.500,00 = 34.750,00 €</u>
<u>PREZZO A BASE D'ASTA approssimato 35.000,00 €</u>
<u>(trentacinquemilaeuro)</u>