

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA BENI IMMOBILI

FALLIMENTO N.



Giudice Delegato ____ Dott. Sara TRABALZA

Curatore _____ Dott. Paolo BURINI

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Al sottoscritto geom. Stefano Massani, con studio a Spoleto – Via Crivellini, 76 – C.F.: MSSSFN70C171921M – iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°4015, in data 30.11.2020 veniva conferito l'incarico dal Dott. Burini Paolo, Curatore della Procedura Fallimentare in epigrafe, di eseguire tutte le attività volte all'effettuazione della valutazione delle attività fallimentari, relativamente ai beni immobili acquisiti e da acquisire all'attivo fallimentare di [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENE

In data 23 febbraio 2021, previa accordo telefonico con il Sig. [REDACTED] il sottoscritto procedeva alle operazioni peritali.

In tale data rilevava lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e dei terreni, la loro posizione, le caratteristiche fisiche, predisponendo un'opportuna documentazione fotografica, sia all'interno delle unità immobiliari che all'esterno.

I beni oggetto di stima, del fallito, Sig. [REDACTED] in base alle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio, comprendono i diritti di 1/3, su:

- 1) Fabbricato ad uso civile abitazione sita in Spoleto, Loc. San Giacomo, Corso Flaminio, identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 66 particella n.223 sub.1, cat. A/2, classe 4, consistenza 11,00, vani R.C. €.1.136,21, confinante con Corso Flaminio, strada comunale di San Giacomo, [REDACTED] salvo altri.
Fa parte della consistenza anche l'ente urbano identificato con il n.908 del foglio 66 di mq.80,00 e l'area di sedime del fabbricato identificata con il n.1674 di mq.704.
- 2) Unità immobiliare destinazione garage sito in Spoleto, Loc. San Giacomo, Corso Flaminio, identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 66 particella n.223 sub.2, cat. C/6, classe 3, consistenza 37 mq., R.C. €. 66,88, confinante con Corso Flaminio, strada comunale di San Giacomo, [REDACTED] salvo altri.
- 3) Terreno in zona B4 sito in Spoleto, Fraz. San Giacomo, identificato al Foglio 66 particella 907 di mq. 160,00, confinante proprietà di cui al punto 1), [REDACTED]
- 4) Area urbana in Spoleto, Fraz. San Giacomo, Corso Flaminio, identificata al Foglio 66 particella 1125 sub.11 di mq. 640,00 circa, confinante [REDACTED]

[REDACTED]

5) Area urbana in Spoleto, Fraz. San Giacomo, Via Francia, identificata al Foglio n.66 particella 1272 sub. 13 di mq. 73,00 circa, confinante con [REDACTED] condominio Via Francia n.12/a, salvo altri.

6) Aree urbane in Spoleto, Fraz. San Giacomo, Corso Flaminio identificate al Foglio 66 particella 1123 sub.24, 25 e 29 confinanti con Corso Flaminio, [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITA

1) L'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 66 particella n.223 sub.1, è disposta su tre livelli, pur essendo catastalmente un'unica abitazione, in realtà siamo in presenza di due appartamenti indipendenti, realizzati uno al piano terra e uno al piano primo e sottotetto. Più precisamente al piano terra abbiamo un appartamento costituito da ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere, un bagno, ripostiglio e giardino.

Mentre l'appartamento al piano primo e sottotetto, da cui si accede internamente dal piano terra con una scala, risulta composto da ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, una camera ed un bagno, nel sottotetto abbiamo uno studio, una camera e un bagno.

La struttura portante è realizzata in muratura mista, ed i solai sono realizzati in latero-cemento.

Quasi tutte le pavimentazioni delle unità immobiliari sono realizzate in gres porcellanato e parquet e nei bagni gres porcellanato.

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle dei bagni sono rivestite in piastrelle di gres.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente abbiamo piano terra e primo tapparelle in plastica, mentre al piano sottotetto sportelloni in legno.

Si precisa che le due unità immobiliari hanno un diverso stato di manutenzione e conservazione e più specificatamente, il piano primo e sottotetto si presenta, in uno stato conservativo e con finiture in buono stato e di livello superiore rispetto all'appartamento ubicato al piano terra che ad oggi risulta mal conservato e privo anche della semplice manutenzione ordinaria.

Esternamente il fabbricato è in discrete condizioni, è necessaria una sua ritinteggiatura che non è stata effettuata dopo i lavori di ristrutturazione per i danni del sisma del 1997.

L'immobile esternamente ha un'area di pertinenza destinata a piazzali e parcheggi, zona totalmente pavimentata, identificata con le particelle nn.908 e 1674, ente urbano e area di sedime del fabbricato.

2) L'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 66

particella n.223 sub.2, piano interrato che risulta accatastata come garage attualmente è destinata a taverna/cucina e cantina, e quello che prima risultava essere la rampa di accesso al garage è stata chiusa e realizzata un'altra cantina con servizio.

Tali locali risultano pavimentati in gres porcellanato, intonacati e dotati di tutte le utenze.

- 3) Terreno in zona B4, sito in Spoleto, Fraz. San Giacomo, identificato al Foglio 66 particella 907 di mq. 160,00, trattasi di terreno adiacente l'immobile di cui ai punti nn. 1 e 2, totalmente pavimentato in massetto di cemento, inglobato nella recinzione generale della proprietà, recinzione realizzata in paletti di ferro e rete.

Su tale area insiste una tettoia, con struttura metallica abusiva adiacente con le proprietà confinanti.

Il terreno avrebbe una potenzialità edificatori di 1,5 mc./mq, ma tale volumetria è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato ai punti 1) e 2).

- 4) Terreno in zona B4, sito in Spoleto, Fraz. San Giacomo, identificato al Foglio 66 particella 1272 sub.13 di mq. 73,00, circa, trattasi di terreno adiacente il condominio Via Francia n.12/a, attualmente utilizzato come strada di accesso di un fondo confinante, come si evince dalla documentazione fotografica allegata dove si può constatare la presenza di un cancello di ingresso.

Il terreno avrebbe una potenzialità edificatori di 1,5 mc./mq, ma tale volumetria è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato di cui al condominio Via Francia n.12/a, infatti anche nell'accatastamento del detto fabbricato la particella è definita come corte esclusiva del fabbricato.

- 5) Area urbana in Spoleto, Fraz. San Giacomo, Via Francia, identificata al Foglio 66 particella 1125 sub. 11 di mq. 640,00 circa, trattasi di area individuata nel PRG adottato del Comune di Spoleto in zona B4, edificabile, con potenzialità edificatoria 1,5mc/1mq.

- 6) Aree urbane in Spoleto, Fraz. San Giacomo, Corso Flaminio, identificate al Foglio 66 particella 1123 sub. 24, 25 e 29 trattasi di area identificate catastalmente ma non rappresentate negli elaborati planimetrici né negli estratti di mappa pertanto non identificabili e non valutabili, probabilmente sono aree di pertinenza del fabbricato, che erroneamente non sono state cedute agli acquirenti o catastalmente identificate come beni comuni non censibili e quindi godute dai proprietari delle unità immobiliari, per le quali non è stata effettuata la voltura catastale.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in questione risultano catastalmente di proprietà di:

- [REDACTED] per la quota di 1/3;

- [REDACTED] per la quota di 1/3;

- Onori Silvana per la quota di 1/3;

a seguito di dichiarazione di successione n.14 vol. 9990 presentata il 3/01/2014, per decesso del Sig. [REDACTED]

Successivamente in data 9/05/2014 è stata presentata trascrizione per legato a favore della Sig.ra Onori Silvana, consistente nel diritto di usufrutto su tutta la proprietà in oggetto, in tale occasione non è stata però menzionata la parte di testamento in cui il defunto [REDACTED] nominava erede universale il Sig. [REDACTED] lasciando alla figlia la sola quota di legittima, né si è provveduto ad effettuare le volture catastali.

Sugli stessi immobili gravano le seguenti ipoteche giudiziali:

-n. 226 del 21/10/2011, a favore di [REDACTED] trascritta al n. 3468 generale e n.375 particolare, per totale €.70.000,00;

-n. 769/2013 del 22/07/2013, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritta al n. 707 generale e n.45 particolare, per totale €.45.000,00;

-n. 1158/2013 del 8/11/2013, a favore di [REDACTED]
trascritta al n. 748 generale e n.47 particolare, per totale €.15.000,00;

-n. 264/2014 del 20/02/2014, a favore di [REDACTED] trascritta
al n. 884 generale e n.74 particolare, per totale €.150.000,00;

-n. 1160/2014 del 25/11/2014, a favore di Equitalia Centro spa, trascritta al n. 4532 generale e n.483 particolare, per totale €.842.243,02.

VERIFICA DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Spoleto per costruzione di fabbricato di civile abitazione in loc. San Giacomo. Successivamente è stata rilasciata una variante n. 9563 del 15.4.1980.

A lavori ultimati in data 11.7.1981, è stata rilasciato certificato di agibilità in data 28.2.1983.

Successivamente è stato rilasciato il titolo abilitativo n. 18513 del 16.4.2007, rilasciato dal Comune di Spoleto, per lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico a seguito del sisma del 1997.

Le variazioni individuate precedentemente risultano dagli elaborati grafici depositati in Comune e per i quali è stato rilasciato il titolo abilitativo di cui sopra.

Pertanto è necessario per la conformità urbanistica e catastale provvedere all'accatastamento e alla successiva richiesta di agibilità.

STIMA DEI BENI

Per la valutazione degli immobili oggetto di stima è stato usato il metodo comparativo dei valori tipici unitari, raffrontati con le altre aree e fabbricati similari, tenendo in considerazione il grado di finitura dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dai diritti acquisiti, del locale mercato degli edifici urbani, pertanto si può stabilire alla data odierna il valore dell'immobile calcolato in base alla superficie al lordo dei muri, come appresso:

ABITAZIONE CORSO FLAMINIO				
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	prezzo	importo
		MQ.	€/mq	valore
	PIANO PRIMO SOTTOSTRADA			
	civile abitazione	152,62	€ 350,00	€ 53.417,00
	PIANO TERRA			
	civile abitazione	116,57	€ 700,00	€ 81.599,00
	PIANO PRIMO			
	abitazione	101,68	€ 1.000,00	€ 101.680,00
	terrazzi	18,68	€ 300,00	€ 5.604,00
	PIANO SOTTOTETTO			
	zona abitabile	43,10	€ 800,00	€ 34.480,00
	soffitte	45,69	€ 300,00	€ 13.707,00
	PIANO TERA			
	Corte esterna			
	Particella 907	151,00	€ 30,00	€ 4.530,00
	Particella 908	64,47	€ 30,00	€ 1.934,10
	Particella 1674	578,71	€ 30,00	€ 17.361,30
	VALORE TOTALE			€ 314.312,40

TERRENO CORSO FLAMINIO FOGLIO 66 PART. 1125 SUB. 11				
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	prezzo	importo
		MQ.	€/mq	valore
	ZONA B/4	639,80	€ 50,00	€ 31.990,00
	VALORE TOTALE			€ 31.990,00

In riferimento alle tabelle di cui sopra, con i criteri di stima applicati si ha un valore commerciale arrotondato pari ad 1/3 del valore totale di Euro 115.000/00 (Centoquindicimila/00) arrotondato.

Tuttavia il sottoscritto ritiene che le quote di proprietà attuali non rispecchino le volontà del defunto, infatti il Sig. [REDACTED] ha nominato erede universale il Sig. [REDACTED] pertanto sarebbe necessario presentare una successione rettificativa e considerando che alla sig.ra [REDACTED] è andato l'usufrutto degli immobili, quale quota di legittima, la ripartizione sarebbe della nuda proprietà tra [REDACTED] per i diritti di $\frac{3}{4}$ e [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{4}$.

In fede.

Spoletto, 01/12/2021

Il tecnico incaricato
Geom. Stefano Massani

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) estratti di mappa;
- 3) elaborati planimetrici;
- 4) estratto PRG;
- 5) visure ipotecarie;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) copie Concessioni Edilizie.