

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione FallimentareAll'Ill.mo Giudice Delegato **Dott.ssa Sara Trabalza**

Fallimento n. 6/2020

--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONECuratore fallimentare **Dott. Fabrizio Sciri****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria istanza datata 17 marzo 2023 (allegato n. 1), il Curatore fallimentare, Dott. Fabrizio Sciri, chiedeva al Signor G.D. la nomina, a perito stimatore, nella procedura fallimentare in epigrafe, del sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805.

Si precisa che i necessari rilievi tecnici e fotografici sono stati già esperiti dallo scrivente in occasione della nomina ad esperto stimatore nella procedura di concordato Preventivo della --- OMISSIS --- ed in altra occasione. Lo scrivente ha inoltre effettuato un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio, estesa all'intero territorio nazionale, al fine di verificare i beni immobili di cui la ditta fallita risulta intestataria, da un punto di vista catastale.

Una volta individuato l'immobile oggetto della presente, si è proceduto anche a presentazione di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Orvieto (allegato n. 2), al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile stesso.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, anche in occasione del precedente incarico svolto, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI
OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI ORVIETO

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- --- OMISSIS --- con sede in Orvieto (TR) – proprietà 100/100.

| Foglio | Part. | Sub. | Categ. | Classe | Cons. | Sup.Cat. | Rendita |
|--------|-------|------|--------|--------|----------|----------|----------|
| 152 | 1152 | - | A/3 | 6 | 2,5 vani | - | € 180,76 |

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si veda visura catastale (allegato n. 3), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 4), ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 5), planimetria urbana scala 1:200 (allegato n. 6).

Si precisa che la planimetria catastale, attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile per i seguenti dettagli:

- sulla parete del versante sud sono presenti due finestre mentre

nella planimetria catastale è rappresentata un'unica
finestratura;

- sulla parete del versante est è stata realizzata una finestra nel locale cucina che, nella planimetria catastale non è presente.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente è situato in Comune di Orvieto, loc. Tamburino, e per accedere allo stesso si deve percorrere la strada Umbro-Casentinese ed al civico 95 si accede ad un viale sterrato, privato, che giunge ad una abitazione. Da tale abitazione si percorre, a piedi, un breve tratto di corte privata dell'abitazione di cui sopra e si giunge in prossimità dell'immobile medesimo. Tutte le porzioni di immobili che si devono percorrere per giungere al fabbricato (foglio di mappa n. 153 particelle 108, 472, 488) sono di proprietà di terzi. La stessa area di sedime del fabbricato medesimo si trova sulla particella 135 del foglio di mappa n. 152, sempre di proprietà di terzi, determinando l'assenza di un'area di pertinenza oltre l'area di sedime del fabbricato medesimo. Di conseguenza si prefigura una servitù di passaggio apparente, in mancanza della quale l'immobile risulterebbe intercluso.

Esternamente lo stabile è situato su una platea in c.a. e, per accedere alla porta di ingresso, si devono salire dei gradini. Da un punto di vista strutturale l'immobile presenta muratura portante in pietra faccia a vista, per un'altezza di m. 0,80 circa, ed in mattoni di tufo per la restante altezza, tetto a due falde in

orditura primaria e secondaria in legno, tavelloni in laterizio e sovrastante manto in tegoline marsigliesi. Internamente troviamo un locale principale con parete attrezzata a cucina, un piccolo bagno ed un ulteriore locale accessibile dal primo. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle di graniglia;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia ma non a norma di legge;
- l'impianto di riscaldamento è assente;
- porte in legno tamburato pitturato;
- infissi in alluminio e privi di persiane e scuri interni.

Alcune pareti dei locali del fabbricato sono interessate da presenza di formazioni fungine (muffe).

Dalle misurazioni effettuate sul posto risulta una superficie commerciale dell'immobile di mq. 28 circa (m. 5,40 x m. 5,15), con un'altezza, sottotrave, al colmo, di m. 2,54 ed in gronda, di m. 2,19.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito un accesso presso il Comune di Orvieto al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata per l'immobile oggetto di valutazione. Alla luce delle indagini svolte si è appurato che sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Gen. N. 44, prot. Rip.

N. 0200 del 21.10.1996 per edificazione priva di autorizzazione (allegato n. 7).

Si precisa che il suddetto atto autorizzativo è stato rilasciato con le seguenti prescrizioni, ad oggi disattese:

l'annesso agricolo ed il magazzino dovranno essere intonacati e tinteggiati con il manto di copertura in coppi del tipo fatto a mano.

Alla data dell'accesso eseguito l'annesso risultava né intonacato né tinteggiato ed il manto di copertura era in tegoline marsigliesi.

Inoltre la concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata per un fabbricato con destinazione annesso agricolo, mentre alla data dell'accesso esperito, il fabbricato presentava una destinazione residenziale.

Sulla base delle informazioni rese allo scrivente dai competenti Uffici del Comune di Orvieto, tali abusi sono sanabili rientrando nel novero della Legge n. 326/2003 a fronte del pagamento di € 1.000,00 di oneri per la conformità paesaggistica oltre ad € 4.500,00 circa per spese tecniche che comprendono l'oblazione e le spese tecniche. Le spese sopra riportate sono state determinate indicativamente. Per un maggior dettaglio e precisione andrebbe presentata una istanza di istruttoria preliminare, corredata da un progetto esecutivo, concordata con i competenti Uffici del Comune di Orvieto.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui sopra è pervenuto alla ditta fallita in

forza di atto di verbale di assemblea straordinaria e conferimento in natura di azienda agraria a rogito notaio Marco Carbonari del 29.03.2001, rep. N. 60937/13307, trascritto a Terni il 27.04.2001 al n. part. 543 di formalità.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha effettuato una approfondita ricerca di atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella della stima (max 36 mesi), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Terni.

In particolare si precisa, in merito alla ricerca di atti comparabili, che lo scrivente, in prima istanza, ha privilegiato la ricerca di atti riferiti alla medesima destinazione dell'immobile oggetto di valutazione, perfezionati nei 36 mesi antecedenti la data attuale, con ubicazione limitrofa a quella dei beni da stimare. Non si sono rinvenute compravendite di beni immobili

con i criteri di ricerca utilizzati. In considerazione di quanto sopra riportato, il tecnico ha quindi consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Terni ed assunto informazioni presso operatori del settore e tecnici operanti nella zona di Orvieto e Comuni limitrofi, mediando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. In particolare si è assunta la quotazione del listino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al 2° semestre dell'anno 2022 per la destinazione residenziale in zona R1 del Comune di Orvieto. Detta quotazione riporta, per abitazioni di tipo economico, una forbice compresa tra €/mq. 500,00 ed €/mq. 750,00.

Per addivenire alla determinazione del valore degli immobili, si è proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene oggetto di valutazione;
- si sono apportate le necessarie addizioni e sottrazioni al valore sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, in grado di influenzare positivamente o negativamente l'attribuzione del valore medesimo;
- sulla base di tali "calibrazioni" si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze del fabbricato sono state determinate, con riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul

posto;

- nel valore espresso sono compresi tutti gli investimenti fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento del sopralluogo esperito;
- il valore espresso tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dell'immobile, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- il valore unitario tiene conto del fatto che le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di un immobile accessorio ad una residenza principale e, in passato detto immobile era destinato ad annesso rustico;
- la valutazione tiene in debita considerazione il fatto che l'immobile è ricompreso all'interno di una proprietà di terzi e di fatto non possiede un accesso autonomo ed una corte di pertinenza;
- la presenza di una servitù di passaggio apparente consentirà all'aggiudicatario l'accesso al fabbricato medesimo, mentre non si prefigura una servitù di parcheggio di autovetture. Questo implica che l'eventuale aggiudicatario potrà transitare con una vettura fino in prossimità del fabbricato, senza però lasciarla parcheggiata in loco;
- il valore unitario espresso è relativo ad una piccola unità abitativa. Al valore totale dell'unità sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, come sopra esplicitati;

- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

Fabbricato

mq. 28 x €/mq. 550,00 = € 14.400,00

a detrarre costi sanatoria € - 5.500,00

Totale € 9.900,00

CONFINANTI: Cotti Guglielmo su più lati, salvo se altri.

Si precisa che, anche dalle verifiche esperite dal Curatore Fallimentare, sulla documentazione amministrativa in suo possesso (libri cespiti ammotizzabili, ecc.), non risultano essere presenti beni mobili valutabili in proprietà della ditta fallita.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sulla base della relazione notarile ipocatastale ventennale, a firma del Dott. Salvatore Clericò, datata 3.08.2023 (allegato n. 8), sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 25.07.2023, risultano le seguenti formalità:

1. n. part. 2413 del 28/03/2008 per domanda giudiziale per revoca atti a favore di Meliorbanca S.p.a. con sede in Milano e contro --- OMISSIS ---, Monte dei Paschi S.r.l. con sede in Roma e --- OMISSIS --- con sede in Roma;

2. n. part. 2421 del 12/04/2017 per ammissione alla procedura di Concordato Preventivo a favore della massa dei creditori di

--- OMISSIS --- e contro --- OMISSIS --- con sede in Spoleto.

Nell'atto non risulta inserito l'immobile oggetto di analisi né

come unità urbana al N.C.E.U. fg. N. 152 part. 1152, né come

unità dei terreni al N.C.T. fg. 152 n. 1152 ex 1134 già 135.

Viene indicata la particella 135 ma con la superficie ridotta a

mq. 2183 residuata dalla variazione catastale n. 826.1 del

29/10/1987 pratica n. 47049. Con la quale la particella n. 135,

quale seminativo di mq. 2220 riduceva la propria superficie a

mq. 2183, a favore della neocostituita particella n. 1134:

fg. 152 part. 135 – seminativo arborato di mq. 2183 – ex

135/A;

fg. 152 part. 1134 – fabbricato rurale di mq. 37 – ex 135/B;

3. n. part. 5701 del 5/10/2020 per sentenza dichiarativa di

fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento ---

OMISSIS --- e contro --- OMISSIS ---;

4. n. part. 79 del 26/01/2021 per ipoteca di rinnovazione della n.

p. 186 del 2/02/2001 a favore di Meliorbanca S.p.a. con sede

in Milano e contro --- OMISSIS --- in liquidazione.

ELENCO ALLEGATI

1. Istanza di nomina del Curatore Fallimentare Dott. Fabrizio

Sciri;

2. Istanza di accesso agli atti trasmessa al Comune di

Orvieto;

3. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia –

Servizi catastali - visura;

4. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia –
Servizi catastali – vax scala 1:2000;

5. Ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale;

6. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia –
Servizi catastali – planimetria urbana scala 1:200;

7. Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Gen. N. 44, prot.
Rip. N. 0200 del 21.10.1996;

8. Relazione notarile ipocatastale ventennale, a firma del
Dott. Salvatore Clericò, datata 3.08.2023

9. Documentazione fotografica beni immobili.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 2 ottobre 2023

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI' around the perimeter, 'PERUGIA' at the bottom, and 'Lamincia n. 805 Albo' in the center. The signature is written over the stamp and extends to the right.