georilievi
"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

ASTE GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Fallimento [redacted]

Via Fabio Filzi, 75 – 60044 FABRIANO (AN) – Tel. e Fax 0732/629188 – C.F. e Partita IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad essa ha fatto seguito:

- *Notifica di avvio procedimento* del 22/11/2011 protocollata al n. 12808;
- *Ordinanza di demolizione di interventi e opere edilizi abusivamente realizzati e di rimessa in pristino dello stato preesistente dei luoghi* redatta in data 28/02/2012 portante il n. 24 del Registro delle Ordinanze;
- *Ordinanza per redazione di piano-programma di investigazione e caratterizzazione, rimozione, avvio a recupero e smaltimento di rifiuti oggetto di illecito abbandono e deposito incontrollati, con ripristino dello stato preesistente dei luoghi, in Loc. Podere Canapaccia a Montalcino su immobili in proprietà di Fallimento della* [redacted] redatta in data 01/03/2012 n. 25.

In esse venivano individuati i seguenti abusi.

Quelli relativi ai fabbricati, tutti individuati nell'Ordinanza n. 24 del 28/02/2012, sono i seguenti:

1) realizzazione di un ampliamento di cantina fuori terra con realizzazione di pavimenti e rampe in cls;
2) difforme realizzazione della piscina (già segnalato nella perizia del 2007) e realizzazione in adiacenza di un muretto e di un manufatto in legno;
3) realizzazione di una tettoia in corrispondenza dell'ingresso nord est;
4) demolizione-eliminazione di un forno a pianta ellissoidica trasformato in vano residenziale e servizi (segnalato nella perizia del 2007);
5) modifiche interne all'edificio principale (segnalate nella perizia del 2007).

Gli abusi descritti ai precedenti punti 1 (ampliamento cantina, pavimenti e rampe cls), punto 2 limitatamente al manufatto in legno e punto 3, sono successivi alla perizia del 2007, come peraltro ben visibile dalla documentazione fotografica in essa allegata, ovvero sono stati effettuati dall'affittuario [redacted] che ha provveduto a richiedere Accertamento di Conformità a Sanatoria per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria tramite richiesta al Comune di Montalcino protocollata al n. 6247 e 6248 in data 04/06/2012 di cui deve essere prodotta documentazione integrativa ivi compreso il pagamento degli oneri e diritti comunali.

Gli altri abusi (punto 2, 4 e 5) erano già stati individuati nella perizia del 2007; nello specifico il punto 5 riguarda modifiche interne che hanno creato vani che per superfici, altezze e superfici finestrate non raggiungono gli standard minimi previsti dalla normativa; qualora in sede di verifica della documentazione non fosse possibile ottenere deroghe per il mantenimento, occorrerà procedere alla effettuazione di lavori di adeguamento il cui importo non incide però sulla valutazione generale del bene.

Quelli relativi al terreno sono:

6) Ampliamento e prolungamento del terrapieno pianeggiante preesistente realizzato con riporti di terreno contenenti anche materiali di risulta da interventi edilizi (Ordinanza n. 25 del 01/03/2012);
7) Realizzazione di impianto di raccolta, trasferimento, trattamento e smaltimento reflui civili e assimilati a servizio dell'edificio principale (Ordinanza n. 24 del 28/02/2012).

Per quanto contestato ai punti 2 (relativamente alle difformità della piscina e del muretto ovvero con esclusione del manufatto in legno), 4, 5 e 7 è stata prodotta dal Curatore della [redacted] richiesta di Accertamento di Conformità a Sanatoria per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, il tutto inviato al Comune di Montalcino tramite PEC in data 04/06/2012 e ricevuta dallo stesso in data 05/06/2012 al n. 6312 e 6313 di protocollo; per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria deve essere prodotta documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

integrativa ivi compreso il pagamento degli oneri e diritti comunali.

Per quanto contestato al punto 6 la Curatela ha ottemperato a quanto richiesto dal Comune di Montalcino procedendo allo smaltimento di tutti i materiali e al ripristino dello stato preesistente dei luoghi come risulta dalla documentazione inviata al Comune dal tecnico incaricato dalla Curatela, Dott. Mario Conti; il Comune di Montalcino procederà a inviare al soggetto che aveva a suo tempo interrato i rifiuti oggi regolarmente smaltiti, una sanzione compresa tra € 600,00 e € 1.200,00.

Inoltre, per concludere la pratiche di condono e sanatoria facenti capo alla Violini:

- devono essere integrate, con documentazione mancante, le domande di Condono edilizio n. 6/2004 e 7/2004 già citate nella Perizia del settembre 2007 riguardanti una cantina al piano interrato dell'edificio principale e parte della cantina esterna in legno; il costo per oneri comunali e diritti di segreteria da corrispondere per la definizione di entrambe le domande non è stato ancora ufficialmente quantificato dal Comune di Montalcino ma si ritiene che possa essere individuato nella cifra complessiva di € 10.000,00 (diecimila/00) comprensiva di oneri tecnici necessari alla redazione della documentazione integrativa da presentare in Comune e agli eventuali altri enti preposti;
- deve essere completata, con la produzione di documentazione integrativa, la richiesta di Accertamento di Conformità descritta in precedenza inviata dal Curatore al Comune di Montalcino prot. 6312 e 6313 del 05/06/2012; il costo relativo agli oneri comunali di sanatoria, è sommariamente quantificabile in € 15.000,00 circa oltre oneri tecnici per la redazione di documentazione integrativa da presentare in Comune e agli eventuali altri enti preposti .

In aggiunta deve essere conclusa anche la Sanatoria richiesta nel 2012 dalla [redacted] per gli abusi contestati dal Comune di cui si è ampiamente descritto in precedenza il cui onere è a totale carico della ditta richiedente; qualora la stessa non procedesse, su richiesta e nei termini stabiliti dal Comune, al completamento della pratica con l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria oppure lo stesso non fosse rilasciabile per mancanza di capacità edificatoria, allora si renderebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi tramite rimozione delle opere abusive.

Si segnala infine che l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena in data 23/11/2011 protocollo SI0134336 ha proceduto all'inserimento d'ufficio agli atti catastali, con il subalterno 18, della cantina esterna in legno la cui consistenza, individuata in mq. 90, identifica sia la parte indicata nella stima del 2007 ed oggetto di comanda di condono n. 6/2004 che quella realizzata successivamente dalla società affittuaria Vivi e indicata come abusiva nell'ordinanza n. 24 del Comune di Montalcino.

L'unità è stata iscritta dall'Agenzia del Territorio di Siena nell'elenco dei fabbricati mai dichiarati per i quali la stessa Agenzia ha provveduto tramite sopraluogo, ad attribuire rendita catastale.

L'intestatario catastale dovrà ora procedere alla regolarizzazione della pratica tramite aggiornamento della mappa con inserimento del nuovo edificio e redazione della nuova planimetria catastale e di tutto quanto altro necessario.

Valutazione riportata nell'aggiornamento del 2008

Aggiornata detraendo i costi relativi al compkletamento delle sanatorie facenti capo alla Violini Immobiliare, ovvero escludendo gli eventuali oneri riconducibili agli abusi riconducibili alla Vivi.

Euro ***1.965.00,00 (unmilionenovecentosessantacinquemila/00).***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

georilievi
"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

RELAZIONE DI STIMA N. 2

Edificio sito in Comune di Serra Sant'Abbondio - Corso Dante Alighieri-Via degli Orti

Immobile visitato nell'anno 2011 in cui sono state riscontrate condizioni lievemente peggiorate per lo stato di abbandono.

Aggiornamenti sulla conformità urbanistica

Per avere informazioni relative alla sanabilità delle difformità riscontrate in sede di sopraluogo nel 2007 e segnalate nella stima, in data 24/02/2009 lo scrivente su richiesta del Curatore Fallimentare ha richiesto al Comune di Serra Sant'Abbondio un parere urbanistico circa la regolarità dello stato di fatto del bene rispetto al progetto approvato e alle norme urbanistiche, che però non ha avuto risposta.

In data 17/01/2014 è stata redatta una perizia dall'Ing. Francesca LORENZETTI, in qualità di CTU in merito ad altro procedimento correlato al Fallimento [redacted] nella quale venivano confermate le difformità di prospetto e di altezza già segnalate nelle perizie dello scrivente.

In essa si confermava poi che le modifiche di prospetto risultano sanabili tramite il pagamento di una sanzione, mentre la maggior altezza non può essere sanata e dunque, essendo ripristinabile lo stato ante abuso, può essere rimossa.

Il costo sia della sanatoria per modifica ai prospetti che per la rimessa in pristino dell'altezza, il tutto comprensivo di oneri tecnici, è stato quantificato in € 38.000,00 (trentottomila/00).

In aggiunta a quanto sopra segnalo che il Comune ha in itinere una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico che, ***qualora approvata***, andrà a modifica l'altezza massima consentita, ovvero renderà l'altezza attuale dell'edificio conforme alle norme di Piano.

Da ciò potrà derivare, previa ulteriore verifica con i competenti uffici, la sanabilità dietro pagamento di una sanzione, della maggior altezza.

Aggiornamento del valore di stima

Il valore, tenendo conto dei costi di sanatoria, tecnici e di ripristino indicati nella CTU dell'Ing. Lorenzetti, diventa pari ad € ***287.000,00 (duecentottantasettemila/00)*** ovvero € 325.000,00 - € 38.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA N. 14

Edificio sito in Comune di Frontone - Via Strada della Contea

Ultimo sopralluogo interno effettuato nell'anno 2008.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/629188 - C.F. e Partita IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Valutazione riportata nell'aggiornamento del 2008

Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009