

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**

**Sezione Fallimentare Ufficio di Rieti**

Giudice Delegata dr.ssa Roberta Della Fina

Liquidazione Giudiziale n. 11/2023

**DEBITORE:**

CURATORE: Dott. Francesco Renzi

PERITO INCARICATO: Dott. Ing. Matteo Buzzi

Mandato peritale del 22 maggio 2024

**INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA**

**1. Premessa**

Lo scrivente, Dott. Ing. Matteo Buzzi regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. 663, facendo seguito all'incarico ricevuto dal Curatore con mandato di incarico ed a seguito della richiesta di chiarimenti del 04/06/2025 da parte della Dott.ssa Cristiana Massi in qualità di delegata alla vendita dell'immobile, redige la presente nota tecnica di integrazione della relazione di consulenza già depositata.

**2. Nota tecnica - conformità urbanistica**

In riferimento alla conformità urbanistica del bene evidenzio che le criticità dell'immobile sono ampiamente illustrate nella relazione di consulenza nello specifico nel capitolo 8.2.

Il fabbricato non è regolare dal punto di vista urbanistico in quanto l'attuale distribuzione dell'appartamento non coincide con quella dichiarata agli atti, nello specifico:

- Internamente sono presenti delle difformità a livello di diversa distribuzione interna dei locali (tramezzi, vani, ecc.);
- Esternamente si ha una difformità a livello prospettico in quanto un balcone, a differenza di quanto riportato nell'elaborato grafico del condono, è stato realizzato parzialmente a tetto invece che balcone come previsto.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

Non risulta inoltre disponibile il certificato di agibilità dei locali.

Nel capitolo 10 sono infine riportati gli oneri stimati dal sottoscritto per la definizione della possibile sanatoria dell'immobile pari a 13.765,44 euro che sono stati detratti dal valore finale del bene.

**3. Nota tecnica - certificazione energetica**

Non sono presenti agli atti documenti relativi alla classe energetica del compendio immobiliare.

Per l'attestato di prestazione energetica non è allo stato attuale definibile per assenza, secondo quanto riportatomi dal curatore, del libretto della caldaia atto obbligatorio per la redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i..

Rieti, lì 11/06/2025

**Il Perito Estimatore**

Dott. Ing. Matteo Buzzi

