

TRIBUNALE DI COMO

Fallimento N. 43/2017

di

Curatore fallimentare **dott. Arcidiacono Gianluca**

PERIZIA DI STIMA

Bene immobile sito in Banchette (TO), Piazza Borgonuovo n. 7

LOTTO 24: (C.F.) Foglio 11, Mappale 372, subalterno 31 – interno 239

Perito Incaricato: arch. Nadia Angeli (C.T.U.)

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 584

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale della provincia di Ravenna al N. 116

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Nadia Angeli [REDACTED] regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Ravenna al N. 584 ed all'Albo dei CTU del Tribunale della Provincia di Ravenna al n. 116, in qualità di Perito Estimatore (C.T.U.) per il "Fallimento n. 43/2017 di [REDACTED] [REDACTED] con incarico autorizzato dal Tribunale di Como e sottoscritto in data 29/09/2017 tramite IT Auction Srl, ha ricevuto incarico per la *"stima del bene immobile della procedura sito in Banchette (TO), Piazza Borgonuovo n. 7"*.

La sottoscritta incaricata, in seguito ad indagini svolte presso i beni immobili nel corso di sopralluogo e sulla scorta di accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali), ha redatto la presente relazione così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e documentazione esaminata
- 3) Analisi dei beni immobiliari
 - 3.1) Dati catastali
 - 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi
 - 3.3) Intestazione dei beni
 - 3.4) Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni
 - 3.5) Destinazione urbanistica dell'area
 - 3.6) Regolarità amministrativa ed edilizi
 - 3.7) Altre informazioni per l'acquirente
- 4) Stima del valore del bene
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Le operazioni peritali hanno inizio in seguito all'avvenuto incarico, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.

Si rileva come il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sia stato oggetto di precedenti Rapporti di Valutazione per gli anni 2014 e 2015 da parte di EOS Consulting SPA, e si esaminano tali documenti.

Si procede quindi ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali) al fine di reperire tutta la documentazione che si ritiene utile per la stesura della relazione e per la vendita giudiziaria.

In presenza del Dott. Arcidiacono Gianluca e della

sono stati svolti tre sopralluoghi rispettivamente in data 06.10.17, 07.11.17 e 13.11.19 per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stato dei luoghi relativamente ai molteplici beni immobili facenti parte dell'incarico.

In particolare si è potuto accedere all'interno dell'immobile ed ai servizi e pertinenze, eseguendo rilievi fotografici (v. *allegato A*), prendendo atto della consistenza degli stessi e ponendo particolare attenzione allo stato attuale di conservazione dei luoghi.

Tutto quanto rilevato in loco è stato poi messo a confronto con le informazioni desunte dalla documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino (v. *allegati da B.1, B.2 e C*) e gli Uffici Tecnici del Comune di Banchette (v. *allegati da B.3 a B.8*).

3. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI



L'area su cui insiste il bene oggetto di stima è inserita all'interno di un ambito di trasformazione T1 del distretto di urbanizzazione n. 1 (D.U.1.) del Piano Regolatore Generale Comunale ed è oggetto di n. 2 Convenzioni sottoscritte con il Comune di Banchette (la prima in data 28/05/2004 e la seconda in data 23/10/2009) (vedi allegato B.8). Il complesso edilizio integrato era finalizzato alla costituzione del Centro di Animazione Urbana del Borgo Nuovo che prevedeva la realizzazione della piazza come fulcro di animazione dell'area e a contorno parcheggi, attrezzature comuni, spazi di relazione, aree verdi, aree ad uso pubblico e viabilità e la costruzione di 5 fabbricati multifunzionali di seguito elencati:

- FABBRICATO 1: Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e box auto interrati;
- FABBRICATO 2: Residenza e commerciale;
- FABBRICATO 2a: Residenza, commerciale e direzionale;
- FABBRICATO 3: Residenza e commerciale;
- FABBRICATO 4: Biblioteca comunale.

Fa parte del LOTTO 24, oggetto della presente perizia di stima, un'unità ad uso residenziale sita all'interno del FABBRICATO 2, di seguito meglio descritto.

FABBRICATO 2 - Edificio sito a Banchette (TO), Piazza Borgonovo 3, 5 e 7 composto da cinque piani fuori terra con funzioni adibite al commercio al piano terra e con piani successivi destinati a residenze, compresi 3 androni di ingresso ai vani scala condominiali e un porticato di proprietà comune gravato da servitù di passaggio.

Localizzazione Fabbricato 2: 45.451832, 7.857689

LOTTO 24

Foglio 11, Mappale 372, subalterno 31 (FABBRICATO 2)

Unità immobiliare residenziale posta al piano terzo e quarto del Fabbricato 2 sita in Banchette (TO), Piazza Borgonuovo n. 7 – Interno 239

Superficie lorda unità immobiliare: Abitazione circa 59 mq, Balcone circa 3 mq, Soffitta circa 76 mq e Balcone circa 41 mq

Superficie commerciale totale: 107 mq.

3.1. DATI CATASTALI

L'immobile è classificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Banchette (TO) come segue:

LOTTO 24 - Foglio 11, Mappale 372, subalterno 31

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		11	372	31	A/2 - abitazione	2	3,5 vani		€ 397,67

3.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il Lotto 24 oggetto di stima è collocato all'interno di un complesso a destinazione residenziale, commerciale e direzionale facente parte di un'ampia iniziativa di sviluppo immobiliare situato nella cittadina di Banchette (poco meno di 3.500 abitanti). Il paese di Banchette è situato ai piedi di rilievi ed è attraversato dal corso del Fiume Dora Baltea; con l'espansione moderna esso si è sviluppato a sud in territorio pianeggiante mentre la porzione storica è situata attorno al Castello.

In particolare Banchette dista circa 4 chilometri (10 minuti in auto) da Ivrea e 60 chilometri (1 ora in auto) da Torino. I trasporti pubblici sono assicurati sia con linea autobus che tramite la stazione ferroviaria di Ivrea, distante circa due chilometri.

Il centro commerciale più vicino si trova a poco più di un chilometro mentre il complesso Ospedaliero si trova ad Ivrea, ad una distanza di circa 3 km.

L'area risulta in posizione periferica ma facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione del territorio, inserita dentro ad un reticolo che gode di ottima viabilità; a meno di un chilometro si trova lo svincolo dell'autostrada A5 (Torino-Aosta) ed il paese è attraversato da due Strade Provinciali, la n. 222 e la n. 68.

Il comparto immobiliare è nelle immediate vicinanze del centro storico urbano e facilmente raggiungibile, con la possibilità di usufruire di svariati servizi. La zona, seppur ben raggiungibile, è particolarmente tranquilla e silenziosa, ricca di verde pubblico e di buona reperibilità di parcheggi, sia privati che pubblici.

Il complesso immobiliare ha due accessi sulla Via Castellamonte (SP 222) ed un accesso dalla via della Torretta e comprende su una porzione un'ampia area di cantiere attualmente abbandonata facente sempre parte dell'ambito di trasformazione dell'area.

I fabbricati, facenti parte del complesso, contengono una molteplicità di funzioni - il che incentiva la vita della piazza stessa - e si sviluppano su 5 piani fuori terra con copertura a falde.

Essi risultano ultimati, con finiture del tutto similari e con porticati coperti lungo le facciate a protezione degli ingressi. Non vi sono piani interrati (pertanto né cantine né box interrati).

I fabbricati sono stati ultimati nel 2008 e nel complesso si trovano in buono stato di conservazione malgrado l'inevitabile 'logorio' dovuto al decorso degli anni.

La piazza Centrale e le aree a verde pubblico sono finite e fruibili mentre le sistemazioni esterne - del tipo aree pubbliche, parcheggi e viabilità - risultano ad oggi parzialmente non completate.

A servizio del complesso immobiliare e non solo è stata costruita una Cabina elettrica, contraddistinta col mappale 409, che doveva essere oggetto di esproprio a favore dell'Enel (*vedi allegato B.7*).

FABBRICATO 2

Vengono di seguito analizzate le principali caratteristiche comuni del fabbricato all'interno del quale sta l'unità immobiliare facente parte del Lotto 24, ed il loro stato di manutenzione, così come desumibili dai sopralluoghi effettuati. Per quanto non visibile si fa riferimento a quanto desumibile dagli atti in nostro possesso.

Tipologia strutturale e componenti dell'edificio

Strutture orizzontali e verticali, tamponamenti	Fondazioni: platea armata con doppia rete elettrosaldata. In coincidenza dei pilastri sono presenti travi rovesce Strutture portanti in elevazione: Pilastri in c.a. di forma rettilinea e circolare. I muri del vano scala e ascensore sono realizzati in cemento armato di spessore 25 e 30 cm. Strutture portanti orizzontali: primo solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con spessore 25 cm. Secondo, terzo, quarto solaio in laterocemento del tipo tradizionale a travetti tralicci e pignatte di spessore 25 cm. In tutti i solai sono presenti idonee travi e corree di dimensione variabile in spessore di solaio e solette piane in coincidenza dei vani scala/ascensore. Condizioni: buone
Murature	Murature perimetrali: blocchi pieni di calcestruzzo cellulare leggero Murature interne: tramezzi forati Condizioni: buone
Copertura	Tetto a falde inclinate con struttura in legno, coibentato, impermeabilizzato e con sovrastante manto in tegole di pvc Condizioni: buone

Componenti edilizie e finiture

Portoni di ingresso ai vani scala e negozi	Portoni/vetrine in metallo con vetro camera Condizioni: buone
Portoni di ingresso alle unità abitative	Portone blindato Condizioni: buone
Infissi esterni vani scala e negozi	Serramenti con telaio in metallo doppiovetro predisposte per serranda elettrica Condizioni: buone
Infissi esterni unità abitative	Serramenti con telaio in legno e vetrocamera Condizioni: buone
Infissi interni	Tapparelle in pvc in corrispondenza di tutti gli infissi Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Porte in legno tamburate: buone Pavimentazione in gres ceramico fine (ad esclusione dei negozi a piano terra) Condizioni: buone Pavimentazione in ceramica smaltata nei bagni Condizioni: buone
Rivestimenti interni	Nei bagni e negli angoli cottura, piastrelle di ceramica smaltata Condizioni: buone

Impianti

Generatori di calore Termico - Condizionamento	L'impianto di riscaldamento è assicurato dalla caldaia murale a condensazione a gas (installata in nicchia nei terrazzi esterni e/o nella zona cottura), terminali del tipo radiatori in ghisa di media altezza con valvola micrometrica termostattabile (nei bagni termoarredi) Condizioni: buone
Idrico - Sanitario	Dotazioni standard con apparecchi igienico sanitari completi di accessori, docce e/o vasche e rubinetterie con miscelatori in ottone cromato Condizioni: buone
Elettrico	Dotazioni standard (TV, satellitare, soccorso nei servizi igienici, telefonico, videocitofonico) impianto sottotraccia Condizioni: buone

Impianto elevatore	Presenti n. 2 ascensori in metallo con capienza 6 persone ognuno della marca Otis
	Condizioni: buone
Impianti Extra	Linee vita presenti sulle coperture

Si procede quindi con la descrizione dello stato dei luoghi del singolo lotto di vendita.

LOTTO 24

Foglio 11, Mappale 372, subalterno 31 – Abitazione

Il lotto è composto da un'unità abitativa distribuita al piano terzo e quarto del complesso immobiliare, con accesso dal vano scala civ. 7 di Piazza Borgonuovo.

L'appartamento ha una configurazione in pianta di forma trapezoidale, gli ambienti sono in generale molto luminosi, con ampie bucature vetrate sui 2 terrazzi; l'appartamento risulta composto da una zona giorno con angolo cottura in nicchia, una camera da letto, un bagno da cui si accede ad un terrazzino ed il relativo disimpegno; nella zona giorno è presente la scala autoportante di collegamento con il piano superiore dove si trova il locale di servizio ed uno spazioso balcone.

La distribuzione degli ambienti interni risulta coerente e funzionale.

L'altezza interna dei locali è mediamente pari a 2,7 ml al piano terzo ed altezza media di 2,20 ml al piano quarto.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene periziato si presenta con finiture complete al piano terzo ed al grezzo al piano quarto.

L'appartamento al piano terzo è pavimentato in gres ceramico, con rivestimenti in ceramica smaltata; le porte interne sono in legno tamburato, il servizio igienico presenta sanitari (wc, bidet, lavandino e vasca), la rubinetteria e l'attacco della lavatrice. La caldaia è posta nella zona cottura. Il piano quarto si presenta al grezzo, con intonaco realizzato ma privo di pavimentazioni ed impianti.

Lo stato di conservazione è discreto; al piano quarto sono presenti alcune infiltrazioni sul terrazzo causate da una probabile errata impermeabilizzazione. Sono visibili macchie sul massetto, rigonfiamenti dell'intonaco nelle pareti a contatto con il terrazzo ed il distacco dello zoccolino sempre nel terrazzo.

Si rilevano però di seguito alcune incongruità tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua situazione amministrativa (pratiche edilizie):

- i divisori tra la zona notte e la zona giorno è stato realizzato rettilineo;
- la scala di collegamento è di diversa forma;
- al piano quarto il locale di servizio è stato ridotto rispetto allo stato autorizzato.

Tali difformità sono comunque 'sanabili' mediante presentazione di un'idonea pratica edilizia in Sanatoria presso gli Uffici Comunali.

L'immobile è conforme rispetto a quanto dichiarato al Catasto fabbricati.

L'immobile risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a Nord con il vuoto su Mappale 372 sub. 2 (area esterna comune), a Sud con il Mappale 372 sub. 3 (vano scala condominiale), ad Est con il Mappale 372 sub. 30 ed infine ad Ovest con il vuoto su Mappale 372 sub. 6 (porticato comune ad uso pubblico).

3.3 INTESTAZIONE DEI BENI

Attuale proprietà

Proprietaria per 1/1

Passaggi di proprietà

- 05.06.2006 : con atto di compravendita notaio Salvatore dello Iacono rep. 170.080/26.258 [REDACTED]
[REDACTED]” acquista dalla società [REDACTED].” tutti i beni immobiliari oggetto della presente perizia

3.4 TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI

L'analisi dettagliata degli atti di Pubblicità Immobiliare è stata svolta in collaborazione con l'esperto visurista Marco Sorini - ausiliario Tribunale di Como facente parte dell'Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani, AVI, al n. 67 - il quale dopo aver avuto accesso ai competenti uffici e servizi di Pubblicità Immobiliare ha redatto la Relazione Tecnica integralmente riportata in allegato alla presente quale “Allegato C”.

A titolo riassuntivo:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** Nessuno;
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:** si rimanda nel dettaglio alla relazione tecnica sopra citata a firma del visurista Marco Sorini;
- **Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili:** Nessuno.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Si segnala, come da Relazione tecnica sopra citata a firma del visurista Marco Sorini, la precedente esistenza della formalità seguente, “Trascrizione 3565/3010 (22.5.2012) – Citazione” (vedi Allegato C, pagina 7 relazione).

Tale Trascrizione, il cui titolo è del Giudice della causa in merito, coinvolgeva vari subalterni tra cui quello oggetto della presente Perizia di stima e ad oggi risulta cancellata (vedi Allegato C, Annotazione di cancellazione).

In merito al presente paragrafo si precisa che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con decreto emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F. su richiesta del Curatore, con costi a carico della parte indicata nell'avviso di vendita.

3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Come da indagine effettuata presso gli Uffici Comunali competenti tramite richiesta di "CDU - Certificato di destinazione urbanistica" (v. allegato B.3), i beni immobili ed il lotto su cui insistono ricadono ad oggi nelle zone urbanistiche come sotto riportate e individuate dai Regolamenti Comunali e sovraordinati vigenti.

I) Destinazione del suolo: Zona di PRGC – T1 – Aree per insediamenti terziari – uffici ed agenzie da riordinare e conservare – Art. 11.6, 19.4-5-6-7

II) Strumento urbanistico esecutivo: /

III) Vincoli: Fasce fluviali P.A.I. - Fascia C

IV) Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Pericolosità geomorfologica – Classe IIA – Art. 22."

Ai fini dell'individuazione delle potenzialità urbanistiche dell'area e dei possibili interventi edilizi - anche trasformativi - ipotizzabili sui beni immobiliari, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel "CDU - Certificato di destinazione urbanistica" sopra citato.

Il sottoscritto Perito Estimatore rileva come il bene facente parte del Lotto 24 oggetto di stima risulti ad oggi regolare rispetto a quanto sopra riportato.

3.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Premessa

L'area T1 del distretto di urbanizzazione n. 1 (D.U.1.), su cui sono stati edificati i fabbricati 2, 2A e 3, fa parte di un Centro di animazione urbano, oggetto di Convenzioni per attuazione di variante a PRG - Rep 165616 del 28/05/2004 e Rep. 36522/16276 del 23/10/2009 (vedi allegato B.8) - caratterizzato da vari edifici con diverse funzioni tra cui:

- abitazioni nei Fabbricati 2, 2A e 3;
- struttura ricettiva di assistenza a cura per persone anziane (RSA – Fabbricato 1);
- attività terziarie e commerciali nei Fabbricati 2, 2a e 3;
- attività terziarie non commerciali (Biblioteca – Fabbricato 4).

Nell'area erano previsti inoltre spazi di relazione, attrezzature comuni, aree verdi e parcheggi pubblici per una superficie totale di sviluppo di 17.800 mq.

Di seguito viene riportata una "cronologia amministrativa" riguardante l'area di cui fanno parte i beni immobiliari in oggetto

Piano Particolareggiato e Convenzioni, cronologia

La Convenzione Rep. N. 36.552, racc.n. 16276 del 23.10.2009, registrata a Ivrea al n. 5666 il 12.11.2009, tra "██████████" ed il Comune di Banchette è integrativa della precedente Convenzione Rep. n. 165.616/24.222 del 28.05.2004, per attuazione di Variante a P.R.G. del Comune di Banchette a scopo edificatorio dei terreni. La Convenzione interessa aree T1 del D.U.1, oggetto di Piano Esecutivo approvato con Del. C.C. n.3 del 05.01.1990 (vedi allegato B.8).

La cronologia che porta a tale documento risulta piuttosto complessa ed è sinteticamente ed esaustivamente riassunta nella Del. n.17 di C.C. del 30.04.2009 che precede di qualche mese la Convenzione medesima, e si delinea come segue:

1988 – Approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa comunale che prevede un supermercato di oltre 2000 mq., una piattaforma estesa a tutta l'area, la costruzione di box interrati e la demolizione di quelli condominiali;

1989 – Frazionamento dell'area che genera un contenzioso circa la dismissione di aree private e la predisposizione di frazionamenti catastali.

1990-1992 – Formazione di P.E.C. da parte dell'██████████ e firma della prima Convenzione;

1995 – Fallimento della ██████████ e subentro della ██████████;

1999 – Costruzione della Chiesa;

1999 – Approvazione della Variante 2-bis con Del. C.C. n. 13 dell'11.03.1999 con previsione della realizzazione di "residenza assistenziale di tipo R.A. o R.S.A. in luogo del supermercato. Previsione di edificio per forze dell'ordine;

2003 – Approvazione della Variante 2-ter con Del. C.C. n.28 del 18.07.2003 con adeguamento successivo con la Del. C.C. n. 13 del 28.04.2004. Sostituzione dell'edificio per i Carabinieri con la biblioteca ;

2004 – Sottoscrizione della Convenzione Rep. n. 165.616/24.222 del 28.05.2004 tra la Società ██████████ ed il Comune di Banchette recependo le indicazioni della Variante 2-ter (vedi allegato B.8);

2005 – A seguito di Rogito Rep.n. 170080/26258 del 05.06.2006 la Società "██████████" acquista la proprietà della ██████████pa;

2007 – Approvazione della Variante 2-quater con Del C.C. n.5 del 19.01.2007 comportante una diversa distribuzione delle volumetrie e degli spazi;

2008 – Approvazione della Variante 2-quinquies con Del C.C. n.14 del 27.06.2008 con previsione di un piano interrato sottostante l'edificio n.1 e la piazza centrale, ridisegna la R.S.A. con edificio a falce di luna;

2009 – Con Del. n. 23 del 24.06.2009 gli elaborati di progetto, presentati dalla Società Proponente, hanno assunto il n. 6097 di prot. e fanno parte integrante della delibera di C.C. che ha approvato la Convenzione in esame, n.23 del 24.06.2009 (vedi allegato B.8).

Riparto Funzionale e Dimensionamento della Viabilità e degli standard urbanistici

L'area T1- D-U.1 in attuazione per la realizzazione del Centro di Animazione urbana, ha una estensione di mq. 17.800,00 così ripartita:

- Per abitazione (edifici 2-2a-3) : max mq. 4.184
- Per RSA : max mq. 4.753,25
- Per Terziario commerciale : max mq. 1120,00
- Per terziario non commerciale : max mq. 338,75

S.U.L. (Superficie utile lorda) in complesso : max mq. 10.396

Il conteggio degli spazi pubblici ed a uso pubblico, della Variante n.2-quinquies, prevede la seguente ripartizione delle superfici:

A) Spazi pubblici: Tot. Mq. 9.278,00

Così ripartiti:

- spazi di relazione: mq. 3.070,00
- attrezzature comuni: mq. 1.335,00
- aree verdi: mq. 1.718,00
- parcheggi pubblici : mq. 3.155,00

B) Spazi asserviti ad uso pubblico: Tot. Mq. 910,00

- portici : mq. 910,00

C) Viabilità: Tot. Mq. 2.792,00

- aree di sedime: mq. 2.792,00

D) Parcheggi Privati: Tot. Mq. 3.599,00

- di superficie mq. 659,00
- interrati mq. 2.940,00

Dimensionamento aree d'intervento

a) Superficie Fondiaria Totale : mq. 5.730

così distribuita:

- edificio n.1 : mq. 2.610,00
- edificio n.2 : mq. 2.010,00
- edificio n.3 : mq. 1.110,00

b) Superficie Territoriale Totale : A) + C) + a) = 9.278,00+ 2.792,00+5.730,00 = mq. 17.800,00

Si allega l'elaborato progettuale Tav. 302 che individua i mappali e le aree pubbliche, di uso pubblico, di esproprio (*vedi allegato B.5*).

Stato concessionato

Dall'esame della pratica e da indagine svolta presso l'Ufficio Comunale gli immobili risultano essere stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi (*vedi allegato B.6*).

- Permesso a Costruire n. 4/06 del 25.01.2006, avente come oggetto la realizzazione del complesso edilizio sopra citato ;
- Autorizzazione – Atto unico datato 08/02/2006 prot. 4346;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 3939 del 12/05/2006;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 9685 del 09/11/2006;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 2855 del 30/03/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 4389 del 21/05/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 7170 del 03/08/2007;
- Pratica Sismica con Denuncia delle opere in cemento armato prot. 6338 del 21/07/06 con successiva integrazione prot. 11293 del 10/12/2008, Certificato di collaudo statico e Relazione a struttura ultimata in data prot. 11580 del 18/12/2008, integrazione della Denuncia delle opere in conglomerato prot. 6299 del 25/06/2009 e ulteriore integrazione prot. 6380 del 29/06/2009;
- Agibilità parziale prot. 4572 del 07/05/09.

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta pertanto ad oggi dotato di Agibilità parziale.

Il certificato di Agibilità definitivo potrà essere rilasciato solamente previa ultimazione di tutti i fabbricati (biblioteca ed RSA) previsti nel progetto unitario relativo all'intero comparto immobiliare e previo completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalle Convenzioni in essere.

Eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato concessionato

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti non risultano difformità sostanziali tra quanto rinvenuto in loco e quanto contenuto negli elaborati di cui alle Pratiche edilizie sopra riportate.

Si rilevano tuttavia lievi difformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la sua situazione amministrativa (pratiche edilizie); tali difformità, di lieve entità, sono comunque 'sanabili' mediante presentazione presso gli Uffici Comunali di un'adeguata pratica edilizia in Sanatoria, a cui dovrà far seguito la richiesta di una Nuova Agibilità (parziale o definitiva in relazione allo stato delle opere meglio specificate al capitolo precedente).

In merito ai precedenti Paragrafi 3.5 e 3.6 si evidenzia che:

- pur operando con qualificata diligenza e perizia, trattandosi di atti ed informazioni provenienti da terzi sui quali non è possibile intervenire con correzioni, emendamenti e/o indagini di merito, alcuna responsabilità di qualsiasi natura è da imputarsi alla scrivente per eventuali valutazioni non corrette desunte dal CDU – Certificato di destinazione urbanistica, eventuali atti/titoli edilizi a questo connessi o comunque collegati e/o informazioni di qualsiasi sorta avuta dagli enti territoriali competenti;
- la perizia viene istruita altresì sulla base di quanto desumibile dagli atti regolarmente trascritti nei pubblici registri. Il Professionista incaricato non sarà pertanto responsabile nel caso in cui si palesassero difformità dipendenti da atti non trascritti, e quindi ex lege privi di efficacia nei confronti dei terzi.
- la vendita è forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi (abusi edilizi, etc...) e mancanza di qualità.

3.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare denominato “ La Piazzetta ” è dotato di un Regolamento di condominio (vedi allegato B.9), con gestione da parte dell'Amministratore di Condominio ad oggi nominata sig.ra Fabiano Manuela - [REDACTED] e.mail: [REDACTED]

La scrivente ritiene opportuno indicare le Spese condominiali relative al Lotto 24 oggetto di stima, secondo quanto a noi trasmesso dall'Amministratore di Condominio, consistenti in:

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2018: circa € 544,32 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);
- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2019: circa € 549,00

Si evidenzia che ex art. 63 disp.att.c.c., è previsto per il subentrante nei diritti del proprietario l'onere di farsi carico dei contributi dovuti per l'anno di gestione in corso al momento del subentro e per l'anno precedente.

Si precisa che il bene immobiliare oggetto di vendita risulta, da sopralluogo, ad oggi non occupato.

4. STIMA DEL VALORE DEI BENI

Per la stima del valore dei beni immobiliari si procede tenendo conto di quanto sopra esposto, e con riferimento alla descrizione dei beni si analizzano sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza

di attrezzature, livello di degrado della zona, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, possibili trasformazioni, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche del bene, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore dell'immobile.

Principali caratteristiche dei beni con incidenza positiva:

- la zona è residenziale (complesso immobiliare alle porte della città) e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione del territorio;
- la qualità degli spazi intesi come appartamenti, negozi ed uffici è nella media; gli ambienti sono molto luminosi e di dimensioni coerenti con la distribuzione dei vani;
- le urbanizzazioni previste – anche se ancora non concluse – a ridosso ed a servizio dei fabbricati rendono il luogo ben servito e piacevole da vivere e percorrere;
- la piazza che sorge al centro dei vari fabbricati rappresenta un chiaro punto di ritrovo ed un luogo incentivante l'aggregazione sociale.

Principali caratteristiche del bene con possibile incidenza negativa:

- restano da regolarizzare alcune lievi difformità interne all'unità immobiliare;
- le opere di urbanizzazione nelle immediate adiacenze ed a servizio dei fabbricati risultano ad oggi in parte non concluse, sia come stato di fatto che rispetto a situazione amministrativa. La conclusione di tali opere non dipenderà dalla volontà dell'acquirente delle singole unità immobiliari ma dallo sblocco di situazioni più generali legate alla presenza delle due Convenzioni facenti parte del Piano Particolareggiato relativo all'interno comparto;

Stima attraverso il più probabile valore venale

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni simili.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e

giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*"Stima degli immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010]

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta il seguente criterio (seguendo, ove possibile, quanto stabilito dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138)

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle pertinenze esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza);
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove costituenti unità immobiliari autonome al **50%**; ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;
- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza).

Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito dino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

Calcolo superficie complessiva commerciale.

LOTTO 24

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Coeff. di qualità/vetustà	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione (F. 11 Mapp. 372 sub. 31)	3-4	58,74 mq	1	1	58,74 mq
Balcone	3	2,67 mq	0,3	1	0,80 mq
Soffitta	4	76,35 mq	0,5	1	38,18 mq
Balcone	4	41,15 mq	0,3 e 0,1 oltre 25 mq	1	9,12 mq
					107 mq totali

Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio della scrivente quale valore di riferimento per uso residenziale = € 1.000,00/ mq

(da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze; fonti: Osservatorio del Mercato immobiliare, www.borsinoimmobiliare.it, www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it, Agenzie immobiliari del territorio, www.casa.it; vedi tabella seguente riferita alla destinazione d'uso commerciale)

RESIDENZA (stato conservativo medio)				
OSSERVATORI IMMOBILIARI	SITI	Valore minimo*	Valore medio*	Valore massimo*
OMI	http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index	560	700	840
MERCATO IMMOBILIARE	https://www.mercato-immobiliare.info	/	750	/
BORSINO IMMOBILIARE	https://www.borsinoimmobiliare.it	371	448	524
IMMOBILIARE.IT	https://www.immobiliare.it	626	804	906

* I valori vengono aumentati per il caso specifico del 30% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Prov. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

AGENZIE IMMOBILIARI (COMPARABLES)	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
IMMOBILIARE.IT, CASA.IT, AGENZIE DELLA ZONA	www.immobiliare.it , www.casa.it	buono	790
		ottimo/ristrutturato	880
		buono	988
		ottimo/ristrutturato	937
	Agenzie della zona	buono	889

**Si considera di dover apportare una riduzione del 5% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

Stima del valore complessivo del bene Lotto 24: € 1.000,00 x 107 mq = € 107.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Riduzione forfettaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 16.050,00
- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 2.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 3.500,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.450,00

5. CONCLUSIONI

Considerato il valore di mercato del bene immobiliare sopra riportato, il valore relativo alla quota di proprietà di [REDACTED] (100%) risulta:

LOTTO 24	100,00%	€ 85.450,00 x 100%	€ 85.450,00
Fabbricato 2 – Abitazione (F.11 Mapp. 372 sub. 31)			

6. ALLEGATI

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico (A)
- B) - Estratto di mappa (B.1)
 - Visura per soggetto (B.2)
 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune (B.3)
 - Stralci di P.R.G. - Variante Strutturale 5, Tav.1.1 Inquadramento territoriale urbanistico e Tav. 2.2 Territorio urbano - progetto delle aree (B.4)
 - Elaborato progettuale Tav. 302 (B.5)
 - Stralcio pratiche edilizie e relativi allegati come depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune (B.6)
 - Area oggetto di esproprio dove insiste la Cabina Enel (B.7)
 - Convenzioni per attuazione di Variante al P.R.G. del 2004 e del 2009 (B.8)
- C) - Elaborato planimetrico, elenco immobili, planimetrie catastali, stralcio planimetria urbanistica, ispezioni ipotecarie e catastali ultra ventennali (C)



La vendita è effettuata con la formula più ampia “ visto e piaciuto” e di conseguenza è necessario che l'acquirente recepisca eventuali informazioni prima dell'acquisto. Non sono stati effettuati rilievi strumentali e rilievi plano-altimetrici di dettaglio delle unità immobiliari e del complesso immobiliare. Non sono stati effettuati controlli sulle presenza di sostanze inquinanti.

Faenza, 12 dicembre 2019

Perito Incaricato (C.T.U.)

arch. Nadia Angeli