

TRIBUNALE DI VERCELLI
Sezione Civile Fallimentare

FALLIMENTO

“ ”

N. Gen. Rep. 14/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia GENTILI
Curatore: Dott.ssa Silvia Garino

Studio Tecnico Incaricato:
Ing. Leonardo Buonaguro
Perito Pasquale Buonaguro

Iscritto Albo Consulenti Tecnici
Tribunale di Torino

10125 – Torino
Via Berthollet, 30
Tel.: 011658898-3406696142
fax: 01119837032
leo.buonaguro@gmail.com
P.E.C.
leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Vercelli n. 39 Caresanablot (VC)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI VERCELLI
Sezione Civile Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLAUDIA GENTILI

FALLIMENTO:] _____ **n. 14/2018**

CURATORE: Dott.ssa Silvia Garino

PERITO: Ingegnere Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Berthollet n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è nominato, su mandato del Curatore Dott.ssa Silvia Garino, ai sensi del riformato art. 32 della Legge Fallimentare, Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni compendio della procedura. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 19 giugno 2018 presso gli immobili ubicati in Via Vercelli n. 39 a Caresanablot (VC), procedendo poi con sopralluoghi successivi. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni immobili di compendio del fallimento. Per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto così ritiene di dividere la presente relazione:

Capitolo primo: METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Capitolo secondo: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Capitolo terzo: VALUTAZIONE BENI IMMOBILI



CAPITOLO PRIMO:

Premessa: Metodo e procedimento di stima

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico di valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. In tale ottica e secondo prassi comune di mercato la parte di spazio libero, utilizzata in parte a parcheggio autoveicoli ed in parte a deposito merci, è stato considerato pertinenziale al fabbricato al quale conferisce versatilità e qualificazione; il suo valore è quindi compreso nella stima del fabbricato. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Tutto ciò premesso, le parti interessate hanno precisato che i beni da stimare sono ubicati nel Comune di Caresanablot (VC),
Via Vercelli n. 39.



CAPITOLO SECONDO
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN CARESANABLOT (VC)
VIA VERCELLI 39

LOTTO 1 – 2 – 3 – 4: proprietà per la quota di 1/1

Gli enti immobiliari oggetto di stima del presente elaborato peritale interessano una porzione di capannone a destinazione terziaria e produttiva, ove è ubicata un'officina riparazione auto, due alloggi (definiti, in seguito, "padronale" e "di custodia") e due tettoie, con relativi accessori pertinenziali, servitù di passaggio e adeguate aree esterne. Più in particolare, la distinzione in lotti verrà così classificata:

LOTTO 1:

- al piano terreno (1° f.t.) una porzione di capannone a destinazione terziaria e produttiva, con officina riparazione;

Coerenze: su tre lati con area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e su un lato con altro sub. di proprietà della ..;

LOTTO 2:

- al piano primo (2° f.t.) un alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con terrazzo coperto, tre camere, cabina armadio, ripostiglio/lavanderia, doppi servizi;

Coerenze: su due lati con area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e con officina di proprietà della Società .. censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 6 e porzione centrale del capannone di proprietà della Società .. censita al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 9;

LOTTO 3:

- al piano primo e secondo (2° - 3° f.t.) un alloggio composto da soggiorno e cucina open space, disimpegno, due camere e servizi; con lastrico solare;

Coerenze: su due lati con l'area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e con fabbricati di proprietà della Società .. censiti a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 9 e 10;



LOTTO 4:

- al piano terreno (1° f.t.) tettoie;

Coerenze: area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine. L'immobile nel suo complesso, risulta edificato a seguito del rilascio di molteplici permessi edilizi di Legge (vedasi allegato) e le opere in difformità, ove sono presenti, possono o meno risultare oggetto di istanza di condoni (*vedasi paragrafo "irregolarità edilizie"*).

DATI CATASTALI:

- Foglio 8¹, particella 124 (ex 48), sub. 1 (ex 2), catg. A/3, Via Vercelli 39, cons. 4,5 vani, piano 1, R.C. € 278,89;
- Foglio 8¹, particella 124 (ex 48), sub. 4 (ex 12), catg. C/7, Via Vercelli 39, piano T, cons. 130 mq, R.C. € 80,57;
- Foglio 8¹, particella 124 (ex 48), sub. 5 (ex 3, ex 11²), catg. A/2, Via Vercelli 39, cons. 7,5 vani, piano T - 1, R.C. € 697,22;
- Foglio 8¹, particella 124 (ex 48), sub. 6 (ex 2, ex 10²), catg. D/8, Via Vercelli 39, piano T, R.C. € 3.332,00;

Si conferma la conformità parziale tra lo stato attuale dei luoghi e la loro rappresentazione sulla scheda catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL LOTTO 1 - 2 - 3 - 4:

Il compendio immobiliare identificato con i LOTTI di cui sopra è sito in Comune di Caresanablot (VC) alla Via Vercelli n. 39 e proveniente da (**vedasi allegati**):

- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 3700/4859 in data 03/07/1987, per Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sebastiano Astuto rep. 32246 in data 15/06/1987 (contro Sig.

¹ Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/04/2003, protocollo n. 38801 in atti dal 09/04/2003 (n. 8.1/2003).

² Ristrutturazione del 06/06/2001 protocollo n. 54849 in atti dal 06/06/2001: ristrutturazione (n. 798.1/2001).



- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 2956/3712 in data 25/05/1995, per Atto di conferimento e Compravendita a Rogito Notaio Massimo Cortese rep. 45466/3749 in data 28/12/1994 (contro Sig. _____);
- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 2923/4070 in data 21/05/1999, per Atto di Compravendita a Rogito Notaio Gia paolo Roncarolo rep. 78810 in data 26/04/1999 (contro Sig. _____);

In virtù degli atti di qui sopra, la Società della Procedura in epigrafe si è, successivamente, resa protagonista dei seguenti ulteriori passaggi:

- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 3226/4324 in data 02/06/1988, per Atto di costituzione di vincolo a Rogito Notaio Sebastiano Astuto rep. 36816 in data 17/05/1988 (a favore del _____);
- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 6970/9939 in data 22/12/2010, per Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sebastiano Astuto rep. 95229/7033 in data 21/12/2010 (a favore di _____);
- Trascrizione alla Conservatoria di Vercelli nn. 4249/5474 in data 18/07/2013, per Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sebastiano Astuto rep. 95771/7442 in data 16/07/2013 (a favore di _____);

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. *Trascrizione nn. 3720/4727 del 04.06.2018*

Atto Giudiziario Tribunale di Vercelli – Sezione Fallimentare del 07.05.2018 rep. 14

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Fallimento

a favore: _____ con sede in Caresanablot (VC), per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: _____, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili così censiti al Comune di Caresanablot (VC)

N.C.E.U.:

foglio 8, particella 124, sub. 1, catg. A/3, Via Vercelli 39, piano 1;

foglio 8, particella 124, sub. 4, catg. C/7, Via Vercelli 39, piano T;



foglio 8, particella 124, sub. 5, catg. A/2, Via Vercelli 39, piano T – 1;

foglio 8, particella 124, sub. 6, catg. D/8, Via Vercelli 39, piano T;

STATO D'USO:

Le verifiche effettuate dal CTU presso l'Ufficio delle Agenzie delle Entrate e tramite la documentazione fornita dalla Curatela hanno evidenziato che parte degli immobili oggetto della presente Relazione sono condotti in locazione a seguito di contratti regolarmente registrati.

Più in particolare:

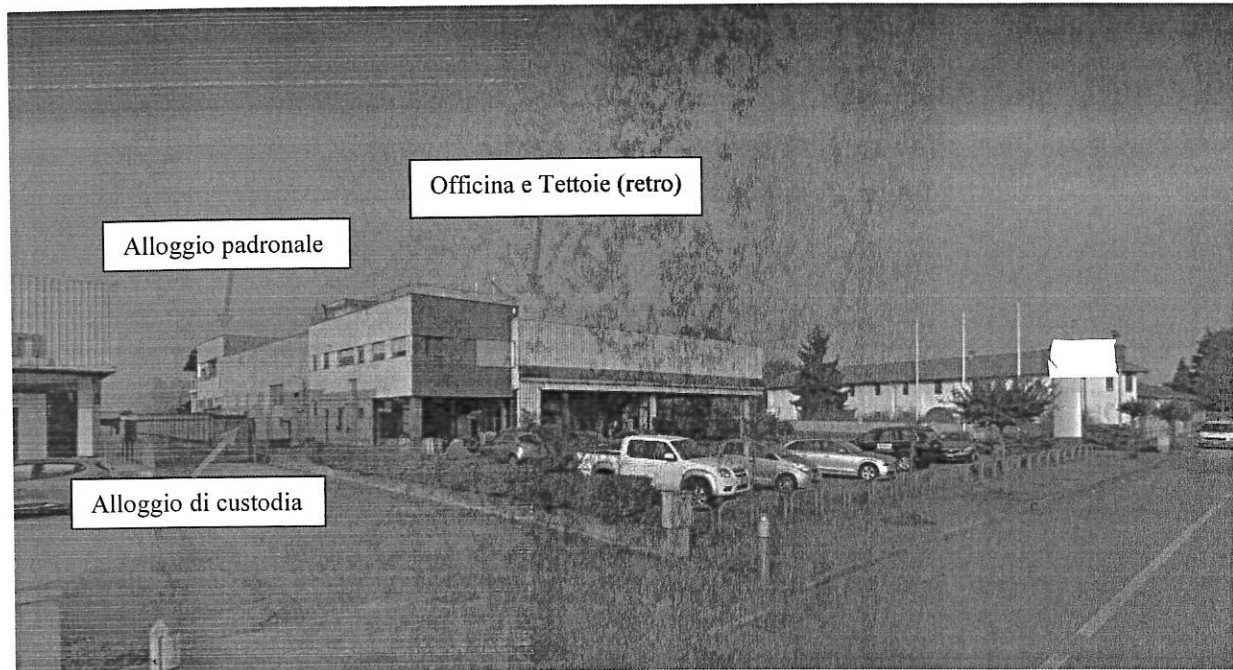
- l'alloggio – catastalmente identificato al Foglio 8, particella 124, sub. 1 – viene concesso in locazione al _____ nato a _____, con contratto di locazione ad uso abitativo del _____, registrato a Vercelli in data _____ al n. _____. La durata del contratto è stabilita in anni 4, con decorrenza dal _____ al _____ si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo, qualora non intervenga disdetta dall'una o dall'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A/R. almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione annuale è stabilito in € _____.
- l'alloggio – catastalmente identificato al Foglio 8, particella 124, sub. 5 – viene concesso in locazione al Sig. _____, con contratto di locazione ad uso abitativo del _____, registrato a _____ data _____ al n. _____. La durata del contratto è stabilita in anni 4, con decorrenza dal _____ a _____ e si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo, qualora non intervenga disdetta dall'una o dall'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A/R. almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione annuale è stabilito in € _____.

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Le unità oggetto della procedura in epigrafe sono ubicate nella zona industriale del Comune di Caresanablot (VC) alla Via Vercelli n. 39 e sono costituite da una *porzione di capannone* a destinazione terziaria e produttiva, utilizzato come officina di riparazione auto, *due alloggi* (di custodia e padronale) e *due tettoie*, con relative pertinenze: il tutto distinto in n. 4 LOTTI, come già precedentemente analizzato.



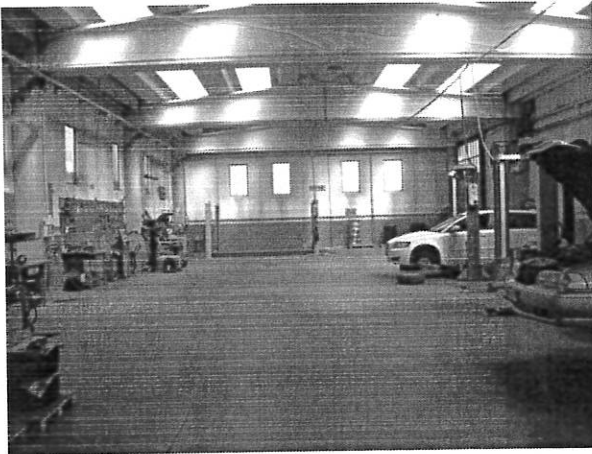
complesso, entrambe con caratteristiche di bassi fabbricati (altezza inferiore a circa mt 3,00) con struttura in muratura, carpenteria metallica e legno, destinate a posti auto coperti e deposito materiali esausti.



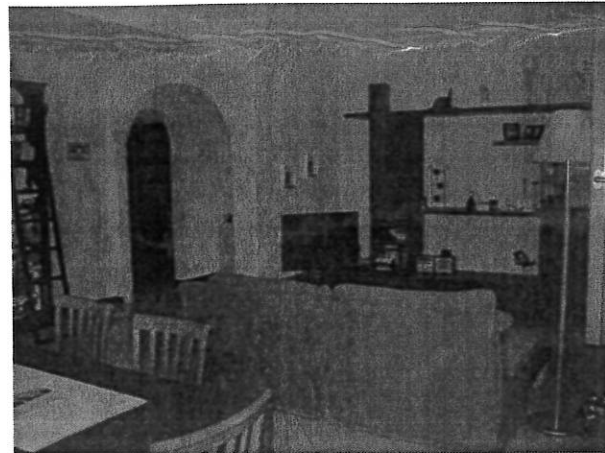
Le principali caratteristiche costruttive del complesso:

- La maggior parte delle strutture portanti (plinti, pilastri, pannelli di tamponamento perimetrale, travi a doppia pendenza, coppelle di copertura, etc.) sono in elementi prefabbricati di cemento armato. Il manto di copertura delle due porzioni verso strada (esposizione e corpo centrale) è ancora costituito da lastre ondulate in fibra di cemento amianto; le coperture della porzione di officina e alloggio padronale sono realizzate con pannelli autoportanti di lamiera pre-verniciata, sostituiti nel 2006;
- La copertura dell'alloggio di custodia è realizzata con pavimentazione piana per lastrico solare. La pavimentazione dell'area produttiva (officina) è realizzata in battuto di cemento. I pavimenti e rivestimenti dei due alloggi sono prevalentemente in piastrelle di ceramica monocottura, con piccole porzioni di parquet in legno. Le pavimentazioni dei piazzali e dei percorsi carrabili esterni sono prevalentemente realizzate in massetti auto bloccanti di cemento, mentre residuano alcune porzioni laterali e il piazzale retro officina semplicemente livellato con ghiaia carrabile;

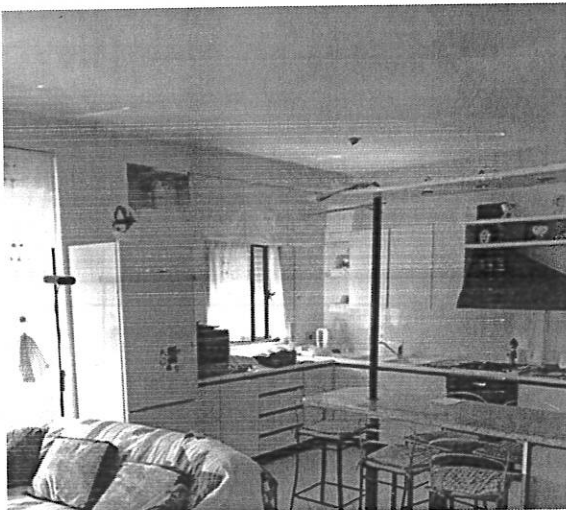




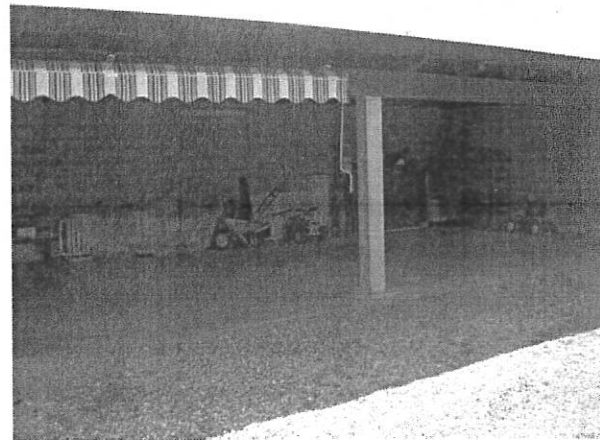
Officina



Interno Alloggio Padronale



Interno Alloggio Custode



Tettoia

- I serramenti del complesso immobiliare sono prevalentemente in profilati metallici di tipologia industriale (serramenti apribili e fasce fisse orizzontali nella sola zona di officina); nelle porzioni centrali e di officina l'illuminazione naturale è favorita anche da fasce traslucide zenitali inserite nel piano di copertura. Si differenziano solo i serramenti delle due unità abitative, realizzati in profilati di alluminio (alloggio di custodia) e in legno (alloggio padronale);
- Le diverse aree del complesso immobiliare sono adeguatamente servite da portoni carrabili realizzati con profilati metallici e apertura ad ante battenti e scorrevoli: n. 2 per officina;
- Nella porzione di officina, l'impianto di riscaldamento è realizzato con alcuni termo convettori ad aria fissati in alto alle strutture di fabbrica. L'impianto elettrico e di illuminazione è derivato dall'impianto principale (sub. 9 e sub. 10 di proprietà di terzi), dunque, allo stato dei fatti, si configurano evidenti servitù di passaggio e di servizio, con analogo discorso per l'impianto idrico di



servizio, l'impianto idrico antincendio, le reti di scarico, nonché tutti i passaggi pedonali e carrabili esterni, tenuto conto che l'intera area scoperta pertinenziale (sub. 3, bene comune non censibile) è tuttora di proprietà della società fallita, ma asserve anche le porzioni di fabbricato di proprietà di terzi;

- I due alloggi hanno, invece, impianti civili, caldaie a gas autonome e contatori dedicati;
- la quota parte di capannone destinata ad officina ha altezza di circa mt 5,00, solo in parte leggermente ribassata; l'altezza media dell'alloggio padronale e dell'alloggio custode è di circa mt 2.85, con il portico pertinenziale dell'alloggio padronale che presenta un'altezza media di circa mt 4.70; l'altezza media delle tettoie è di circa mt 2.36 per quella sottostante l'alloggio padronale e di circa mt 2.70 per l'altra.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto acs e riscaldamento: autonomo realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto citofonico: n.p.;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'unità, nel complesso, si presenta in discrete condizioni di stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1:



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2:

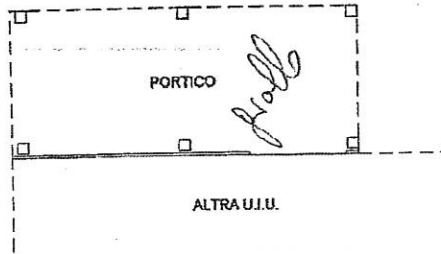
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Vercelli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caresanablot	
Via Vercelli _____	civ. 39 _____
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cantamessa Adriano
Sezione: Foglio: 8	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 124	Prov. Novara _____
Subalterno: 5	N. 2222

da n. 1 Scala 1:200

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2007/130345 del 26/06/2007

PIANO TERRA
 H = 4,70 ml



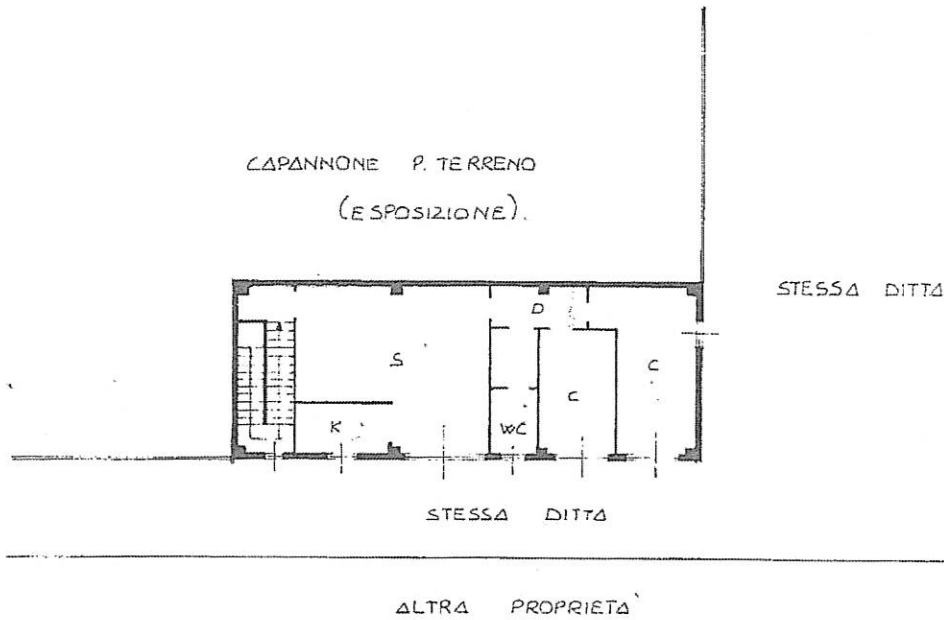
PIANO PRIMO
 Hm = 2,85 ml



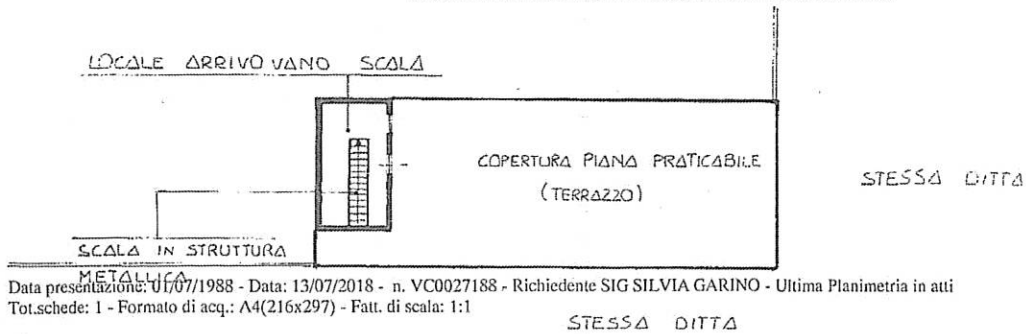
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3:

Data presentazione: 01/07/1988 - Data: 13/07/2018 - n. VC0027188 - Richiedente SIG SILVIA GARINO - Ultima Planimetria in atti

PIANTA ABITAZIONE P. PRIMO



TERRAZZO SOVRASTANTE

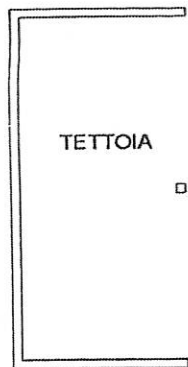


Data presentazione: 01/07/1988 - Data: 13/07/2018 - n. VC0027188 - Richiedente SIG SILVIA GARINO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(216x297) - Fatt. di scala: 1:1

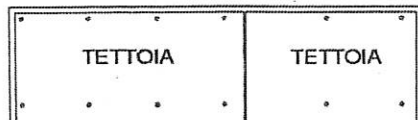
Caratterizzazione Fabbricati - Situazione n. 13/07/2018 - Comune di CARENANABLOTTI (B768) - Foglio: 8 Particella: 124 - Subalterno: 1 > - Sub: 1
VIA VERCELLI n. 39 piano: 1;



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 4:



PIANO TERRA
H media =2.36 m



PIANO TERRA
H media =2.70 m

- Situazione al 06/07/2018 - Comune di CARESANABLOT(B768) - < Foglio: 8 Partic
1 piano: T;



LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Caresanablot si è potuto accertare che il complesso immobiliare oggetto di stima è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi (vedasi allegato per il dettaglio di ogni singola pratica):

- concessione edilizia n. 138 del 10/10/1980, per costruzione di capannone, uffici e abitazione (Sig. _____);
- concessione edilizia n. 200 del 15/05/1981 per varianti in corso d'opera nella costruzione di capannone, uffici e abitazione (Sig. _____);
- concessione edilizia n. 202 del 15/05/1981 per costruzione opere di urbanizzazione (Sig. _____);
- autorizzazione alla usabilità n. 64 del 05/11/1982 per capannone artigianale e commerciale (Sig. _____);
- concessione edilizia n. 280 del 02/06/1982 per varianti in corso d'opera nella costruzione di capannone, uffici e abitazione (Sig. _____);
- autorizzazione impianti pubblicitari n. 26 rilasciata dal Comune di Caresanablot il 20/06/1983 (Sig. _____);
- nulla osta ANAS Torino prot. 31451 del 28/01/1985 relativo alla posa di impianti pubblicitari (Sig. _____);
- autorizzazione impianti pubblicitari n. 68 rilasciata dal Comune di Caresanablot il 04/03/1986 (Sig. _____);
- concessione edilizia n. 429 del 07/08/1987 per ampliamento del capannone concessionaria e abitazione (Sig. _____);
- concessione edilizia n. 478 del 31/05/1988 per volume tecnico e copertura piana abitazione (_____);
- concessione edilizia n. 449 del 25/10/1988 per volturazione della CE n. 429 del 07/08/1987 (_____);
- autorizzazione all'abitabilità del 15/05/1990 per capannone commerciale, uffici e alloggio piccolo (_____);



- autorizzazione impianti pubblicitari n. 5 rilasciata dal Comune di Caresanablot il 05/01/1993 (.);
- nulla osta ANAS Torino prot. 1365 del 03/03/1993 relativo alla posa di impianti pubblicitari (.);
- concessione edilizia n. 33 del 11/10/1995 per modifiche interne e costruzione soppalco per uffici (.);
- certificato di collaudo delle strutture in CA depositato al Genio Civile di Vercelli il 09/07/1996 n. 433/95 (.);
- autorizzazione impianti pubblicitari n. 2 rilasciata dal Comune di Caresanablot il 12/01/1996 (.);
- nulla osta ANAS Torino prot. 49019 del 08/01/1996 relativo alla posa di impianti pubblicitari (.);
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue in pubblica fognatura n. 27, rilasciata dal Comune di Caresanablot il 22/05/1997 (.);
- certificato di Prevenzione Incendi prot. 14209 del 19/12/1997 per pratica n. 19431, autoconcessionaria (.);
- autorizzazione all'agibilità n. 258/98 per fabbricato artigianale ad uso concessionario autoveicoli (), costituito da: vendita, esposizione, officina meccanica, uffici e due abitazioni;
- denuncia inizio attività di opere edilizie prot. 1340 del 13/05/1999 per costruzione muro di recinzione (.);
- denuncia inizio attività di opere edilizie del 10/04/2001 per costruzione muretti divisorii nel cortile (.);
- autorizzazione impianti pubblicitari n. 15/01 rilasciata dal Comune di Caresanablot il 19/11/2001 (.);
- concessione edilizia n. 06/02 per costruzione di due tetterie a servizio dell'attività (B .);
- nulla osta della Provincia di Vercelli prot. 16945 del 14/05/2002 relativo alla posa di impianti pubblicitari (.);

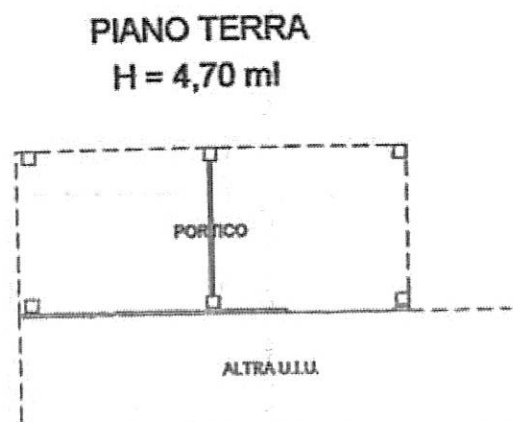


- autorizzazione all'agibilità n. 07/03 del 23/12/2003 per due tettoie a servizio dell'attività (.....);
- denuncia inizio attività di opere edilizie prot. 1846 del 20/06/2006 per sostituzione copertura porzione di capannone e alloggio (.....);
- permesso di costruire n. 17/06 del 24/11/2006 per ampliamento alloggio grande (.....);
- denuncia delle strutture in CA prot. 473 del 13/02/2007, per ampliamento alloggio grande (.....);
- denuncia inizio attività di opere edilizie prot. 1665 del 06/06/2007 per variante in corso d'opera di alloggio grande (.....);
- certificato di collaudo delle strutture in CA prot. 3570 del 14/12/2007 per ampliamento alloggio grande (.....);
- certificato di agibilità n. 75/08 del 12/09/2008 per ampliamento alloggio grande (.....).

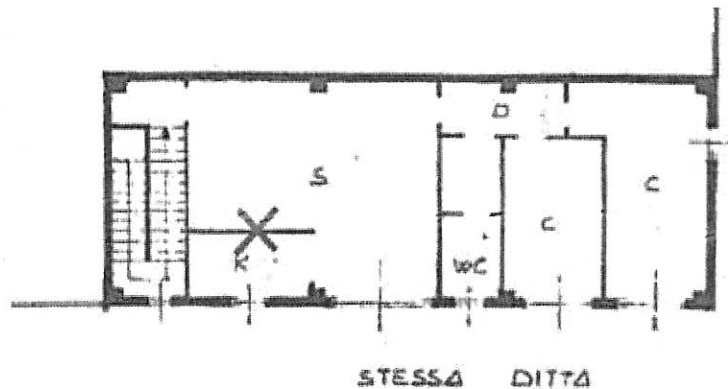
DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto tra il sopralluogo e la Planimetria Catastale non sono emerse difformità edilizie rilevanti, ad eccezione di quelle rappresentate di seguito.

In particolare, per quanto concerne le pertinenze dell'alloggio padronale (sub. 5 – LOTTO 2), è stato eretto un muro di separazione su tutta la lunghezza tra le due porzioni del porticato ubicato al piano terreno, come raffigurato nella seguente immagine:



Inoltre, nell'alloggio custode è stato abbattuto il tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno, per creare un unico ambiente open space:



MODALITA' PER SANARE GLI ABUSI

Le irregolarità edilizie rilevate all'interno dei locali, potranno esser sanate, fermo restando il parere favorevole del competente Ufficio Tecnico del Comune di Caresanablot (VC), presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 37 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa (obblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria catastale, ecc.), pari a circa € 500,00 per ciascuna difformità oltre eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dal Comune.

Abitabilità/Agibilità:

All'Archivio Edilizio del Comune di Caresanablot (VC) sono stati reperiti i seguenti titoli:

- autorizzazione all'agibilità n. 258/98 per fabbricato artigianale ad uso concessionario autoveicoli (), costituito da: vendita, esposizione, officina meccanica, uffici e due abitazioni;
- autorizzazione all'agibilità n. 07/03 del 23/12/2003 per due tettoie a servizio dell'attività (E);
- certificato di agibilità n. 75/08 del 12/09/2008 per ampliamento alloggio grande (L.).

Certificato energetico immobiliare:

La porzione di capannone adibita ad officina e gli alloggi sono sprovvisti dell'APE, in quanto risulta che son stati edificati in data antecedente all'entrata in vigore dei D. Lgs. vi 19.08.2005 n. 192 e 29.12.2006 n. 311 e, pertanto, non necessita di tale attestato.



CAPITOLO TERZO

VALUTAZIONE³ COMPLESSIVA DEI LOTTI

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, accessibilità all'area, disponibilità di parcheggio, distanza dalle principali vie di comunicazione, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore.

Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. L'area cortilizia di accesso e sosta al capannone (censita come bene comune non censibile) non è stata conteggiata, in quanto pertinenziale e funzionale all'attività di produzione; le tettoie sono valutate a corpo.

Fattori ed elementi di svalutazione:

Si deve tenere a mente, ai fini squisitamente valutativi, che i due alloggi (padronale e di custodia) facenti parte dell'elaborato peritale in oggetto – sebbene in buono stato conservativo e manutentivo – sono, comunque, inseriti in un contesto di natura industriale/produttiva, che ne va a minare vigorosamente l'appetibilità commerciale. Pertanto, si segnala il vincolo di pertinenzialità delle unità abitative al più ampio complesso produttivo e di commercio all'ingrosso. Sono, altresì, presenti

³ Fonte: osservatori del mercato immobiliare, operatori di zona, Camera di Commercio di Vercelli, Catasto di Vercelli, Agenzia del Territorio.



evidenti servitù di passaggio sulle varie porzioni del complesso immobiliare reciprocamente a favore e contro delle Società e C., stato di fatto conseguente al frazionamento immobiliare del 2010 e agli atti di trasferimento a Rogito Notaic Sebastiano Astuto degli anni 2010 e 2013. Inoltre, è evidente che la vendita della sola officina a terzi prevede l'eventuale erezione di un muro di separazione, laddove è presente l'apertura, con le altre unità del capannone (stante il parere favorevole dei competenti Uffici).

Tutti questi fattori vengono ovviamente considerati nella successiva trattazione valutativa, come fattori di svalutazione che gravano sugli immobili, ragion per cui si considerano i valori €/mq minimi di molto inferiori alle normali quotazioni di mercato (anche in ottica di immediato realizzo per procedura fallimentare).

Agli immobili oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relativi, delle sopradette considerazioni e sulla base delle Superfici Commerciali⁴, si attribuiscono i seguenti valori:

Via Vercelli 39, Caresanablot (VC): LOTTO 1 – OFFICINA

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
<u>- officina riparazioni</u>	480,00	100	480,00
TOTALE	480,00		480,00

Valutazione di mercato capannone: 480,00 mq x 275,00⁵ = € 132.000,00

⁴ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI 10750.2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio" (la prima versione risale al 1998) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [...] "Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

⁵ Nella valutazione di tiene conto del fatto che l'officina è dotata di tutte le dotazioni impiantistiche e che, pertanto, è immediatamente disponibile per l'aggiudicatario.



Via Vercelli 39, Caresanablot (VC): LOTTO 2 – ALLOGGIO PADRONALE

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- alloggio	140,00	100	140,00
- balconi	10,00	35	3,50
- terrazzo ⁷	32,00	35	7,50
- portico ⁷	58,00	35	10,00
TOTALE	240,00		161,00

Valutazione di mercato alloggio: 161,00 mq x 870,00⁶ = € 140.070,00

Spese difformità edilizie: = € 500,00

Valutazione totale immobile libero: € 140.000,00

Valutazione totale immobile locato⁷: € 119.000,00

Via Vercelli 39, Caresanablot (VC): LOTTO 3 – ALLOGGIO CUSTODE

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- alloggio	75,00	100	75,00
- lastrico solare ⁸	75,00	25	11,50
TOTALE	150,00		86,50

Valutazione di mercato alloggio custode: 86,50 mq x 700,00⁵ = € 64.875,00

Spese difformità edilizie: = € 500,00

Valutazione totale immobile libero: € 64.000,00

Valutazione totale immobile locato⁶: € 54.000,00

⁶ Tale valore tiene conto del fatto che gli alloggi (padronale e custode) sono funzionali al capannone e all'attività produttiva. Viene, pertanto, considerato il valore minimo di quotazione ottenuto come estrapolazione dall'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, oltre che dai principali operatori della zona. L'alloggio padronale è classificato come abitazione civile, mentre l'alloggio del custode come abitazione economica.

⁷ Se l'immobile viene venduto locato, lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente di abbattimento dell'ordine del 15%.

⁸ Applicabile fino a 25 mq; l'eccedenza viene computata al 10%.



Via Vercelli 39, Caresanablot (VC): LOTTO 4 – TETTOIE

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- tettoia	130,00	a corpo	130,00
TOTALE	4.760,00		4.556,00

Valutazione di mercato tettoia: 130 mq a corpo

€ 20.000,00

VALUTAZIONE TOTALE BENI

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato dei 2 alloggi, tettoie ed officina del complesso produttivo, commerciale e abitativo sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e, quindi, immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in complessivi:

€ 356.000,00*(trecento cinquanta sei mila /00)*

Qualora la vendita avvenisse con immobili locati, il più probabile valore di mercato dei 2 alloggi, tettoie ed officina del complesso produttivo, commerciale e abitativo sopra descritti viene determinato con opportuno arrotondamento in complessivi:

€ 325.000,00*(trecento venti cinque mila /00)*

PIANO DI VENDITA:

Nel Comune di Caresanablot (VC) in Via Vercelli n. 39 un complesso immobiliare costituito da una porzione di capannone ad uso officina, n. 2 alloggi (padronale e custode) e tettoie. Più in particolare, il compendio immobiliare viene così descritto e lottizzato, con possibilità – qualora venga richiesto dalla Curatela e sulla base delle offerte pervenute – di eventuale modifica della presente lottizzazione a cura del sottoscritto:

LOTTO 1 – OFFICINA:

- al piano terreno (1° f.t.) una porzione di capannone a destinazione terziaria e produttiva, con officina riparazione;

Coerenze: su tre lati con area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e su un lato con altro sub. di proprietà della _____ ;

LOTTO 2 – ALLOGGIO PADRONALE:

- al piano primo (2° f.t.) un alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con terrazzo coperto, tre camere, cabina armadio, ripostiglio/lavanderia, doppi servizi;

Coerenze: su due lati con area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e con officina di proprietà della Società _____ S.p.A. censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 6 e porzione centrale del capannone di proprietà della Società _____ censita al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 9;

LOTTO 3 – ALLOGGIO CUSTODE:

- al piano primo e secondo (2° - 3° f.t.) un alloggio composto da soggiorno e cucina open space, disimpegno, due camere e servizi; con lastrico solare;

Coerenze: su due lati con l'area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3 e con fabbricati di proprietà della Società _____ censiti a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 9 e 10;

LOTTO 4 – TETTOIE:

- al piano terreno (1° f.t.) tettoie;

Coerenze: area scoperta censita a N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 124, sub. 3;



Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 20 novembre 2018

Il Perito Estimatore
(Ingegnere Leonardo Buonaguro)

ALLEGATI:

Rilievi fotografici

Visure Catastali

Planimetrie Catastali

Visure Ipotecarie

Atti di Provenienza

Documentazione Edilizia

