

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N. 145/2018

06.04.2021

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto Ing. Vioris Guerrini, Esperto Estimatore nel Fallimento, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice con istanza del 21/02/2020:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
Attuali e precedenti proprietari	6
Vincoli ed oneri giuridici	7
SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 2	9
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	10
Descrizione analitica dei beni	14
Valutazione complessiva dei beni	15
SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 3	19
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	20
Descrizione analitica dei beni	21
Valutazione complessiva dei beni	22
SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 4	25
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	26
Descrizione analitica dei beni	27
Valutazione complessiva dei beni	28
SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 1	31
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	32
Descrizione analitica dei beni	32

Ing. Vioris Guerrini • [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Valutazione complessiva dei beni	33
Conclusioni	36

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

I beni oggetto di fallimento sono individuati e censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Mede, Fraz. Tortorolo n. 15.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 22; Particella: 27; Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 6 vani; Superficie Catastale: 172 mq.

Coerenze da nord: Catasto fabbricati Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 1, Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 52.

Ubicazione: Comune di Mede, Fraz. Tortorolo n. 15.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 22; Particella: 27; Subalterno: 3; Categoria: C/2; Classe: 1; Consistenza: 200 mq; Superficie Catastale: 216 mq.

Coerenze da nord: Catasto fabbricati Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 4, Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 18, 53, Catasto fabbricati Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 1.

Ubicazione: Comune di Mede, Fraz. Tortorolo n. 15.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 22; Particella: 27; Subalterno: 4;
Categoria: C/2; Classe: 1; Consistenza: 37 mq; Superficie Catastale: 46 mq.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 96, 18, Catasto fabbricati
Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 3, 1.

Ubicazione: Comune di Mede, Fraz. Tortorolo n. 15.

Proprietà: Bene comune non censibile

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 22; Particella: 27; Subalterno: 1;
Categoria: Bene comune non censibile.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 15, 96, Catasto fabbricati
Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 4, 3, Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 53, Catasto
fabbricati Sez. A Fg. 22 Mapp. 27 Sub. 4, Catasto Terreni Sez. A Fg. 22 Mapp. 53,
strada di accesso.

Il comparto è costituito da:

- un edificio residenziale, composto da tre locali con cucina, un servizio igienico, un ingresso, un disimpegno, un portico sul fronte est ed un portico sul fronte ovest, distribuito al solo piano terra.
- un primo deposito composto da un unico locale di ampie dimensioni.
- un secondo deposito di dimensioni più contenute, adiacente al precedente.
- un cortile comune agli immobili di proprietà chiuso da recinzione e passo carrabile.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/03/2021, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.:
[REDACTED]
- per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F.:
[REDACTED]

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2002 - Registro Particolare 7766 Registro Generale 11562, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5199 del 28/11/2002, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2000 - Registro Particolare 1375 Registro Generale 2022, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21731 del 03/03/2000, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni

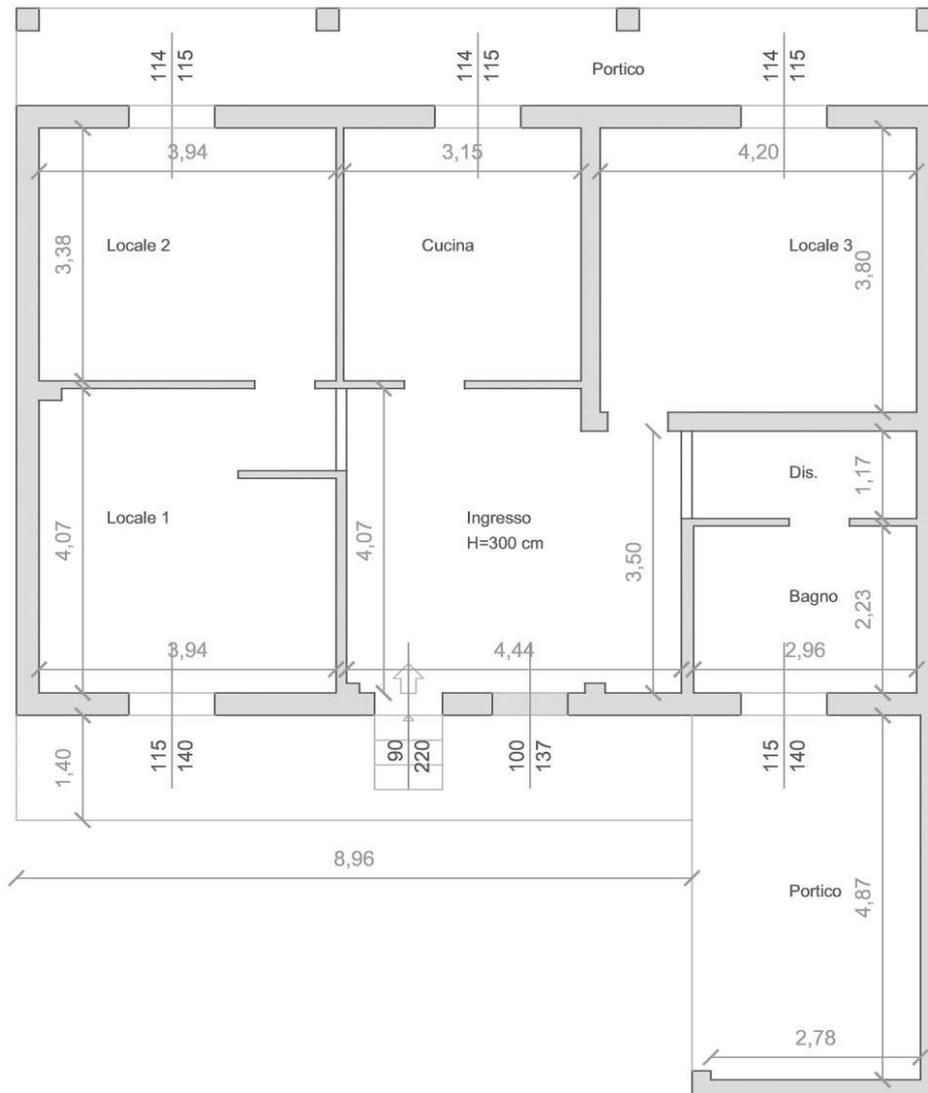
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2002 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 11563, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5200 del 28/11/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2009 - Registro Particolare 1855 Registro Generale 9379, Pubblico ufficiale [REDACTED]
-CAGLIARI Repertorio 2009/506 del 07/08/2009, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2015 - Registro Particolare 282 Registro Generale 2433, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2107/2515 del 03/04/2015, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2017 - Registro Particolare 59 Registro Generale 716, Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 2876/2517 del 16/01/2017, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI

Ing. Vioris Guerrini • [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

ACCERTAMENTO ESECUTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 2

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Sub. 2

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

PRATICA 93/74

- Denuncia di demolizione di opere edilizie del 01/10/1974 per successiva ricostruzione
- Licenza di demolizione per ricostruzione del 10/10/1974 Prot. 5055
- Denuncia di opere edilizie del 01/10/1974 Prot. 5055 per la costruzione di magazzino ed abitazione sui mappali ex 32 e 33.
- Nulla osta del 03/10/1974
- Licenza di nuova costruzione del 17/10/1974
- Denuncia di inizio lavori del 05/11/1974 Prot. 5055
- Decreto di abitabilità del 15/09/1980

La pratica si riferisce alla demolizione dei fabbricati preesistenti ed alla edificazione di un nuovo corpo di fabbrica.

Si sottolinea che la tavola grafica evidenzia la funzione di magazzino del cespite, al posto della destinazione abitativa evidenziata dalla documentazione catastale e dallo stato dei luoghi.

Si rileva che la tavola non mostra la presenza di tramezzature interne in quanto il bene è raffigurato come costituito da un unico locale unito all'adiacente.

Non vi è concordanza in riferimento alle aperture finestrate, in quanto:

- sul lato ovest sono rappresentate due finestre in luogo delle tre presenti in loco, delle quali non corrisponde la forma dell'apertura (con forma ad arco nella tavola e rettangolare nella realtà)
- la finestra raffigurata sul fronte nord non è stata rilevata in loco.

- le aperture sul fronte est non corrispondono a quanto presente in sito, poiché al posto dei due portoni sono presenti due finestre ed al posto della finestra è presente una porta di ingresso.
- sul fronte addossato all'edificio adiacente, sul lato sud, è presente un'apertura di comunicazione non visionata in loco. È inoltre raffigurata una piccola scala interna, non presente in loco nel punto indicato, in quanto una scala paragonabile è posta in corrispondenza della porta di ingresso esternamente ai locali. La differente posizione della scala suggerisce inoltre una differente quota del piano di pavimento dell'unità.
- non risulta raffigurato in pianta il porticato sul fronte ovest.

La tavola mostra un porticato addossato all'intero fronte est, non corrispondente allo stato dei luoghi che presenta un portico sito su parte del fronte est in posizione nord-est di dimensioni minori rispetto alla tavola, delimitato su un lato dall'abitazione e su altri due lati da setti murari, con un lato aperto verso sud. Non sono presenti i rimanenti pilatri ed il corrispondente portico ulteriore. In tale posizione è costruito uno sporto di falda inclinata per una profondità inferiore a quanto si evince dalla tavola. Non è indicata alcuna divisione verso sud rispetto alla proprietà confinante, laddove in loco è presente un elemento separatorio, la cui natura è risultata di difficile individuazione a causa della rigogliosa crescita di vegetazione spontanea rampicante che impediva una più approfondita analisi.

DIA 4315/2003

- Denuncia di Inizio Attività del 14/04/2003 Prot. 4315 per trasformazione di copertura piana su fabbricato esistente ad uso abitazione con tetto a due falde e formazione di nuovo accesso carraio.
- Richiesta di annullamento della pratica del 05/05/2003 Prot. 5129

La presente pratica è stata annullata dalla stessa proprietà, tuttavia le tavole ad essa allegata mostrano uno stato di fatto molto più simile al rilevato, rispetto alla tavola

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

della pratica precedente. In virtù dell'annullamento del documento non si ritiene corretto fornire ulteriori analisi, facendo riferimento alla pratica licenziata.

In merito alla possibilità di sanatoria delle incongruenze rilevate occorre precisare quanto segue:

Le ricerche di conservatoria mostrano che il cespite è stato acquistato dagli attuali proprietari dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED], la quale a propria volta aveva acquistato dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]. Quest'ultimo aveva ottenuto il bene mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1992 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 1481 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, acquisendo il bene tramite atto giudiziario Tribunale di Vigevano. In tale documento viene dichiarato che il cespite è costituito da un fabbricato rustico non accatastato a Catasto Fabbricati. L'atto richiama infatti gli identificativi a Catasto Terreni Mapp. 27 e Mapp 32. Quest'ultimo è stato fuso con l'attuale Mapp. 27 con Variazione Geometrica Tipo Mappale del 03/07/1998 in atti dal 03/07/1998 (n. 1707.1/1998). Si specifica che la costituzione del subalterno a Catasto Fabbricati avviene con nota del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 (n. E02564.1/1998). Il decreto di trasferimento specifica che il fabbricato era stato ristrutturato circa 10 anni prima, pertanto intorno al 1982. Tale pratica, richiamata nella trascrizione, non è stata recuperata dall'Ufficio Tecnico del Comune, in quanto l'Ente, in data 17/03/2021 comunicava che, a seguito di un'ulteriore ricerca in banca dati, inerente le varie pratiche edilizie presentate nel periodo intercorrente tra 1974 e il 2003 per interventi eseguiti in frazione Tortorolo, non sono state rinvenute, allo stato attuale, pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura, ad eccezione delle pratiche menzionate nella presente relazione. Non sono state reperite documentazioni attinenti al frazionamento dell'immobile originario costruito nel 1974 sui mappali ex 32 e 33 entrambi al tempo di proprietà di Cerri Antonio. Si evidenzia altresì che l'atto di acquisto del bene sottoscritto dai soggetti sottoposti a fallimento è

allegato di scheda catastale corrispondente all'ultima versione in essere, in cui il bene è raffigurato munito di tramezze interne. Inoltre, l'atto specifica la funzione residenziale dello stabile.

Ai fini di rettificare la posizione amministrativa appare pertanto necessario provvedere al cambio di destinazione urbanistica del bene ed al pagamento sia dei maggiori oneri concessori, sia della sanzione pecuniaria. Tale importo (oneri e sanzione) possono essere stimati nella misura di **6.213,46 €**, determinato in applicazione della metodologia di calcolo definita nel Decreto Ministeriale Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801 e s.m.i., in applicazione delle superfici reali dedotte dal rilievo esperito, in alternativa all'utilizzo del criterio della superficie e del volume virtuali, per la cui determinazione risulta necessaria la presenza di un computo metrico estimativo dettagliato delle opere, fatto non prevedibile dallo scrivente in questa sede, in quanto strettamente dipendente dalle scelte progettuali che saranno messe in campo dalla futura committenza. Dalle simulazioni effettuate, ipotizzando un valore finale di computo metrico estimativo pari all'applicazione alle superfici reali di un valore unitario pari al costo di costruzione stabilito dal Comune di Mede, la scelta della prima metodologia è risultata maggiormente cautelativa.

Si evidenzia che l'importo stimato degli oneri sopra determinato risulta ricompreso all'interno del capitolo di valutazione del bene, in unione agli ulteriori costi necessari, con l'applicazione dell'apposito coefficiente di regolarità edilizia.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria.

Scheda catastale: si evidenzia che sul fronte sud la scheda mostra la presenza di un ampio spazio, corrispondente a quello identificato come "tettoia" nella DIA del 2003 annullata. Tale entità non risulta pienamente presente, in quanto in loco è stato

rilevato unicamente il portico sul lato nord-est ed uno sporto di falda inclinata per il resto del fronte est. La distribuzione interna mostra una minima differenza riguardante le tramezze di separazione tra ingresso e disimpegno del bagno, che nella realtà non mostrano alcun dislivello di planarità

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura piana, non verificabile, potenzialmente latero cemento

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 color marmorizzato rosa;

rimanenti locali: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 color finto cotto

portico: battuto di cemento;

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 20x30 h: 204 cm. color marmorizzato beige;

Battiscopa: zoccolino in gres

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato. Porta di ingresso blindata.

Serramenti esterni: legno laccato, vetro semplice, inferriate.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento E' presente una sola stufa a pellet posizionata nel locale ingresso ed un bollitore elettrico ad accumulo per acqua calda sanitaria.

Si evidenzia inoltre che il cespite non risulta provvisto di un vespaio areato e che, in sede di sopralluogo, sono stati visionate tracce di infiltrazioni provenienti potenzialmente dalla copertura piana. Allo stato attuale visionato il cespite non appare garantire i requisiti di salubrità necessari all'utilizzo abitativo.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 2	Superfici
Unità abitativa	99,76
Portico Est	16,79
Portico Ovest	15,91

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità abitativa	99,76	1,00	99,76
Portico Est	16,79	0,30	5,04
Portico Ovest	15,91	0,30	4,77
Superficie commerciale parametrata			109,57

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.000,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2017,

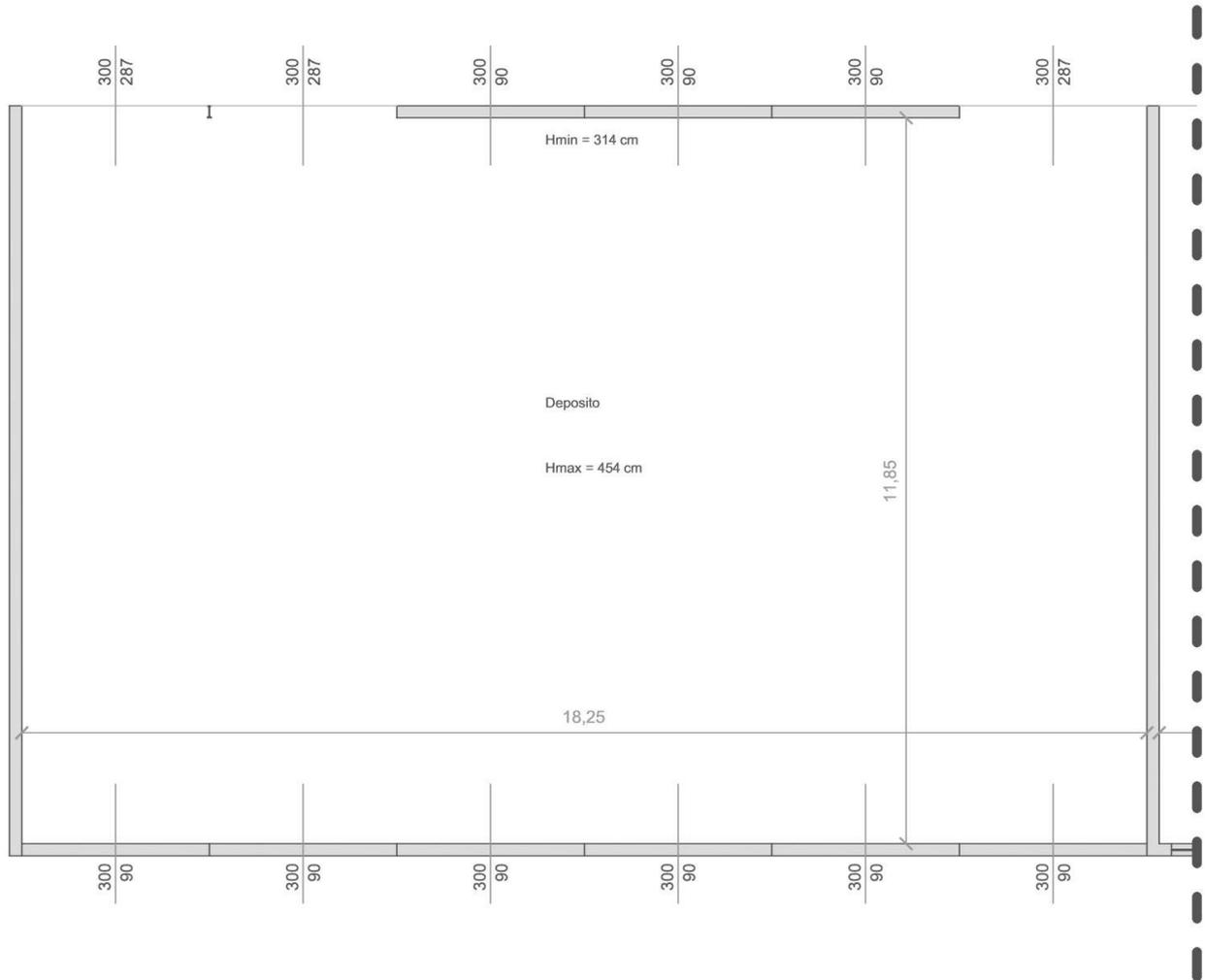
Osservatorio Mercato Immobiliare 2018, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da [REDACTED] "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Si evidenzia che, richiamando quanto indicato nella trattazione precedente, il bene, nelle condizioni attuali presenta problematiche sia di natura burocratica che di natura costruttiva, in quanto risulta necessario quantomeno un intervento per eliminare le infiltrazioni e per rendere salubri i locali, aggiornare e realizzare gli impianti carenti, non essendo abitabile nelle condizioni visionate. Inoltre, rimane necessario provvedere alla sanatoria della posizione burocratiche verso il Comune richiamate dalle incongruenze analizzate, compreso il necessario cambio di destinazione d'uso. La valutazione economica del cespite terrà conto di tali premesse, compresa la potenziale richiesta dell'Ente del pagamento degli oneri di sanatoria.

Subalterno 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,247
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	0,500		
Coefficiente di manutenzione	0,700		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia	0,800		
Coefficiente di regolarità catastale	0,980		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	109,57	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	27,06
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.000,00	Valore complessivo (Vc)	€ 27.059,41

SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 3

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 2 – Pianta Sub. 3

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

PRATICA 60/76

- Impegnativa unilaterale irrevocabile con cui il Comune chiede di essere esonerato dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione, demandate alla proprietà.
- Denuncia di opere edilizie del 12/05/1976 Prot. 2696 per ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione di un nuovo capannone.
- Licenza di nuova costruzione del 16/06/1976.
- Verbale di ispezione del 08/09/1980 e nulla osta al rilascio di permesso di abitabilità.
- Richiesta di permesso di agibilità del 13/05/1983.
- Verbale di ispezione del 20/05/1983 e nulla osta al rilascio di permesso di agibilità.
- Decreto di agibilità del 23/05/1983.

Si evidenziano alcune differenze riferite alle aperture presenti:

- in loco è stata rilevata l'assenza di due paramenti murari di facciata verso il cortile.
- non è stata rilevata la presenza del portone di ingresso.
- non è raffigurato il lucernario di copertura.

Le carenze registrate ed evidenziate non si configurano direttamente come opere realizzate difformemente rispetto alle tavole grafiche ma piuttosto come manufatti non presenti in loco, in quanto i paramenti murari possono essere edificati, il portone di ingresso può essere installato ed il telaio del lucernario, oggi visibile, può essere

chiuso. Si evidenzia inoltre come la sezione dell'edificio non identifica la tipologia di struttura della copertura, fatto che rende disagevole un confronto puntuale.

Non è possibile per lo scrivente determinare se tali opere non siano mai state realizzate e se siano state demolite e/o rimosse in epoca successiva.

Ai fini della presente valutazione si prevederà un coefficiente di parametrizzazione che tenga in considerazione il potenziale completamento dell'edificio o la rettifica della posizione amministrativa.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: La scheda non mostra la presenza di tutte le aperture sul fronte di facciata verso il cortile interno

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti: Struttura in ferro e completamenti in cls

Muratura di tamponamento: Blocchetti in cls

Copertura con struttura in ferro e lamiera grecata. Parte della serramentistica risulta mancante.

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Pavimentazioni: battuto di cemento

Non è stata ravvisata la presenza di impianti

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 3	Superfici
Deposito	227,24

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 3	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Deposito	227,24	1,00	227,24
Superficie commerciale parametrata			227,24

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 600,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2017, Osservatorio Mercato Immobiliare 2018, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da [REDACTED] [REDACTED] "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 3			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,186
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,800		
Coefficiente di qualità	0,500		
Coefficiente di manutenzione	0,500		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia	0,950		
Coefficiente di regolarità catastale	0,980		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	227,24	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	42,31
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 600,00	Valore complessivo (Vc)	€ 25.387,25

SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 4

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 3 - Pianta Sub. 4

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

PRATICA 60/76

- Impegnativa unilaterale irrevocabile con cui il Comune chiede di essere esonerato dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione, demandate alla proprietà
- Denuncia di opere edilizie del 12/05/1976 Prot. 2696 per ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione di un nuovo capannone
- Licenza di nuova costruzione del 16/06/1976
- Verbale di ispezione del 08/09/1980 e nulla osta al rilascio di permesso di abitabilità
- Richiesta di permesso di agibilità del 13/05/1983
- Verbale di ispezione del 20/05/1983 e nulla osta al rilascio di permesso di agibilità
- Decreto di agibilità del 23/05/1983

Si evidenzia una minima differenza riguardante il fronte est in quanto in pianta non appare raffigurata la muratura di tamponamento e soprastante struttura in ferro e pannelli in vetroresina.

Ai fini della presente valutazione si prevederà un coefficiente di parametrizzazione che tenga in considerazione la potenziale demolizione del tratto di muratura atto al ripristino dello stato dei luoghi o la rettifica della posizione amministrativa.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: La scheda mostra un accesso sul fronte est non presente in loco

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti: Struttura in ferro e completamenti in cls e pannelli in vetroresina

Muratura di tamponamento: Blocchetti in cls

Copertura con struttura in ferro e lamiera grecata

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Pavimentazioni: battuto di cemento

Non è stata ravvisata la presenza di impianti

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 4	Superfici
Deposito	45,33

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 4	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Deposito	45,33	1,00	45,33
Superficie commerciale parametrata			45,33

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 600,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2017, Osservatorio Mercato Immobiliare 2018, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da [REDACTED] [REDACTED] "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 4			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,186
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,800		
Coefficiente di qualità	0,500		
Coefficiente di manutenzione	0,500		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia	0,950		
Coefficiente di regolarità catastale	0,980		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	45,33	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	8,44
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 600,00	Valore complessivo (Vc)	€ 5.064,27

SEZIONE A FOGLIO 22 MAPPALE 27 SUBALTERNO 1

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica del bene, non in scala definita, desunta dalla documentazione catastale.



Fot. 4 - Pianta Sub. 1

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

DIA 4315/2003

- Denuncia di Inizio Attività del 14/04/2003 Prot. 4315 per trasformazione di copertura piana su fabbricato esistente ad uso abitazione con tetto a due falde e formazione di nuovo accesso carraio.
- Richiesta di annullamento della pratica del 05/05/2003 Prot. 5129

La presente pratica è stata annullata dalla stessa proprietà, tuttavia le tavole ad essa allegata mostrano uno stato dei luoghi simile al rilevato. Seppur sia presente una richiesta di annullamento, essendo la pratica agli atti dell'Ente, appare necessario evidenziare la necessità di riproporre una pratica di sanatoria in quanto il cancello carraio risulta conforme alle opere di progetto, oggetto della pratica annullata.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: non si rilevano evidenti difformità

Descrizione analitica dei beni

Il bene è costituito dal cortile non pavimentato.

Sono presenti un cancello carraio metallico ad apertura scorrevole e muretti di recinzione.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 1	Superfici
Cortile	679,97

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 1	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Cortile	679,97	0,02	13,60
Superficie commerciale parametrata			13,60

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 600,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2017, Osservatorio Mercato Immobiliare 2018, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da [REDACTED] [REDACTED] "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 1			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,900
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia	0,900		
Coefficiente di regolarità catastale	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	13,60	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	12,24
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 600,00	Valore complessivo (Vc)	€ 7.343,68

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	
Subalterno 2	€ 27.059,41
Subalterno 3	€ 25.387,25
Subalterno 4	€ 5.064,27
Subalterno 1	€ 7.343,68
TOTALE	€ 64.854,60

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 06.04.2021


INGEGNERI DELLA PROV. PAVIA
INGEGNERE
Ing. Vioris Guerrini
[REDACTED]

Allegati

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 5 - Atto di compravendita