

TRIBUNALE ORDINARIO SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

ANNA FERRETTI

PERIZIA INTEGRATIVA

DEL
07/11/2024

TECNICO INCARICATO
GIOVANNI BALDI
C.F. BLDGNN52A11B467D
CON STUDIO IN SAVONA VIA NIELLA 3
Telefono 019828627
fax 019828627
PEC giovanni.baldi2@archiworldpec.it

Tecnico incaricato: Giovanni Baldi

PREMESSA

“Il Giudice, preso atto, dispone un’integrazione di perizia dando incarico all’architetto Giovanni BALDI di verificare se sia possibile un cambio di destinazione d’uso, da deposito a ufficio dell’immobile pignorato e, in caso positivo, stimare l’ammontare dei costi e degli oneri urbanistici”.

Il sottoscritto C.T.U. architetto Giovanni Baldi, ricevuto incarico dal Giudice dott.ssa Anna Ferretti, previo appuntamenti con il dirigente dell’Ufficio tecnico del Comune di Albenga in data 23.10.2024 e 30.10.2024, ha potuto verificare la richiesta del Giudice relativa alla possibilità del cambio di destinazione d’uso dell’immobile staggito e il calcolo degli onere urbanistici.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Albenga (SV), località Torre Pernice 2, nel complesso edilizio denominato “Polo90”, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di Albenga.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE:

Albenga (SV) Foglio 7, particella 341 sub. 38 sez. urbana Campochiesa, categoria D/8, rendita 4043,86 euro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPOSTA:

Albenga (SV) Foglio 7, particella 341 sub. 38 sez. urbana Campochiesa, categoria A/10 (uffici e studi privati), rendita da assegnare da parte del Catasto.

NORMATIVA

Il cambio della destinazione d’uso da deposito a ufficio comporta una mutazione della categoria funzionale, ne deriva che tale variazione si configura come una ristrutturazione edilizia (tale intendendosi ai sensi dell’art.3 c.1 lett.D del D.P.R 380/2001), comportando interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare alla formazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ai sensi dell’art.10, comma 1, lett. C del D.P.R. 380/2001, questi interventi sono di norma soggetti al rilascio del permesso di costruire, con pagamento del contributo di costruzione dovuto alla nuova destinazione d’uso assentibile di diritto. Ricorrendone le condizioni, tale intervento potrebbe essere realizzato anche secondo l’art.22, comma3 del testo unico Edilizia, ossia mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO

Visto il D.P.R 380/2001, art.3 comma 1 lett. d,
Visto il D.P.R 380/2001, art.10 comma 1 lett. c,
Vista la variante integrale del P.R.G. di Albenga approvata con D.P.G.R , n,136 del 04.09.2002,
Visto l’art.107 D.L.18/08/2000 n.267,
Visto il D.M. 02.04.1968, n.1444,
Vista la legge regionale 16/2008, comma 6 art.19,
Vista la legge 06/08/1967, n..765,

Il cambio di destinazione d'uso da deposito a ufficio, come richiesto dal Giudice con verbale di udienza del 08/10/24, risulta assentito e consente un diverso utilizzo dell'immobile, comportando il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra e l'iscrizione in una diversa categoria catastale.

STIMA DEI COSTI

SITUAZIONE ATTUALE: La categoria catastale D/8 identifica fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (grandi negozi, centri commerciali).

Coefficiente per il calcolo del valore ai fini IMU:84

SITUAZIONE PREVISTA: La categoria catastale prevista A10 identifica uffici e studi privati, unità immobiliari destinate ad attività professionali.

Coefficiente per il calcolo del valore ai fini IMU:84

TABELLA COSTI

1) Demolizione opere abusive stimata a corpo	€	12.700,00
2) Progetto esecutivo/pratica edilizia	€	7.500,00
3) Direzione lavori	€	6.000,00
4) Piano di sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€	4.500,00
5) Spese di aggiornamento catastale, pratica DOCFA	€	650,00
6) Oneri di urbanizzazione (€ .100/mq x sup. lorda di 434 mq.)	€	43.400,00
7) Monetizzazione dei parcheggi (SLA sup. lorda abitabile=434-10%=390,60) 390,60 mq.x0,80x170 €/mq.	€	53.121,60
8) Importo opere interne di ristrutturazione leggera (350€ x 434 mq.)	€	151.900,00
TOTALE COMPLESSIVO	€	279.771,60

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE RISTRUTTURATO: 434mq x 1.100€/mq. = € 477.400,00

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R: 23 marzo 1998 n.138

Descrizione	consistenza		indice	commerciale
Superficie commerciale lorda	434,00 mq	x	100%	434,00 mq.
Totale	434,00 mq			434,00 mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima a corpo

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari del comune di Albenga (SV) (05.11.2024)

Domanda: gli immobili di tipologia simile sono poco richiesti

Offerta: superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Note: Nello stabile il numero dei box auto presenti è inferiore al numero delle unità immobiliari, non risultano disponibili parcheggi da asservire

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita a unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo (€.477.400,00-279.771,60) €. 197.628,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORI

DESCRIZIONE	IMPORTO
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-29.644,26

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) €. 167.984,14

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiornamenti) €. 167.984,14

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita a unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazioni analoghi a quello della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Savona, Ufficio del registro di Albenga (SV), Conservatoria dei registri immobiliari di Savona, Ufficio tecnico comune di Albenga, agenzie: Albenga, Osservatori del mercato immobiliare OMI banca dei consulenti immobiliari ed inoltre Agenzia del territorio, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONS,ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
A	DEPOSITO	434,00	0,00	167.984,14	167.984,14

Spese di regolarizzazione delle difformità 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **167.984,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 20.152,46

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **147.831,68**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art.571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria € **110.873,76**

NOTE AGGIUNTIVE

Al fine di consentire un migliore utilizzo, l'immobile può essere frazionato in due o quattro unità immobiliari. Nella Regione Liguria la "monetizzazione" della dotazione dei parcheggi è possibile per gli interventi sul patrimonio esistente che comportino un aumento del volume, il cambio della destinazione d'uso o la demolizione e la ricostruzione. Per l'identificazione e la conoscenza,

dell'immobile oggetto di stima è opportuno consultare la consulenza estimativa N.R.G.E. 1/2023 depositata presso il Tribunale di Savona in data 28/06.2023.

Allegati:

- riepilogo rate amministrazione;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale;
- certificato di destinazione urbanistica;
- visura storica;
- certificato di agibilità.

Savona, 07 novembre 2024

Il tecnico incaricato
Giovanni Baldi

Tecnico incaricato Giovanni Baldi

