

Geom. Aldo Scarpi  
Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)  
Tel.0574/26154 – 347/3395523  
Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)  
Pec.:aldo.scarpi@geopec.it

**PRIVACY**

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA  
MEDIANTE VERSAMENTO  
CONTRIBUTO UNIFICATO  
FALLIMENTO R.F. N.38/2021  
TRIBUNALE DI PRATO

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**

### **FALLIMENTO XXXXXXXXXX**

#### **R.F. N. 38/2021**

- Sentenza n.39/2021 del 29/06/2021 -

- R.F. n.38/2021 deposito il 24/06/2021

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato : Dott.ssa STEFANIA BRUNO**

\*\*\*\*\*

**Curatore : Dott. FABRIZIO ZACCAGNINI**

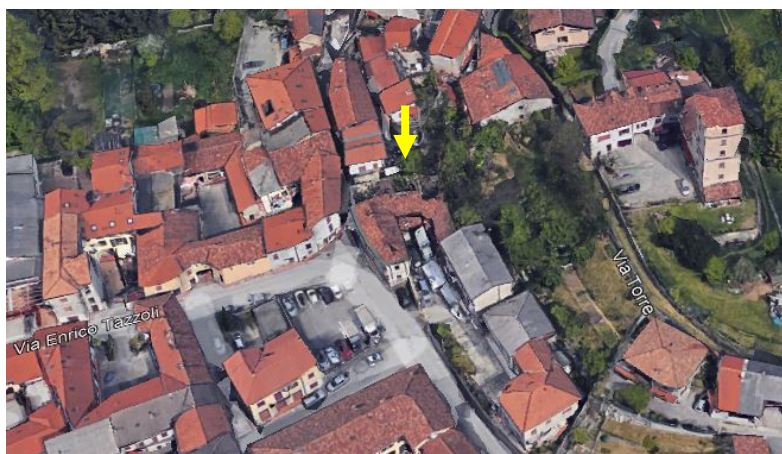
\*\*\*\*\*

### **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Immobili in Carugo (CO), Piazza della Repubblica n.1**

\*\*\*\*

**Il Coadiutore**  
**Geom. Aldo Scarpi**



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	3
<b>2. Svolgimento operazioni peritali</b> .....	3
<b>3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI</b> .....	4
3.1 ADEMPIMENTI LEGGE 122/2010.....	6
3.2 ADEMPIMENTI D.Lgs 192/2005 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	7
3.4 CARATTERISTICHE DEI BENI.....	7
3.5 IMPIANTI.....	8
3.6 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	8
3.7 ONERI A CONDOMINIALI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.....	8
3.8 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	9
3.9 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E TITOLARIETA' DEL BENE.....	9
3.10 TRASCREZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI.....	12
3.11 DATI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI.....	14
3.12 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....	18
3.13 EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	19
3.14 OPERAZIONI CHE NON SONO STATE ESEGUITE SVOLTE DAL COADIUTORE.....	20
3.17 CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	24
3.18 MERCATO IMMOBILIARE A CARUGO.....	25
3.19 VALUTAZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO: VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	26
3.20 VALORE FINALE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA.....	31
3.21 VALORE DI TRASFORMAZIONE (VALORE ATTUALE FABBRICATO).....	32
3.22 VALORE LOTTO UNICO.....	33
3.23 VALORE CON PRESENTAZIONE PROGETTO.....	33
<b>4. ALLEGATI</b> .....	34

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

### **1.Premessa**

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, il tecnico incaricato prendeva accordi con il curatore, Dott. Fabrizio Zaccagnini, con il quale programmava un sopralluogo sugli stessi, alla presenza di quest'ultimo, per l'inizio delle operazioni peritali in data 11 settembre 2021 alle ore 12,30. Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi fotografici dall'esterno.

Visto le precarie condizioni di staticità degli immobili, considerati inagibili, non è stato possibile eseguire un rilievo degli stessi al suo interno, causa il crollo delle scale di accesso, parte dei solai, parte della copertura e della gronda. **(vedi allegato n.1)**.

Pertanto le superfici degli immobili sono state ricavate graficamente dall'ultimo permesso di costruire (scaduto) presentato al Comune di Carugo.

Per poter completare gli accertamenti è stato necessario un secondo sopralluogo in data 22 settembre 2022 ore 11:00.

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al consulente**

Il sottoscritto Geom. Aldo Scarpi con studio in Prato via Reno n.48, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato con il n.242 veniva autorizzato in data 26/07/2021 dal Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Bruno su indicazione del Dott. Fabrizio Zaccagnini, Curatore del "**FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX**", di effettuare la stima dei cespiti immobiliari di proprietà della società fallita, eseguire tutti gli accertamenti necessari per la vendita dei beni immobili e quindi, a mero titolo esemplificativo,, la verifica della regolarità urbanistica, conformità catastale, iscrizioni e trascrizioni, proprietà e provenienza.

### **2.Svolgimento delle operazioni peritali**

In esecuzione al mandato ricevuto, lo scrivente ha effettuato accertamenti catastali ed ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Como, compreso il controllo della titolarità, indagini urbanistiche, edilizie presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Carugo. Infine ha effettuato i sopralluoghi e rilievi fotografici presso gli immobili riconducibili alla società fallita.

Svolti tutti gli accertamenti del caso e tutto quanto ritenuto necessario al fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha potuto concludere il suo lavoro con la seguente relazione.

### **3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI:**

Gli immobili di cui trattasi, acquisiti dalla massa fallimentare, sono costituiti da porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza poste nel Comune di Carugo (CO) e precisamente la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

#### **Lotto unico (vedi doc. fotografica all.1 e planimetrie catastali all.n.2. e n.3)**

\*\*\*\*\*

- 1) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica snc, sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo piano) tra loro collegati da scala esterna, composto da portico e un vano al piano terra, nonché da un vano e cucina al primo piano, confinante a corpo e in blocco con unità immobiliare sub. 702, con mappale 4843, con altra unità immobiliare e con cortile. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**. codice fiscale 05439310656, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, subalterno 701**, Piazza della Repubblica snc, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 80 – Totale escluse aree scoperte mq. 74, R.C. euro 209,17. **(vedi allegato n.4).**
- 2) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica n.1, composta da un vano deposito al piano terra e un vano ripostiglio al primo piano, confinante a corpo e in blocco con mappale 4843 ,con unità immobiliare al sub. 701, con cortile comune ad altra unità immobiliare, con mappale 4453. **(vedi allegato n.4).**

Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **società** **xxxxxxxxxxxxxxxx**, con sede in Calenzano, codice fiscale 06055980483, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, sub.702**, Piazza della Repubblica n.1, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq., superficie catastale totale mq. 110, R.C. euro 100,97, **(vedi allegato n.4)**.

- 3) Unità immobiliare posta in Via Giuseppe Sirtori n.11, sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo piano) composta da tre vani al piano terra e corrispondenti tre vani al primo piano con antistante portico e scale, confinante a corpo e in blocco con unità immobiliare di proprietà di terzi su due lati, con cortile comune, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e via Sirtori.

Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **società** **xxxxxxxxxxxxxxxx** codice fiscale 05439310656, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, sub. 3**, via Giuseppe Sirtori n.11, piano T, categoria A/6, classe 2, vani 3, superficie catastale mq.70, totale escluse aree scoperte mq. 70, R.C. euro 85,22. **(vedi all. n.4)**.

- 4) Unità immobiliare posta in Piazza della Repubblica n.1, sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo piano) tra loro collegati da scala interna, composta da tre vani al piano terra e tre vani al primo piano, confinante con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con cortile comune su due lati e Piazza della Repubblica.**(vedi allegato n.4)**.

Al **Catasto Fabbricati del Comune di Carugo (CO)** risulta in conto alla **società** **xxxxxxxxxxxxxxxx** codice fiscale 05439310656, rappresentata **nel foglio 9, particella 446, subalterno 1**, Piazza della Repubblica n.1, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 6,0 - sup. catastale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 95, R.C. euro 213,81;

- 5) Terreno destinato a giardino esteso circa mq. 90 di pertinenza degli immobili sopra descritti, confinante con le particelle 4453, 4842, 4139 e 446. **Al Catasto Terreni del Comune di Carugo (CO)**, risulta in conto alla **xxxxxxxxxxxxxxxx** codice fiscale

Geom. Aldo Scarpi  
Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)  
Tel.0574/26154 – 347/3395523  
Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)  
Pec.:aldo.scarpi@geopec.it

**PRIVACY**

05439310656, rappresentata nel **foglio 9, particella 4843**, seminativo arborato, classe 3, ha 00 are 00 ca 90, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,33. **(vedi allegato n.5 C.D.U.)**.

### **ESTRATTO DI MAPPA**



### **3.1 ADEMPIMENTI LEGGE 122/2010**

A seguito della modifica dell'art.29 della Legge 52/85 (servizio ipotecario) operata dall'art.19 c. 14 del D.L. 78/2010 convertito dalla Legge 122/2010 con la quale, a pena di nullità, si dichiara **che la mappa catastale al catasto terreni non è conforme allo stato attuale**, in quanto una porzione di fabbricato non risulta inserita in mappa. **Pertanto si dovrà procedere a presentare il tipo mappale per aggiornare la mappa.(vedi allegato n.3).**

Inoltre la planimetria identificata con il foglio 9 particella 446 sub.3 non rappresenta lo stato dei luoghi e risulta ancora classificata come A/6 che comprende i fabbricati rurali ad uso abitativo, quindi quelli che più specificamente vengono inquadrati come abitazioni di tipo rurale.

In particolare con la circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 14 Marzo del 1992 la categoria catastale A6 come la A5 sono state soppresse. Dunque rimangono accatastati quegli immobili già presenti nella banca dati del catasto fino a quando non viene richiesta la variazione. **Pertanto, per quanto sopra esposto lo stato dei luoghi non è conforme con le planimetrie depositate in banca dati.**

### **3.2 ADEMPIMENTI D.Lgs 192/2005 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche in tema di dotazione, ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, in relazione alla vigente normativa in materia di rendimento energetico le unità immobiliari descritte ai paragrafi 1, 3 e 4 sono **provvisi dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** – Redatti da Simone Pezzolla iscritto all'elenco dei soggetti certificatori abilitati della regione Lombardia al n.17297 dal quale risultano che gli immobili risultano classificati quale edifici **appartenenti alla classe: “G”**.

L'immobile descritto al paragrafo 2 è esente dalla presentazione dell'APE perché appartenente alla tipologia di immobili esclusi (DM 26/6/2015).

### **3.3 PRECISAZIONI**

**Stato di manutenzione e conservazione :**

**da ritenersi in pessimo stato in quanto gli immobili sono inagibili a rischio crollo.**

### **3.4 CARATTERISTICHE DEI BENI**

La zona di ubicazione delle porzioni di fabbricato è prettamente residenziale inserita nel Comune di Carugo (CO).

Lo scrivente premette che non ha potuto eseguire il sopralluogo all'interno del fabbricato in quanto risulta inagibile con crollo delle scale di accesso, parte dei solai e della copertura.

Il fabbricato, di cui sono porzione i beni oggetto di valutazione, si sviluppa su due piani fuori terra realizzati in epoca antecedente al 01/09/1967.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura, con pareti di tamponamento esterne costituite da: mattoni pieni e pietre, intonacati, mentre i tramezzi interni si presume siano stati realizzati parte in mattoni forati e parte in mattoni pieni.

Le facciate sono in pessimo stato di conservazione, così come la copertura che risulta il legno e laterizio in parte crollata. Non ci sono impianti né allacciamenti ai servizi primari di acqua, energia elettrica e gas metano.

**Geom. Aldo Scarpi**  
**Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)**  
**Tel.0574/26154 – 347/3395523**  
**Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**  
**Pec.:aldo.scarpi@geopec.it**

**PRIVACY**

La gronda del fabbricato lato strada è in precario stato con parti mancanti e a pericolo di distacco dei travicelli in legno e pianelle in laterizio.

Si omette la descrizione interna in quanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo per le pessime condizioni statiche del fabbricato.**(vedi documentazione fotografica allegato n.1)**

### **3.5 IMPIANTI**

Con riferimento agli impianti esistenti che corredano i beni oggetto sopra descritti, compresi quelli condominiali, di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, si precisa che gli stessi sono realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., soggetti agli obblighi derivanti dalle leggi indicate anche ai fini del loro utilizzo in sicurezza con le periodiche verifiche e controlli, non sono state reperite le relative certificazioni, non potendone quindi garantire la conformità alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio e ponendo quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto verranno trasferiti senza l'obbligo di garantire la conformità e/o la rispondenza di tutti gli esistenti impianti alle normative in materia di sicurezza vigenti alla data odierna nonché a quelle vigenti all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

### **3.6 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari in questione rientrano in un edificio condominiale, pertanto risultano soggetti a vincoli ed oneri di natura condominiale. Da accertamenti eseguiti non si riscontrata ne la costituzione di un condominio ne la nomina di un amministratore.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, una volta ristrutturato l'immobile provvedere alla redazione delle tabelle millesimali, del regolamento di condominio e alla nomina di un amministratore.

### **3.7 ONERI CONDOMINIALI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Non sono stati riscontrati oneri condominiali, né la presenza di un amministratore.

Tuttavia si segnala che le facciate, la copertura, il portico ed il resede sono da considerarsi a comune e pertanto sono regolate ai sensi dell'art.1117 del c.c.

### **3.8 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Al momento del sopralluogo i beni risultano **liberi**. **Tuttavia sono presenti nel resede a comune una cella frigo ed un furgoncino in stato di abbandono, nonché nel deposito al piano terra sono presenti macerie e materiale vario come secchi in plastica ed altri materiali.**

**Detti materiali dovranno essere smaltiti in discarica a cura e spese dell'aggiudicatario, così come eventuali materiali tossici o nocivi.**

### **3.9 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E TITOLARIETA' DEI BENI (vedi all. n.7)**

I beni descritti ai paragrafi 1,3, 4 e 5 sono pervenuti, per la piena proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Nocera Inferiore (SA), Via Cupa San Giovanni n.38 codice fiscale e partiva Iva 05439310656 dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano, Via Guido Cavalcanti n.8 codice fiscale e partita Iva 10475070156, nomina e prima compravendita, con atto pubblico notaio Enzo Bacchetti di Roma del 16/12/2019 rep.5.975/4.432, **trascritto a Como il 14/01/2020 alla formalità n.430**, mentre il bene descritto al paragrafo 2 è pervenuto per la piena proprietà alla società xxxxxxxxxxxxxxxx. dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano, Via Guido Cavalcanti n.8 codice fiscale e partita Iva 10475070156, seconda compravendita, con atto pubblico notaio Enzo Becchetti di Roma del 16/12/2019 rep.5.975/4.432, **trascritto a Como il 14/01/2020 alla formalità n.431.**

Nell'atto pubblico notaio Enzo Becchetti di Roma del 16/12/2019 rep.5.975/4.432 viene precisato quanto segue: *"che nell'atto del notaio Cesare Suriani di Milano del 27/07/2007 rep.126550/19891 la parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza della servitù di passo:*  
*- a favore del terreno di cui al mapp. 4138 (ora catastalmente mappale 4843) e dei fabbricati di cui ai mapp. 446 subb. 701 e 702 ed a carico dei terreni di cui ai mapp. 4139 e 4140;*



Geom. Aldo Scarpi  
Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)  
Tel.0574/26154 – 347/3395523  
Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)  
Pec.:aldo.scarpi@geopec.it

PRIVACY

paragrafi 1, 2 e 5), **trascritto a Como il 07/08/2007 alla formalità n.18.939** e dai signori  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Carugo Arosio (CO) il 22/09/1945, codice fiscale : SRM  
NGL 45P22 B852K per la q proprietà quota di 1/7 (bene personale);  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Carugo Arosio (CO) il 26/03/1947, codice fiscale : SRM  
MRS 47C55 B852B per la quota di 1/7 (bene personale); xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Carugo  
Arosio (CO) il 12/011/1948, codice fiscale : SRM GZL 48S52 B852A proprietà per la quota di  
1/7, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Carugo il 06/12/1950, codice fiscale : SRM CRL 50T06  
B851F, proprietà per la quota di 1/7, (bene personale) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Carugo il  
03/01/1954, codice fiscale : SRM LSU 54A43B851O, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Carugo il  
30/09/1958, codice fiscale : SRM LLN 58P70 B851C, proprietà per la quota di 1/7, (bene  
personale), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Mariano Comense il 05/02/1966, codice fiscale:  
SRM PGV 66B0 E951G, proprietà per la quota di 1/7, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Carugo  
il 17/07/1923, codice fiscale: CLMLRT 23L57 B851B per l'usufrutto quota di 1/3.

per atto pubblico di compravendita notaio Cesare Suriani di Milano del 27/07/2007  
rep.126551/19892 (per il bene descritto al paragrafo 3), **trascritto a Como il 07/08/2007  
alla formalità n.18.941** e dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Monte Sant'Angelo  
(FG) il 05/07/1938, proprietà (per il bene descritto al paragrafo 4) per atto pubblico di  
compravendita notaio Cesare Suriani di Milano del 27/07/2007 rep.126552/19893  
**trascritto a Como il 07/08/2007 alla formalità n.18.942**

Con atto pubblico **accettazione tacita di eredità**, notaio Cesare Suriani di Milano del  
27/07/2007 rep.126551/19892 , **trascritto a Como il 07/08/2007 alla formalità n.18.940**

gli eredi xxx  
xx hanno accettato l'eredità di  
xx nato a Carugo il 22/02/1915 ed ivi deceduto il 02/10/1969,  
denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Cantù in data 24/11/1969 al  
n.1 vol.183. Al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne in epoca anteriore al ventennio.





Geom. Aldo Scarpi  
Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)  
Tel.0574/26154 – 347/3395523  
Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)  
Pec.:aldo.scarpi@geopec.it

**PRIVACY**

Carugo Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 446 sub.702, magazzini e locali di deposito  
C/2, Piazza della Repubblica n.1 piano T-1

### **3.11 DATI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI.**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carugo prevedono attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

Destinazione urbanistica: nel PGT vigente: Ambito del tessuto Urbano Consolidato - Nuclei Storici (NS) Piano delle regole: N.T.A. – Norme tecniche art. 14-15.

In base al **P.G.T.** vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 08.03.2012 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 42 del 30.11.2016, esecutive, il terreno contraddistinto in mappa con il **Fg. 9 Mapp. 4843** è così classificato:

**Fg. 9 Map. 4843:** Ambiti del Tessuto urbano consolidato (AC), Tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS), NS – Nuclei Storici;

*Nella tav. NT01 Assetto di piano-classe di fattibilità geologica, i mappali rientrano in classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni*

Le norme che regolano l'edificazione su tali zone sono contenute negli artt. 13\_15 del Piano delle Regole, che di seguito trascrivo:

#### **P.G.T. (ai sensi L.R. 12/2005) – PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE**

##### **Art. 13 - Articolazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (AC)**

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (AC) del territorio comunale comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

1.1 - Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (TIS),  
comprendente:

- Nuclei storici (NS), Edifici e complessi storici (ES).
- Infrastrutture di impianto o di interesse storico (IS)

1.2 - Tessuto di recente formazione (TRF), articolato in:

- Ambito - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca.

- Ambito - C - Tessuti urbani contemporanei

**Art. 15 - Nuclei Storici (NS) - Edifici di interesse storico - testimoniale (ES)**

1. Obiettivo prevalente è quello della “Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari”, da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d’interazione con il contesto.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio.

Le prescrizioni si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici

2. Per le finalità di cui al c. 1 gli interventi devono essere progettati e attuati in conformità alle prescrizioni più avanti elencate.

a) Prescrizioni per gli edifici:

- Conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.

- Mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.

- Rispetto delle linee d’edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.

- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d’edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.

- Ricollocazione di volumi accessori esistenti all’interni delle corti lungo i perimetri esterni e l’uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali in conformità alle finalità dell’Art. 16.

- Nel caso d’interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie

debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.

- Non è ammessa la realizzazione di edifici su pilotis o con arretramenti di facciata.
  - Le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.
  - La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
  - Le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi.
  - Le coperture debbono essere a falda, con geometrie appartenenti ai caratteri del luogo.
  - Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
  - Ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.
  - Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
  - Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico
- b) Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:
- Gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico - documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.

- Gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.

- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili nel rispetto dei caratteri originari dell'area.

In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

3. Non sono ammessi:

- L'incremento del volume edificato (volumi degli involucri edilizi entro e fuori terra) esistente alla data di adozione del PGT.

- L'edificazione di aree e spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art.

8.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L.1150/42).

Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui al precedente Art. 8.6.

5. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della

rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedentemente al 1942.

6. Il PR, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, definisce con apposita campitura le aree meritevoli di tutela, funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi, mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui.

Le aree individuate nella Tav. PR 01 non sono trasformabili e sono riferite a:

- Beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
- Luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale."

### **3.12 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Da indagini ed accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Carugo (CO) è emerso che gli immobili sopra descritti **sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967;**

-che successivamente gli immobili descritti ai paragrafi 1 e 2 della presente relazione sono stati oggetto della **domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94**, presentata il 1° marzo 1995 al n.3571 di protocollo per la trasformazione in locali ad uso residenziale a cui a fatto seguito il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.37/95 in data 07 giugno 1996;**

-che **in data 18 settembre 2006** è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Carugo il **Permesso di Costruire pratica edilizia n.86/2006** relativo al subalterno 1 innanzi descritto, **per opere che non sono state realizzate;**

-che **in data 12 novembre 2007** è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Carugo il **Permesso di Costruire pratica edilizia n.107/2007** relativo ai fabbricati sopra descritti, per ristrutturazione fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d'uso, **per opere che non sono mai state realizzate.**

Geom. Aldo Scarpi  
Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)  
Tel.0574/26154 – 347/3395523  
Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)  
Pec.:aldo.scarpi@geopec.it

**PRIVACY**

Che successivamente non sono state eseguite opere per le quali sarebbe richiesto titolo edilizio abilitativo.

**Lo scrivente precisa che i fabbricati sono privi del certificato di agibilità.-**

### **3.13 Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili sopra descritti è emerso la costituzione di una servitù di passo che di seguito trascrivo:

#### **SERVITU' DI PASSO**

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. **Costituita Servitù di Passo** con atto notarile pubblico notaio Colnaghi Piercarlo di Cantù del 25/09/2001 rep.37.267, **trascritta a Como in data 12/10/2001 alla formalità n.15461 a favore del Terreno di cui ai mappali 4138 dei fabbricati di cui ai mappali 446 subalterno 701 e 446 subalterno 702.** in oggetto di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Ragione di 1/3 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 2/3 con l'aggravio dell'usufrutto Parziale In Ragione di 1/3 a favore della signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed a carico dei terreni di cui ai mappali 4139 e 4140 di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. I suddetti fabbricati avranno diritto all'apertura sul lato Est, a confine con la servitù costituita e sul lato ovest, a confine con il cortile comune, di nuove porte e finestre, con relativo diritto di accesso da detta servitù e dal cortile comune. la porta esistente di accesso al magazzino, dal cortile comune, potrà essere modificata sia per quanto riguarda la dimensione che per la posizione.

**Costituita Servitù di Passo** con atto notarile pubblico notaio Colnaghi Piercarlo di Cantù del 25/09/2001 rep.37.269 **trascritta a Como in data 12/10/2001 alla formalità n.15465 in data 12/10/2001 a favore dei terreni di cui al foglio 9 ai mappali 4138, 4139 4140, dei fabbricati di cui al foglio 7 ai mappali 446 subalterno 701 e 446 subalterno 702, mappale 1505 sub.3** a favore del terreno di cui al mappali 4138 e dei fabbricati di cui ai mappali 446 subalterno 701 - 446 subalterno 702 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 (un terzo), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/3 (due terzi) con l'aggravio

**Geom. Aldo Scarpi**  
**Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)**  
**Tel.0574/26154 – 347/3395523**  
**Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**  
**Pec.:aldo.scarpi@geopec.it**

**PRIVACY**

dell'usufrutto parziale di 1/3 (un terzo) a favore della signora xxxxxxxxxxxxxxxx e del mappale 1505 subalterno 3 in oggetto, di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e a carico dei terreni di cui ai mappali 4139 et 4140, di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx con l'aggravio dell'usufrutto parziale di 1/3 (un terzo) della signora xxxxxxxxxxxxxxxx. I suddetti fabbricati avranno diritto all'apertura sul lato est, a confine con la servitù costituita e sul lato ovest, a confine con il cortile comune, di nuove porte e finestre, con relativo diritto di accesso da detta servitù e dal cortile comune. la porta esistente di accesso al magazzino, dal cortile comune, potrà essere modificata sia per quanto riguarda la dimensione che per la posizione. avvertenza: al fine di una migliore identificazione catastale si fa presente che a seguito di esplicita richiesta da parte dell'U.T.E. di Como è stato inoltrato il tipo mappale n. 1749/870691 del 13 aprile 2001, presentato al solo scopo di procedere all'aggiornamento della mappa catastale relativamente al mappale 446 (urbano mappale 1505). Pertanto il mappale di cui al catasto terreni n. 4172 individuato nel sopracitato tipo di frazionamento e compreso nel mappale 1505 del N.C.E.U.

**Con riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili oggetto di stima, secondo quanto sopra esposto, possono quindi dichiararsi all'attualità commerciabili, con le precisazioni di cui sopra.**

### **3.14 OPERAZIONI CHE NON SONO STATE SVOLTE DAL COADIUTORE**

Lo scrivente precisa che non sono state eseguite le seguenti operazioni:

- 1) non è stata eseguita nessuna verifica morfologica sul terreno al fine di verificare la presenza di sostanze tossiche o nocive;
- 2) non è stata verificata la pericolosità idraulica;
- 3) non è stato eseguito nessun riconfinamento per la ricerca dei confini;
- 4) non è stato eseguito il rilievo all'interno dei locali per pericolo di crollo;
- 5) non è stata eseguita nessuna verifica strutturale dell'edificio;
- 6) non è stato eseguito nessun sopralluogo all'interno dei fabbricati perché sono inagibili;
- 7) non è stato eseguito nessun controllo sulla fossa biologica esistente;

8) non è stata verificata l'eventuale presenza di amianto sul fabbricato.

\*\*\*\*\*

### CRITERI DI MISURAZIONE

Lo scrivente precisa che per il calcolo della consistenza non è stato compiuto il rilievo metrico, per i motivi sopra descritti, ma le misurazioni sono state ricavate dallo stato attuale presentato a suo tempo al Comune di Carugo.

### CONSISTENZE

#### Superficie utile :

Unità immobiliare	Altezza mt.	Locale	Sup. utile mq.	Piano
<b>F.9 P.IIa 446 sub.1</b>				
abitazione	3,00	Camera n.1	mq. 9,66	terra
abitazione	3,00	Soggiorno n.2	mq.15,38	terra
abitazione	3,00	Camera n.3	mq.16,00	terra
abitazione	3,66	Camera n.4	mq.9,66	primo
abitazione	3,66	Camera n.5	mq.15,38	primo
abitazione	3,66	Camera n.6	mq.16,00	primo
abitazione	n.d.	Wc esterno n.7	mq. 1,35	primo

Totale superficie utile mq.83,43
----------------------------------

#### Superficie scoperta

Terrazzo n.8			S.n.r. mq. 9,00	primo
--------------	--	--	-----------------	-------

Unità immobiliare	Altezza mt.	Locale	Sup. utile mq.	Piano
<b>F.9 P.IIa 446 sub.701</b>				
abitazione	3,10	Camera n.9	mq. 20,12	Terra

abitazione	2,80	Soggiorno n.10	mq. 20,12	primo
abitazione	2,80	Camera n.11	mq. 18,83	primo

Totale superficie utile mq.59,07				
----------------------------------	--	--	--	--

**Superficie scoperta**

Portico n.12			S.n.r. 4,30 x 4,28 mq. 18,40	terra
Scala esterna e dis. n.13			S.n.r. mq.6,69	terra

Unità immobiliare	Altezza mt.	Locale	S.n.r. utile mq.	Piano
<b>F.9 P.III 446 sub.702</b>				
deposito	3,12	deposito n.14	Mq. 44,20	terra
Ripostiglio	3,28	Ripostiglio n.15	Mq.45,20	primo

Totale superficie utile non residenziale mq.89,40				
---	--	--	--	--

Unità immobiliare	Altezza mt.	Locale	Sup. utile mq.	Piano
<b>F.9 P.III 446 sub.3</b>				
abitazione	3,00	Camera n.16	mq. 18,29	terra
abitazione	3,00	Soggiorno n.17	mq. 35,40	terra
abitazione	3,00	Cucina n.18	mq.19,06	terra
abitazione	3,66	Soggiorno n.19	mq.18,29	primo
abitazione	3,66	Camera n.20	mq.35,40	primo
abitazione	3,66	Vano n.21	mq.19,06	primo
Totale superficie utile mq.142,50				

**3.16 SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)**

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra.

Unità immobiliare <b>F.9 P.IIa 446 sub.1</b>	Locale abitazione terrazzo		Sup. lorda SEL mq. 97,65 S.N.R. lorda mq. 9,00	T-1 1.
Unità immobiliare <b>F.9 P.IIa 446 sub.701</b>	Locale abitazione Scala esterna Portico		Sup. lorda SEL mq. 73,83 S.N.R. lorda mq. 6,69 S.N.R. lorda mq.22,78	T-1 1. T.
Unità immobiliare <b>F.9 P.IIa 446 sub.702</b>	Locale deposito Locale ripostiglio		S.N.R. mq. 54,86 S.N.R. mq. 55,45	T. 1.
Unità immobiliare <b>F.9 P.IIa 446 sub.3</b>	Locale abitazione		Sup. lorda SEL mq. 195,38	T-1

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili al piano

Secondo, della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitta con comunicante, computata nella misura del 25 per cento, della superficie del terrazzo, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del 50% della superficie del locale deposito-autorimessa, della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui

alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

(vedi Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 allegato "C")

Superficie abitazioni al piano terra e primo al lordo delle murature:

mq.477,00 x 1,00= \_\_\_\_\_ mq.367,00 (c.t.)

Superficie terrazzo e portico:

mq.31,78 x 0,30 = \_\_\_\_\_ mq. 9,50 (c.t.)

Superficie scala esterna:

mq.6,69 x 0,30 = \_\_\_\_\_ mq. 2,00 (c.t.)

Superficie deposito e ripostiglio:

mq.110,31 x 0,50 = \_\_\_\_\_ mq. 55,00 (c.t.)

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq. 400,00 (c.t.)

Alla luce di quanto esposto possiamo concludere che la superficie lorda è pari a **mq.400,00** (c.t.). I coefficienti di ragguglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

### **3.17 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Carugo, con una popolazione di 6.243 abitanti, è un comune della provincia di Como. Dista circa 14 Km da Como. Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in questione, è posto nella zona centrale di Carugo, con destinazione attuale, almeno per lo più residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici di varie tipologie, prevalentemente unifamiliari o plurifamiliari di piccola/media consistenza. Esso è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità, che permette di raggiungere agevolmente.

La zona è servita dalla rete della fognatura, acquedotto pubblico, gas metano, rete elettrica e telefonica, viabilità ed esercizi commerciali nelle vicinanze.

### **3.18 MERCATO IMMOBILIARE A CARUGO**

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 237 annunci immobiliari, di cui 220 in vendita e 17 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.400,00 (media €/mq 1.225,00) e - che per il deposito i valori oscillano da €/mq 500,00 a €/mq 650,00 in normale stato di



conservazione.

Nelle diverse zone a Carugo il prezzo degli appartamenti è compreso tra 1.160 €/m<sup>2</sup> e 1.530 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e il prezzo medio degli appartamenti in vendita

**Geom. Aldo Scarpi**  
**Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)**  
**Tel.0574/26154 – 347/3395523**  
**Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**  
**Pec.:aldo.scarpi@geopec.it**

**PRIVACY**

(1.410 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.030 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 24% inferiore alla quotazione media provinciale (1.870 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 97). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Carugo è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 795 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Carugo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.410 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 531% in più rispetto ai prezzi medi a Cessaniti (VV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

### **ELEMENTI METOLOGICI**

Il valore viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini operando secondo il presupposto di ristrutturazione delle superfici attuali;

Il processo valutativo utilizzato si avvarrà del cosiddetto **“Valore di trasformazione”** che si ritiene di seguito richiamare. Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

– la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e così di seguito.

### 3.19 VALUTAZIONE

#### Procedimento di stima utilizzato: valore di trasformazione

Il processo valutativo utilizzato si avvarrà del cosiddetto “Valore di trasformazione” che, per la necessaria chiarezza espositiva, si ritiene di seguito richiamare.

È noto che, in tal caso, si può pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento del “Valore di trasformazione” tenendo ovviamente conto di un equo profitto dell'imprenditore-promotore che è in sintesi determinato come segue:

$$V_t = MOL - O_a - U_p$$

$V_t$  = valore di trasformazione che risulta dato dalla differenza del valore del bene a trasformazione avvenuta, detratte le spese necessarie alla trasformazione medesima.

La notazione:

$$MOL = \frac{V_n}{q_n} - C_o$$

rappresenta il MOL= margine operativo lordo attualizzato dell'intervento immobiliare tramite il quale si ottiene il valore di trasformazione  $V_t$ , deducendo l'utile dell'imprenditore promotore dell'operazione

Gli altri termini della formula sono:

$O_a$  = oneri attualizzati connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nel cespite da trasformare.

$U_p$  = Utile del promotore immobiliare;

1

----- = fattore di anticipazione

$q_n$

$V_n$  = Valore di mercato, a valori attuali, dell'immobile fra n anni a ristrutturazione avvenuta;

n = tempo necessario alla trasformazione;

**Geom. Aldo Scarpi**  
**Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)**  
**Tel.0574/26154 – 347/3395523**  
**Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**  
**Pec.:aldo.scarpi@geopec.it**

**PRIVACY**

r = saggio di sconto;

Co = Costo totale di trasformazione o sommatoria delle spese, scontate alla attualità, da sostenere in n anni da parte di un imprenditore ordinario per la trasformazione (nel nostro caso per la ristrutturazione).

Nel caso in esame si osserva:

1) Fattore oneri concessori

Per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione connessi alle opere di straordinaria manutenzione si osserva che sulla base delle tabelle attualmente vigenti si assume come onere di urbanizzazione e contributi di costo mediamente la misura complessiva di € 25.000,00 (circa)

2) Costo di ristrutturazione (Co)

La determinazione a mq. del costo di ristrutturazione è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'intervento connesso all'opera finita.

I costi unitari sono altresì comprensivi degli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti da:

- costi tecnici non compresi nel costo di appalto quali oneri per progettazione, per controlli tecnici, spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati;
- eventuale tornaconto;

Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e particolarmente in regime di recessione o di stasi del mercato tende a minimizzarsi.

Dalle indagini di mercato viene stabilito il seguente importo che scaturisce dal costo connesso ad interventi di ristrutturazione su immobili con peculiari caratteristiche (edificio di particolare rilievo storico architettonico):

€/mq 1.400 (oneri professionali e oneri finanziari esclusi)

3) Gestione manageriale dell'operazione (Op)

Comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed

include le eventuali sistemazione esterne, gli allacciamenti, le consulenze, gli imprevisti e le varie. Il range correttamente riscontrato nel settore si aggira tra il 7% ed il 15% del costo di ristrutturazione.

In relazione alla peculiarità dell'immobile ed alle sue caratteristiche si ritiene che il costo per la gestione manageriale possa quantificarsi nel 7% del costo complessivo della ristrutturazione.

Se = 7% Co

#### 4) Oneri finanziari complessivi

Per la ristrutturazione del complesso si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di 2 anni, in fasi così articolate:

- procedimento autorizzativo, amministrativo, urbanistico, fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori ad impresa di costruzione: mesi 4
- durata dei lavori mesi 20
- durata totale dell'operazione mesi 24

I calcoli verranno eseguiti con la formula seguente  $Co \times (qn - 1)$

Oneri finanziari sul costo di ristrutturazione

Si formula l'ipotesi di lavoro di esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nei 20 mesi, a parte l'anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e l'entità delle costruzioni si assume pari al 15%.

Il residuo 85% dei costi di ristrutturazione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 14 mesi dall'inizio dei lavori e quindi anticipato rispetto alla consegna del prodotto della trasformazione di 6 mesi.

Il conteggio degli oneri finanziari sul costo di ristrutturazione è eseguito con la seguente formula:

$$O = Co \times (qn - 1)$$

Dove C rappresenta il capitale impiegato e “q” corrisponde ad (1 + i).

Oneri finanziari sugli oneri di concessori

Sugli oneri concessori in considerazione dei tempi effettivi di erogazione in condizioni di ordinarietà, per metà all’atto del rilascio della concessione ed il residuo durante il corso dei lavori, vengono considerati anticipati di 14 mesi. (per il tipo di intervento si ritengono trascurabili).Determinazione del saggio ai fini della determinazione del valore, tenuto conto della specificità dell’immobile, della redditività ritenuta congrua per analoghe iniziative immobiliari e della difficoltà di recupero dei capitali impiegati per più proficui investimenti finanziari, in relazione anche alla durata complessiva dell’operazione, si assume un saggio del 7,0% al netto del rischio.

1. Valore finale: a trasformazione avvenuta (Vf)

Nella fattispecie calcoleremo il valore finale del fabbricato ristrutturato.

Per la determinazione del valore di mercato si procede adottando il metodo sintetico comparativo utilizzando le quotazioni di mercato per appartamenti nuovi o totalmente ristrutturati.

Preso atto delle indagini di mercato relative ad unità immobiliari a destinazione

/mq minimo	€/mq max	valore medio
1.700,00	1.900,00	1.760,00
1.800,00	2.000,00	1.950,00
1.900,00	2.200,00	2.100,00
	Totale	5.810,00
	deviazione	170,39
	valore medio	1.936,00

.....

La deviazione standard pari a circa 170 €/mq., fornisce l'indicazione del "range" delle quotazioni da utilizzare rispetto al valore medio di € 1.936 €/mq. e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore degli appartamenti ovvero ristrutturati nella zona centrale della città.

valore di mercato minimo €/mq.	valore medio €/mq.	valore di mercato massimo €/mq.
1.766,00	1.936,00	2.100,00

Procediamo pertanto alla valutazione.

In relazione alle caratteristiche posizionali ed intrinseche possedute, anche nel contesto della zona in cui è posizionata, si ritiene di poter assumere il valore medio di €/mq 1.936 a prescindere dal livello di piano. Pertanto si valuta:

### **3.20 Valore a trasformazione avvenuta**

Mq. 400 x €/mq 1.936 = € 774.000 (c.t.)

Lo scrivente precisa che nella valutazione è compreso anche il terreno di pertinenza sopra descritto a pagina 6 del presente elaborato.

### **Costo di ristrutturazione (C)**

Procediamo, sulla base di quanto abbiamo precedentemente indicato, determinando il costo di ristrutturazione complessivo per l'intervento edilizio.

Il costo di ristrutturazione è stato individuato in €/mq.1.300 presupponendo che l'intervento di ristrutturazione consista sostanzialmente in:

- demolizione del tetto, solai, di pavimenti, rimozione di impianti, rivestimenti e serramenti esistenti sia interni che esterni;
  - opere di consolidamento e fondazione, formazione di solaio areato al P.T.,
  - realizzazione di interventi di carattere strutturale quali rinforzo della fondazione e dei solai,
  - aperture di asole per il passaggio dei nuovi impianti, sottomurazioni, consolidamenti
- etc.;

- ripristino di murature perimetrali ed eventuale realizzazione di betoncino armato con rete in carbonio e realizzazione di partizioni interne, realizzazione di tramezzi in muratura e divisione interna dei locali e dei servizi igienici;
- ripristino delle scale esterne di accesso
- sostituzione di serramenti ed infissi esterni ed interni;
- realizzazione di nuovo tetto con travi e travicelli in legno lamellare, tavolato osb, barriera vapore, guaina elastomerica, isolante 12 cm. stiferite, tavolato e nuovo manto di copertura, lattoneria pluviali e calate, fossa biologica, pozzetto sgrassatore, sfiato, pozzetti pluviali, ispezione e allaccio alla fognatura,
- realizzazione di tutti gli impianti, idrico-sanitario, riscaldamento a pavimento, elettrico, tv e citofocino, completi di frutti, miscelatori, cassette di scarico ecc.
- realizzazione di intonaci interni ed esterni, tinteggiature interno ed esterno,
- realizzazione di cappotto esterno, compreso rasatura e opere di finitura,
- realizzazione di pavimenti, rivestimenti, rivestimento scale e ringhiere in ferro,
- quant'altro necessario per rendere fruibili gli appartamenti e posti auto in questione

Costo di ristrutturazione	Costo di ristrutturazione C		
€/mq	1.300 x mq	400 = euro	520.000,00
Gestione manageriale dell'operazione 7% del costo di ristrutturazione			
0,07 x euro	520.000 = euro		36.400,00
<b>Totale costo di ristrutturazione</b>			<b>556.400,00</b>
Oneri finanziari sul costo di ristrutturazione : 15%C x (qn -1)			
a) 15% del totale del costo di ristr.	0,01783 x euro	83.460	1.488,09
b) stato di avanzamento 85%C x (1(qn -1)	0,029247 x euro	472.940	13.832,08
<b>Totale parziale</b>			<b>euro 571.720,17</b>
Oneri concessori			euro 25.000,00
<b>Totale</b>			<b>euro 596.720,17</b>
Utile imprenditore 15% totale 0,15 x 596.720,17 =			euro 89.208,02
<b>Totale costo ristrutturazione</b>			<b>euro 685.928,19</b>

Il costo di ristrutturazione risulta di €.686.000,00 (c.t.)

### **3.21 Valore di trasformazione (valore attuale del fabbricato)**

Valore del fabbricato nelle condizioni attuali : a questo punto basta sottrarre

(valore 1 – valore 2 )

€.( 774.000,00 – 686.000,00) = €.88.000,00

La somma di €.88.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato che potrebbe spuntare il fabbricato nello stato attuale in cui si trova.

.....

### **Conclusioni:**

Tenuto conto :

di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” dei beni di cui trattasi;

-dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare i beni;

-delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che vanno a costituire un

### **3.22 LOTTO UNICO;**

Alla luce di quanto sopra descritto, **il valore di mercato degli immobili, a base d’asta, comprensivo del terreno di pertinenza in oggetto, è pari a €. 88.000,00**

### **3.23 Valore di vendita con presentazione di un progetto**

Al fine di rendere più appetibile la vendita lo scrivente trascrive anche il valore del lotto in caso di presentazione di un progetto presso il Comune di Carugo.

Valore del lotto €.88.000,00 + 30% = €. 114.000,00 (c.t.).

Tenuto conto che gli oneri concessori e le spese tecniche ed ogni altra spesa sarà a cure e spese dell’aggiudicatario.

**Geom. Aldo Scarpi**  
**Via Reno n.48 - 59100 PRATO (PO)**  
**Tel.0574/26154 – 347/3395523**  
**Mail: [info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**  
**Pec.:aldo.scarpi@geopec.it**

**PRIVACY**

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente relazione e rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.-

Prato 20/07/2023

Il Coadiutore  
**Geom. Aldo Scarpi**

Allegati:

- n.1 documentazione fotografica;
- n.2 planimetrie catastali;
- n.3 estratto di mappa;
- n.4 visure catastali;
- n.5 certificato destinazione urbanistica terreno;
- n.6 documentazione urbanistica;
- n.7 titolo di provenienza

.....