

6.0 Perizia LOTTO 3

6.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento in corso di costruzione, con rimessa e corte esclusiva, della consistenza commerciale complessiva di 147 mq, distribuito ai piani seminterrato, terra e primo di un edificio residenziale condominiale in corso di costruzione sito in Comune di Castiglione dei Pepoli, via Castagneti n° 13.

L'unità si trova attualmente allo stato di grezzo avanzato e richiede opere di completamento, fra cui l'adeguamento della altezza interna come anticipato.

6.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati– Comune di Castiglione dei Pepoli

Beni intestati a MAJORDOMO COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 23 (appartamento)
Cat. A/3 Cl. 2, consistenza vani 5, rendita € 296,96
- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 19 (rimessa)
Cat. C/6 Cl. 2, consistenza mq 27, rendita € 97,61

La corte esterna (bene comune non censibile), comune ad entrambi i sub. 19 e 23, è identificata con il Sub. 33.

La corte esterna di accesso all'abitazione dalla strada pubblica (bene comune non censibile), comune ad altre unità del fabbricato, è identificata con il Sub. 35.

Le planimetrie catastali delle unità sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Si evidenzia che l'unità risulta a tutt'oggi allo stato di grezzo.

6.3 ESISTENZA DI PARTI COMUNI, VINCOLI E SERVITÙ

Non sono presenti parti comuni condominiali, oltre quelle tali per Legge e destinazione (fra cui le strutture e la copertura dell'edificio) ad eccezione del sub.35 ovvero dalla area di accesso comune.

Dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile prodotta, i beni in oggetto non risultano gravati da vincoli derivanti da servitù o da altri diritti reali.

Per una migliore descrizione si rimanda alla relazione notarile allegata.

Si ricorda infine che i titoli edilizi prevedono un corsello pedonale condominiale del quale non risultano predisposizione catastale per i diritti reali né trascrizioni.

6.4 CONFINI

L'immobile confina con le unità Sub. 32 e Sub. 23, con le aree Sub. 26 e Sub. 33 e con la strada pubblica.

6.5 PROPRIETÀ e PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà è della ditta fallita MAJORDOMO COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in San Lazzaro di Savena, codice fiscale 02551081207.

In forza di compravendita a rogito del Notaio di Bologna dott. Luciano Scudellari in data 27 luglio 2006 rep. n. 176972/16612, registrato a Bologna, 4° Ufficio delle Entrate, il 31 luglio 2006 al n. 6025/IT, trascritto a Bologna l'1 agosto 2006 al part. 31106, il suddetto terreno, su cui era in corso la realizzazione di fabbricati, perviene in piena proprietà alla MAJORDOMO COSTRUZIONI EDILI S.R.L., con sede in Bologna, la quale ha assunto tutti gli obblighi di cui si era fatta carico la precedente proprietà COOPCASA SOCIETÀ COOPERATIVA e pertanto si è obbligata a realizzare, a sua cura e spese, la strada di raccordo fra la Vecchia Comunale Monte Baducco e via Mattei così come concordato fra la direzione lavori e l'autorità comunale competente, nonché a cedere a titolo gratuito il terreno di risulta in confine con la proprietà Lorenzoni Maria Paola-Fantini Fabrizio e la strada stessa, nonché a consentire ai medesimi di usufruire per l'attiguo lotto di loro proprietà delle fognature da realizzarsi al servizio del nuovo insediamento, con la precisazione che, come risulta dalle formalità di trascrizione eseguite in Bologna il 3.8.2011 ai partt. 22329 (cessione gratuita al Comune di Castiglione dei Pepoli della particella 504 del foglio 32) e 22330 (cessione gratuita ai coniugi Lorenzoni-Fantini della particella 505) la MAJORDOMO ha adempiuto agli obblighi di cessione gratuita.

Per la provenienza dei beni si rimanda alla relazione notarile allegata.

6.6 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

6.7 REGIME FISCALE

In relazione all'assetto societario della ditta fallita, la vendita del bene sarà soggetta a IVA, secondo la normativa fiscale vigente alla actualità.

6.8 INDAGINE AMMINISTRATIVA E DI CONFORMITÀ

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n° 6854 del 26/3/2001 per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare;
- permesso di costruire n° 7347 del 5/3/2007 per il completamento dei lavori e variante alla C.E. 6854/2001;
- Ordinanza n.26 del 27/4/2007 di sospensione dei lavori dei muri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2210 del 24/5/2008, non accolta dal Comune; (oggetto: per sistemazioni esterne)
- Ordinanza n.69 del 2/8/2008 di demolizione di muri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2311 del 31/12/2008, diniegata dal Comune; (oggetto: per variante in corso d'opera al 7347/07)
- Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010; (variante in corso d'opera, completamento lavori e sanatoria, relativo alle quote dei fabbricati, al posizionamento relativo, alle opere di sostegno in c.c.a.)
- Autorizzazione allo scarico n° 2848/2010 del 22/3/2011
- Nulla Osta prot. 6214 del 17/5/2011 (abbattimenti quattro castagni)
- Comunicazione della PA prot.9639 del 29/7/11 (chiusura procedimento 24/7/07)

Si evidenzia che i titoli abilitativi sono riferiti all'intero intervento immobiliare intrapreso dalla Società Majordomo, ricomprendente una quarta unità immobiliare, appartenente allo stesso fabbricato condominiale, identificata catastalmente dai subb. 20.24, 28, già conclusa e corredata di certificato di agibilità parziale e ceduto a terzi.

Si precisa inoltre:

- che in data 15/6/2013 il Geom. Davide Vecchi ha depositato in Comune con prot. 8983 l'atto di rinuncia all'incarico di Direttore lavori
- che in data 16/7/2013 il Comune di Castiglione dei Pepoli ha ordinato la sospensione dei lavori in attesa di nomina di nuovo D.L.

Dalle informazioni raccolte presso la P.A. è emerso inoltre che nella fase costruttiva sorsero serie problematiche sulle distanze legali della porzione a monte del fabbricato nei confronti dal confine stradale con la via Monte Baducco, tale da far acquisire da parte della Società Majordomo alcune porzioni di terreno. Ciò è stato possibile attraverso una convenzione con il Comune e con la modifica al tracciato della medesima strada pubblica e la cessione di cui alle precedente capitolo.

L'ultimo titolo abilitativo generale a cui riferire la conformità dello stato di fatto riscontrato è quindi la Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010

L'esito delle indagini comparate ai sopralluoghi hanno evidenziato che:

- le Procedure edilizie non sono state completate
 - i titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile sono scaduti;
 - il completamento delle opere richiede la acquisizione di un nuovo titolo abilitativo
 - Le Procedure andranno concluse con acquisizione del certificato di abitabilità.
 - Le distanze legali del corpo edilizio non sono univocamente rilevabili poiché la sede stradale non consente allineamenti o riconoscimenti di confine, né sono predisposti picchetti né manuali per ricostruire i confini né i titoli abilitativi riportano i criteri di tracciamento. In considerazione del supplemento di controlli e sanatorie eseguito dalla Amministrazione Comunale, si ritiene per deduzione che non sussistano lesioni delle distanze legali.
 - I muri di sostegno del lotto in oggetto sono a distanze dai confini minori di 5,00 m
- Il regolamento comunale non esplicita la trattazione per essi, ma si ritiene per deduzione che localmente non determinino lesioni delle distanze legali.

11

- Non è stato completato il corsello pedonale condominiale autorizzato dal titolo

6.9 PRESTAZIONI GENERALI

Nei 15 anni successivi alla prima autorizzazione del fabbricato (26/3/2001) il Regolamento Edilizio e la normativa di settore hanno ricevuto aggiornamenti funzionali e prestazionali significativi (in particolare su prestazioni igienico sanitarie, termo energetiche, acustiche, statiche, antisismiche, sulle barriere architettoniche) il cui adeguamento - secondo norma - non è cogente per i fabbricati preesistenti, e che il fabbricato come costruito può risultare in tutto o in parte non adeguato ad essi.

L'aggiudicatario, acquisendo il titolo abilitativo necessario al completamento dell'appartamento, dovrà integrare quanto cogente in relazione a ciò, conciliando l'attuale dettato normativo per i fabbricati preesistenti ma non completati e così lasciati per un lungo periodo (15 anni)

6.9.1 CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità si trova a tutt'oggi al grezzo ed è priva della maggior parte degli impianti tecnologici civili.

6.9.2 CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI

L'isolamento termico dell'edificio è stato progettato e realizzato sulla base della pratica ai sensi L.10/91 depositata in Comune prima dell'inizio dei lavori, redatto conformemente alla normativa vigente all'epoca.

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di certificazione / qualificazione / prestazione energetica, incombenza istituito da norme successive all'inizio della costruzione.

6.9.3 REQUISITI ACUSTICI

L'immobile è sprovvisto di evidenze e/o predisposizioni e/o dispositivi progettuali tali da prevedere il raggiungimento delle prestazioni passive ex DPCM 5/12/ 97.

6.9.4 IDONEITÀ STATICA

Dal rilievo l'edificio risulta costituito da un sistema costruttivo misto, con fondazioni in c.c.a., setti esterni in c.c.a per il I° ordine in elevazione, strutture verticali in muratura di laterizio per il II° e III° ordine in elevazione, col integrazione di elementi

puntuali in c.c.a. (travi e pilastri), solai in laterocemento, copertura in legno, muri di sostegno in c.c.a.

Sono stati acquisiti i seguenti atti relativi alla progettazione statica:

- a) Relazione di calcolo a firma dell'Ing. Luppi di Vignola, datata nov/2004, senza timbri di depositi c/o PA
- b) La relazione dichiara essere resa ai sensi L.1086/71e contiene:
- Certificazione dei materiali strutturali (cemento armato e muratura di laterizio)
 - Analisi dei carichi sugli impalcati
 - Relazione di calcolo dei travetti di legno del tetto
 - Relazione di calcolo della trave di colmo di legno del tetto
 - Relazione di calcolo della trave 70x 24 in cca del secondo impalcato
 - Relazione di calcolo della trave 70x 24 in cca del primo impalcato
 - Relazione di calcolo sbalzo scala
 - Relazione di calcolo della trave 35 x 24 in cca del primo impalcato
 - Relazione di calcolo della trave 35 x 40 in cca del primo impalcato
 - Relazione di calcolo del pilastro 25 x 25 copertura P1
 - Relazione di calcolo del pilastro 25 x 25 P1 PT
 - Relazione di calcolo del pilastro 25 x 45 PT
 - Relazione di calcolo soletta scala Pint
 - Relazione di calcolo soletta scala
 - Relazione di calcolo trave 35x24 scala
 - Relazione di calcolo trave 30x24scala esterna
- c) Elaborati grafici strutturali calcolo a firma dell'Ing. Luppi di Vignola, datati nov/2004, senza timbri di depositi c/o PA e precisamente:
- Tav. 1 pianta fondazioni armature
 - Tav. 2 pianta primo impalcato e armatura cordoli e travi
 - Tav. 3 pianta secondo impalcato e armatura cordoli e travi
 - Tav. 4 pianta copertura

- Tav. 5 armatura vano scale

d) Perizia di Idoneità statica a firma dell'Ing. Giovanni Terzo depositato in Comune
il 6/7/2011 prot.8794

Non sono stati riscontrati:

- Verifica del funzionamento complessivo delle strutture assemblate (setti cca,
pilastri cca, murature in laterizio impalcati
- Relazione di Verifica delle fondazioni
- Relazione di Verifica delle murature in laterizio
- Relazione di Verifica delle giunzioni delle strutture in legno
- Relazione di Verifica delle tettoie in legno
- Elaborati delle armature dei solai dei piani primo e secondo
- Relazione di verifica dei solai dei piani primo e secondo
- Relazione di Verifica dei muri di sostegno in cca (ex DM 20/11/87)
- Denuncia e deposito ex L.1086/71
- Controllo, qualificazione e certificazione dei materiali impiegati
- Dettagli sulle interferenze dei impianti verticali con le strutture
- Relazione a lavori ultimati del DL
- Collaudo statico (ex L.1086/71)

Si evidenzia infine che:

- il Comune di Castiglione dei Pepoli è classificato sismico di 3^a categoria secondo la classificazione indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274/03, recepita dalla Regione Emilia Romagna con delibera di Giunta n° 1435 del 21/7/2003, cogente dal 9/5/2005 e quindi successivo al titolo edilizio originario (concessione edilizia n° 6854/2001): ne consegue che le strutture non hanno requisiti di anti sismicità;
- il titolo edilizio originario (concessione edilizia n° 6854/2001) prescriveva il deposito ed il collaudo ai sensi Legge 1086/71

Il giudizio di stima dell'immobile tiene conto pertanto della necessità di provvedere

alla regolarizzazione tecnico amministrativa sulla costruzione delle strutture, anche ai fini del conseguimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità, ed in particolare le verifiche degli elementi non calcolati, la qualifica dei materiali impiegati ed il collaudo dell'impianto strutturale complessivo ove ritenuto dal Comune non surrogato dalla perizia dell'Ing. Terzo.

6.10 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è a tutt'oggi libero e pienamente disponibile alla procedura.

6.11 DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso edilizio è ubicato fuori dal centro del paese, ed è raggiungibile da un ripido e stretto stradello asfaltato che si distacca dalla Strada Provinciale che va al lago di Suviana.



Strada di accesso al complesso

L'intervento immobiliare prevedeva quattro unità residenziali.

Il cantiere edilizio è sospeso da alcuni anni e risulta parzialmente completato solo per la quarta unità, ceduta ed esclusa da questa procedura fallimentare.

L'impianto edilizio si presenta complessivamente integro, privo di segnali riconducibili a patologie statiche sostanziali e non sono state rilevate e/o denunciate necessità d'interventi di manutenzione straordinaria ad eccezione di alcune cavillature nelle murature la cui semeiotica sembra indicare l'incasso in nicchia di impianti tecnologici richiedenti rifinitura edilizia.

Inoltre i muri di sostegno esterni e i marciapiedi perimetrali sono distaccati dal corpo principale .

Sono presenti alcuni modesti segnali di umidità di risalita.

Lo stato d'avanzamento lavori risulta di massima il seguente:

- fondazioni: 100%
- strutture piano seminterrato: 100%
- strutture piano terra: 100%
- strutture 1° piano: 100%
- strutture coperto: 100%
- tamponamenti esterni: 100%
- impianti meccanici: 10%
- impianti elettrici: 10%
- massetti: 100%
- pavimenti e rivestimenti: 0%
- pavimento scala: 0%
- infissi interni: 0%
- intonaci: 90%
- tinteggi: 0%
- lattonerie: 90%
- infissi esterni: 50%
- sistemazioni esterne: 10%

Si stima pertanto che lo stato d'avanzamento dei lavori corrisponde all'incirca al 50% sul totale previsto.

L'unità in oggetto ha accesso diretto dalla strada pubblica via Castagneti e consta:

- al p. seminterrato una vano rimessa ed il vano scala di accesso ai piani superiori;
- al p.t. il vano scala, un vano soggiorno pranzo con angolo cottura ed un bagno;
- al piano 1° (sottotetto) due camere ed un bagno.

L'unità è inoltre dotata di corte esclusiva, accessibile dal vano soggiorno.

Durante il sopralluogo preliminare è stato osservato che l'altezza interna dei vani abitativi al piano terra risulta attualmente di m 2,69 misurati dal piano del sottofondo grezzo al soffitto. Si evidenzia pertanto che ad avvenuto montaggio dei pavimenti non potrà essere rispettata l'altezza minima richiesta di m 2,70, se non riducendo in altezza l'attuale piano del massetto grezzo.

Anche le altezze interne dei vani posti al piano sottotetto risultano inferiori di circa 10 cm rispetto a quelle di progetto

Di tale fatto si è tenuto conto nel giudizio di stima del bene.

Per una maggiore descrizione si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata alla perizia.

6.12 CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dei beni in oggetto, a titolo puramente indicativo, è la seguente (NB: le superfici del fabbricato sono da intendersi al lordo dei muri):

Piano terra: 50,76 mq di cui: rimessa: 31,88 mq - vano scala e lavanderia: 18,88 mq

Piano primo: 50,76 mq

Piano secondo: 51,84 mq

Scala esterna: 11,48 mq - Corte esclusiva: 86 mq

Superficie comm. eq. $(31,88 \times 0,5 + 18,88 + 50,76 + 51,84 + 11,48 \times 0,25 + 86 \times 0,1) =$ **149 mq**

6.13 STIMA DEL BENE

6.13.1 CENNI ALLE DEFINIZIONI TECNICA ESTIMATIVA

Si riportano alcune definizioni introdotte nella tecnica estimativa coordinate alla Norme di Vigilanza sulle banche pubblicate dalla Banca d'Italia.

Il valore di mercato è il controvalore in denaro di un bene immobiliare nell'ambito della compravendita in un mercato liquido e tra parti consapevoli. E' determinato dal valore materiale corretto da altri fattori quali, ad esempio, dalla volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario di vendere. Il valore di mercato è ricavato attraverso una valutazione immobiliare che è una base di partenza delle

operazioni negoziali / procedurali che portano alla transazione, il cui corrispettivo e solo quello è il valore di mercato. La perizia potrà quindi essere sempre e solo una valutazione immobiliare preliminare e non il valore di mercato.

Il bene immobiliare esprime diversi valori (mercato, costo, capitalizzazione, trasformazione, surrogazione, complementare e d'uso sociale) ma i soli valori di mercato e di costo sono "fondamentali", mentre gli altri sono "derivati".

La formazione del Valore di Mercato (VM) presuppone che entrambi i soggetti (acquirente e un venditore) siano non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, e abbiano agito nella fase di negoziazione con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Ne consegue che le procedure giudiziarie, come questa stessa, richiedono coefficienti correttivi per tenere conti di tali limiti.

Anche la Banca d'Italia, nelle proprie Norme di Vigilanza sulle banche, si è preoccupata di recepire la valutazione immobiliare chiarendone i principi:

- Principio del prezzo: la valutazione sia formulata in termini monetari.
- Principio della previsione: la valutazione indichi quando trattasi di previsione
- Principio dello scopo: la valutazione indichi lo scopo.
- Principio di ordinarietà: la valutazione indichi che la stima è ordinario se rispetta (in diversi campi) i seguenti criteri:
 - Statistico: configura il valore medio della distribuzione statistica se normale (o gaussiana) ovvero è anche se è il valore più frequente
 - economico: configura il Massimo e Miglior Utilizzo dell'immobile.
 - giuridico: configura le particolari stime convenzionali definite dal legislatore (o dalla pubblica amministrazione o dal Magistrato)
- comparativo: esiste capacità di confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri immobili aventi simili caratteristiche (appartenenti allo stesso segmento di mercato) e con prezzo di mercato noto.

6.13.2 CENNI AL CONTESTO ECONOMICO

Il contesto economico riscontra l'ottavo anno consecutivo di recessione e

specificamente del settore edilizio ed immobiliare.

A prescindere dagli indicatori del mercato immobiliare italiano (e dalle interpretazioni della inversione delle compravendite, ora in crescita), le più recenti pubblicazioni della Banca d'Italia hanno confermato le previsioni secondo cui i valori immobiliari attuali non recupereranno i valori indicati al 2008, anche se è possibile contare su un possibile recupero del volume delle compravendite nei prossimi 3 – 4 anni e quindi la formazione di nuovi valori di mercato espressi dal rapporto domanda/offerta.

Si noti che i valori (e l'apprezzamento) dei beni immobiliari hanno sempre avuto corsi e ricorsi, e sempre determinati da eventi sia interni che esterni al mercato; di fatto i fattori intrinseci (la domanda interna dalla utenza, connessa dall'incremento demografico e produttivo e dal rinnovo del patrimonio preesistente) non sono mai stati determinanti in confronto agli elementi estrinseci, ovvero la politica economica attraverso programmazioni urbanistiche, le disposizioni normative e le agevolazioni (e disponibilità) dei finanziamenti immobiliari.

Sono questi elementi estrinseci che hanno determinato le maggiori performances del mercato, con sensibile scollamento dalla domanda della utenza finale dei beni stessi. Sino quando i fattori esterni (soprattutto la politica economica) hanno mantenuto principi di prevedibilità, ordinarietà e tempi ragionevoli, anche i criteri di stima generali hanno consentito valutazioni estimative confermate dalla collocazione immobiliare sia come importi e tempi.

Le statistiche immobiliari pubblicate dall'Ufficio delle Entrate sono illuminanti: i volumi di vendita in sei anni (tra il 2006 ed il 2012) si sono dimezzati in tutti i settori (residenziale, produttivo, commerciale, terziario) sia a livello nazionale che in Emilia Romagna, mentre i prezzi di vendita hanno mediamente perso oltre il 40%.

Infine non è trascurabile la osservazione che i costi di costruzione degli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione non hanno subito la flessione di valori del mercato immobiliare, e che sono sostanzialmente superiori ai costi del 2008.

Ne consegue che i costi di produzione (costo dei terreni/rustici + costi di costruzione + costi (o oneri) di urbanizzazione + oneri tecnici e accessori) si sono incrementati mentre i valori medi di ricavo si sono contratti anche del 40%, azzerando ogni margine sia per gli operatori immobiliari (siano essi imprenditori i utenti finali); inevitabilmente il mercato ha confermato ciò con dalla paralisi della attività immobiliare provocando una impennata dei fallimenti dalle aziende di settore.

In sintesi la situazione attuale pone queste riflessioni:

La attuale crisi economica è la prima dalla adozione della valuta dell'euro.

Ciò consente una osservazione non statistica ma sostanziale, poiché le precedenti congiunture sono state ammortizzate (o meglio nascoste) dalla continua svalutazione della moneta, per cui i valori immobiliari nominali hanno sempre segnato

incrementi, radicando una fiducia inossidabile nel mattone, sia come attività produttiva che bene investimento. La situazione attuale è rovesciata; la assenza di effetti inflattivi ha esposto gli investimenti immobiliari a perdite consistenti anche nominalmente se riferiti alla valuta e ha innescato un fenomeno deflattivo. Infine il sistema economico non dispone la liquidità per alimentare la domanda che assorba la offerta, mettendo in dubbio il principio della formazione del valore di mercato

La offerta immobiliare ha poi raggiunto dimensioni superiori non solo alla domanda, ma anche alla mera necessità: sono infatti sorti legittimi dubbi sulla efficacia o efficienza o tempestività della pianificazione urbanistica che è – in teoria - basata sulle previsioni demografiche e sullo sviluppo sostenibile dei diversi settori.

Il sistema economico non ha ancora trovato soluzioni efficaci per uscire dalla crisi.

6.13.3 CRITERI DI STIMA

È stimato l'immobile in oggetto con uso combinato di due criteri:

- il criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato nella ipotesi l'immobile fosse perfettamente finito
- il criterio di trasformazione per determinare il costo delle opere mancanti e delle sanatorie necessarie sino a corrispondere allo stato di fatto e di diritto attuale

Il valore unitario di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili, compravenduti sul mercato immobiliare locale, tenendo poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto e le minori valenze per gli elementi riscontrati. A tal fine sono stati esaminati anche i valori unitari orientativi forniti da diversi Osservatori Immobiliari (Fiaip, Agenzia del Territorio) e dai diversi canali informativi immobiliari locali. È bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presenza perizia. Le consistenze sono state preliminarmente calcolate e trasformate in superfici commerciali secondo le convenzioni ordinarie. Si evidenzia che il valore stimato è quello di libero mercato.

Il costo delle opere mancanti è stimato tenendo conto dello stato d'avanzamento dei lavori riscontrato (pari al 50% circa, come evidenziato al paragrafo 5.11)

Si evidenzia che le modeste riparazioni, i ripristini e gli oneri tecnici necessari sono inclusi nell'importo delle opere mancanti.

Il costo delle sanatorie necessarie sono stimate con la sanzione di € 5.000 comunque da armonizzare con i nuovi titoli abilitativi da acquisire.

Viene inoltre indicato un valore a base d'asta giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo nella misura del 30% che tiene conto delle limitazioni conseguenti alla vendita giudiziaria, fra cui la necessità di favorire la gara di vendita, la necessità di collocare l'immobile in tempi brevi e l'immediato realizzo da parte della procedura.

6.13.4 ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Valori di mercato Osservatorio Immobiliare Ag. del Territorio 1° semestre 2015 per abitazioni civili in Comune di Castiglione dei Pepoli:

- in normale stato conservativo: min 900 €/mq – max 1.350 €/mq
- in ottimo stato conservativo: min 1.400 €/mq – max 1.900 €/mq

6.13.5 STIMA

VALORE DI MERCATO (al netto di completamenti, oneri, sanatorie)

143 mq x €/mq 600,00= **€ 86.000,00** (in cifra arrotondata)

VALORE ridotto A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA:

€ 86.000,00 – 30%= **€ 60.000,000** (in cifra arrotondata)

6.14 RIASSUNTO DELLE RISPOSTE AI QUESITI:

- a) individuazione beni: **fabbricato condominiale in corso di costruzione**
- b) dati del Nuovo Catasto risultanti: **Foglio 32 Mapp. 31 Subb. 23, 19, 27.**
- c) censimento catastale risultanti: **regolare**
- d) la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà: **assenti**
- e) vincoli di diritto pubblico opponibili al fallimento: **assenti**
- f) certificato di abitabilità: **acquisibile solo dopo completamento per assegnatario**
- g) conformità tra opera realizzata / licenziata: **conforme**
- h) destinazione urbanistica degli immobili: **Zona E2 (forestale di tutela integrale)**
- i) CDU ex art. 18 L. 28.02.1985, n. 47; **acquisibile dopo la vendita.**
- j) l'identità delle persone occupanti l'immobile: **immobile libero**
- k) determinare il valore commerciale degli immobili: lotto3: **€ 86.000,00**
- l) valore a base d'asta competitiva giudiziaria lotto 3: **€ 60.000,00**
- m) criterio estimativo adottato: **sintetico + trasformazione**
- n) dati per compilazione della denuncia INVIM: **imposta decaduta**
- o) voltura catastale: **predisponibile dopo la vendita.**

In fede

Dott. Ing. MARCO MACCAFERRI



ORDINE degli INGEGNERI
della Provincia di Bologna
3484
Dott. Ing. MARCO MACCAFERRI

22