

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**



ANCONA, 31 OTTOBRE 2018

DOTT.ING. CESARE GRECO

Cesare Greco
Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine ingegneri Prov. Ancona n. 1056

INDICE

Operazioni peritali	pag. 3
Elenco sintetico dei beni oggetto di perizia	pag. 6
Lotto A – Appartamento e garage a [REDACTED]	pag. 7
Lotto B – Laboratori a [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 19
Lotto C – Laboratorio a [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 38
Lotto D – Laboratorio a [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 48
Lotto E – Abitazione a [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 62
Lotto F – Magazzino a [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 72
Lotto G – Abitazione ad [REDACTED] in [REDACTED]	pag. 79
Elenco formalità pregiudizievoli	pag. 94
Conclusioni – Riepilogo valori	pag. 96
Elenco allegati	pag. 97

OPERAZIONI PERITALI

Premessa

In data 18.8.2018 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Giovanna Bilò, ricevendone successivamente notifica dal Curatore Avv. Edoardo Boscarato (ALLEGATO 1).

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti alcuni interfacciamenti con il Curatore Fallimentare al fine di raccogliere ogni documentazione preventivamente disponibile.

Si è quindi acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) la documentazione catastale aggiornata, come da documentazione distribuita nei vari capitoli e ricevute riportate nell'ALLEGATO 21.

In data 7.9.2018 lo scrivente, coadiuvato dall'Ing. Jürgen Minga per i rilievi in loco, ha eseguito un primo sopralluogo al compendio immobiliare sito a _____, alla presenza del Sig. _____ e della figlia _____, con i quali si è anche acquisita in temporanea visione parte della documentazione amministrativa sugli edifici, poi fotocopiata in studio e restituita (cfr. verbale in ALLEGATO 2).

In data 13.9.2018 si è eseguito un ulteriore sopralluogo ad altri beni ubicati a _____ i ed in _____ i, nonché ad _____, sempre accompagnati dal _____ e con l'ausilio dell'Ing. Minga per le misure delle varie unità. In tale occasione una parte del _____ non è risultata

visitabile in quanto locata ad altra ditta (cfr. verbale in ALLEGATO 3).

In data 18.9.2018 si è inoltrata istanza di accesso agli atti al
successivamente reiterata per un refuso di
digitazione dell'indirizzo mail (ALLEGATI 7 ed 8).

In data 18.9.2018 si è inoltrata domanda di accesso agli atti del
(ALLEGATO 9).

Sussistendo alcuni beni censiti come terreni, in data 19 e 21 9.2018
sono state presentate richieste dei certificati di destinazione urbanistica
rispettivamente ai (ALLEGATI 10 ed 11).

In data 4.10.2018, dopo alcuni solleciti, si è avuta disponibilità
all'accesso alla porzione di : si è
pertanto organizzato un sopralluogo alla presenza dello scrivente, dell'Ing.
Minga, nonché dell'Ing. Raffaella Rinaldi incaricata della redazione degli
APE. Per quest'ultimo fine e per i rilievi correlati all'aspetto termico sono
stati nuovamente visitati anche tutti gli altri beni in
nonché quelli in (cfr. verbale in ALLEGATO 4).

In data 17.10.2018 lo scrivente ha eseguito un sopralluogo agli
immobili a , alla presenza della
, marito dell'occupante
(cfr. verbale in ALLEGATO 5). Nella stessa giornata si è recato
all'Ufficio Tecnico Comunale per le verifiche urbanistiche.

Nel frattempo è intercorsa varia corrispondenza con l'
, incaricato dai proprietari del bene sito ad di eseguire
alcune pratiche urbanistiche e redigere l'A.P.E.: si è ottenuta varia
documentazione urbanistica e l'A.P.E. redatto in vista della proposta di

compravendita (ALLEGATI da 12 a 17).

In data 17.10.2018, ultimate le verifiche della documentazione disponibile per gli immobili a si è inoltrata domanda di accesso agli atti del (ALLEGATO 18).

Il ha precisato i diritti per accesso agli atti con mail in data 19.10.2018 (ALLEGATO 19).

In data 22.10.2018 si è eseguito un ultimo accesso alla sede aziendale di , restituendo al ogni ulteriore documentazione fornita ed ultimando le verifiche del caso (ALLEGATO 6).

Nella stessa giornata si è eseguito l'accesso agli atti del , per verificare l'esistenza di eventuali altre pratiche edili non note e chiarire alcuni aspetti di quelle reperite, ritirando inoltre il certificato di destinazione urbanistica.

Si è provveduto successivamente a ritirare presso il il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Sono state eseguite varie ricerche di mercato sulle zone interessate dagli immobili periziati.

Sono state completate le ricerche sulle iscrizioni ipotecarie ed altre formalità interessanti i beni in esame, verificando le note di trascrizione fornite dal Curatore Fallimentare, controllando comunque l'aggiornamento delle stesse tramite visura ipocatastale (cfr. ALLEGATI 22 e da 24 a 30).

In merito ai riscontri eseguiti ed alle analisi svolte si riferisce quanto di seguito esposto.

*

ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni presi in considerazione nella presente perizia consistono in immobili ubicati in Comuni e zone diverse, che sono stati individuati, ai fini della migliore ipotesi di vendibilità, nei sette lotti di seguito descritti, a ciascuno dei quali viene dedicato un apposito capitolo della presente relazione, con autonomi allegati, facilmente estrapolabile anche per eventuale esame indipendente.

Come precisato dal Curatore, anche qualora ad essere ipotecata risulti l'intera proprietà di alcuni immobili (intestati a più soggetti), la presente valutazione dovrà fornire i valori delle sole quote di proprietà afferenti . In dettaglio:

Lotto A – Quota di $\frac{1}{2}$ di appartamento e garage a

Lotto B – Quota in parte di $\frac{1}{2}$ ed in parte per l'intero di due laboratori ed area scoperta siti a

Lotto C – Quota di $\frac{1}{2}$ di laboratorio a .

Lotto D – Quota di $\frac{1}{2}$ (comunione de residuo) di laboratorio a .

Lotto E – Quota di $\frac{1}{2}$ di abitazione a .

Lotto F – Quota di $\frac{1}{2}$ di magazzino a .

Lotto G – Quota di $\frac{2}{9}$ abitazione e garage, con terreni, siti ad

LOTTO A

Appartamento e garage

a

in

Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad $\frac{1}{2}$ (come concordato con la Curatela, la valutazione viene comunque riferita all'intero).

Descrizione catastale

Il cespite comprende due unità immobiliari e corrisponde alla seguente descrizione catastale:

A.1 *Abitazione di tipo economico sita a*

, ai piani primo e secondo, comprendente a piano primo ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, a piano secondo (sottotetto) ambiente di sottotetto (nel quale è stato realizzato un bagno) e terrazzo, censita a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio , Mappale , Subalterno Via , Piani 1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, R.C. € 387,34, confinante con vano scale condominiale, ragioni del Subalterno 31 del medesimo Mappale , ragioni del Subalterno 32 del medesimo Mappale , salvo altri;

A.2 *Box singolo sito a*

a piano seminterrato, comprendente un unico vano, censito a Catasto Fabbricati al Foglio , Mappale , Subalterno , Via

, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2,
Consistenza 18 mq, R.C. € 76,23, confinante con tunnel condominiale,
terrapieno, ragioni del Subalterno 7 del medesimo Mappale ,
salvo altri.

Negli ALLEGATI da A1 ad A7 si riporta tutta la documentazione
catastale di riferimento.

Proprietà

Gli immobili risultano di proprietà di

(coniugi in comunione legale) in base al seguente atto:

- rogito del notaio , di , in data
rep. , racc. (ALLEGATO A8).

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente residenza della figlia della
(figlia di), senza alcun contratto specifico (si
veda il verbale riportato nell'ALLEGATO 5).

In detto verbale il marito dell'occupante, (che
ha residenza altrove in quanto appartenente all'Arma dei Carabinieri), ha
precisato che gli arredi, l'impianto di condizionamento e le inferriate sono
stati realizzati a sua cura e spese, potendo quindi essere asportati in qualsiasi
momento dall'appartamento.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica
dell'ALLEGATO A9.

Trattasi di immobile sito in un quartiere realizzato circa dieci anni fa
in una zona di espansione del piccolo comune, in posizione periferica

comunque non particolarmente lontana dal centro, con edilizia piuttosto omologata.

È compreso in un edificio con due palazzine gemelle unite da un unico garage interrato ed emergenti dal terreno con i piani rialzato, primo e sottotetto. Il lotto è delimitato da muretti con cancellate zincate e suddiviso quasi interamente in corti esclusive (non afferenti le unità in esame) fatta eccezione per i vialetti d'accesso ai vani scale e la rampa carrabile che porta all'autorimessa, ubicata in posizione centrale.

Le strutture sono in cemento armato realizzate in opera, con solai e copertura (in doppia falda a capanna con parti a terrazzo) in laterocemento, manto in tegole di laterizio, facciate con murature a cassetta intonacate e tinteggiate.

L'appartamento, in duplex tra i piani primo e secondo (sottotetto), è accessibile dal vano scale condominiale e presenta a piano primo la zona giorno e la zona notte, con un piccolo balcone, a piano sottotetto una mansarda, classificata come "sottotetto" (in parte agibile ma non abitabile, in parte non agibile), direttamente collegata attraverso scala interna in legno con parti laterali di altezza limitata causa pendenza delle falde di copertura (foto 17÷21), all'interno della quale è stato realizzato un bagno non riportato nella planimetria catastale (foto 22) dal quale si accede ad un ampio terrazzo (lastrico solare) ottimamente fruibile (foto 23÷25).

A piano primo (foto 7÷15) si hanno pavimenti in ceramica, battiscopa in legno, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate in legno, finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, dotate di inferriate esterne che, per quanto detto prima, non verranno considerate nella

valutazione in quanto dotazione “personale” fornita dal . Il

bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e dotato di doccia.

Nell’ambiente di sottotetto, completamente rifinito, sono presenti pavimenti in parquet, battiscopa in legno, porte ed infissi come al piano inferiore. Quanto a divisione interna sono stati realizzati solo una piccola parete in cartongesso per una libreria ed un bagno/lavanderia, pavimentato e rivestito in ceramica e dotato di doccia. Oltre alla finestra ed alla porta-finestra verso il terrazzo sono presenti due velux, previste da progetto.

Il terrazzo (lastrico solare), ampio e ben fruibile, è pavimentato in ceramica e dotato di balaustre in muratura.

L’unità è dotata di impianto elettrico sotto traccia, a norma, e di impianto termico autonomo (esteso sino al sottotetto) con termosifoni o termoarredi in lamiera alimentati da caldaia murale a gas metano posizionata sul balcone del primo piano.

Sono presenti inoltre quattro split (tre a piano primo ed uno a piano sottotetto) per il condizionamento, alimentati da due gruppi esterni posti sul terrazzo a secondo piano: tali dotazioni non verranno considerate nella valutazione in quanto dotazione “personale” fornita dal .

Il box auto è accessibile dal tunnel condominiale mediante una serranda basculante in lamiera. L’articolazione degli spazi comuni determina uno spazio antistante l’entrata che può essere di fatto utilizzato per soste temporanee di vetture non grandi o moto/biciclette (foto 28).

Il garage ha pavimentazione in gres (nel tunnel è di tipo industriale con spolvero al quarzo), pareti in blocchi LECA tinteggiati, impianto elettrico in canaline in PVC, lavello, serranda basculante in lamiera.

Consistenza

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde comprensive dei muri esterni (a metà con le altre proprietà a confine) ed interni.

Appartamento

Piano primo:

- abitazione 78 mq
- balcone 4 mq

Piano secondo:

- locali di sottotetto 72 mq
- terrazzo (lastrico solare) 37 mq

Garage

Piano seminterrato:

- box auto singolo 24 mq

*

Condizioni di manutenzione e conservazione

In generale l'edificio condominiale è in buone condizioni: si è osservato solo qualche dissesto in alcune betonelle del vialetto d'ingresso.

L'appartamento sarebbe in ottime condizioni, se non fosse per un problema che si evidenzia ai pavimenti in ceramica un po' in tutto il primo piano: gli stessi presentano infatti alcune fessurazioni non particolarmente ampie ma molto distribuite, praticamente presenti in tutti i vani, che – in assenza di fessurazioni sulle pareti, non rilevate – sembrano indicare qualche problematica forse da individuare nell'esecuzione dei massetti e degli impianti che corrono nel pavimento.

Vincoli e servitù

Sussistono servitù di fognatura, nonché di passaggio, nonché relative alle parti comuni, nonché impiantistiche, nonché un regolamento di condominio, il tutto come meglio dettagliato negli art.3 e 4 del titolo di provenienza a rogito del notaio _____, sopra citato.

Nei medesimi articoli si stabiliscono inoltre alcune limitazioni relative ad eventuali modifiche nell'utilizzazione dell'immobile.

Regolarità urbanistica

Si può elencare come segue l'iter amministrativo urbanistico che si è potuto ricostruire mediante accesso agli atti:

- **permesso di costruire n.018/2006 in data 12.9.2006 (ALLEGATO A10);**
- **permesso di costruire per variante in corso d'opera n.112/2007 in data 23.10.2007 (ALLEGATO A11);**
- **denuncia inizio attività per variante finale n.8.581 in data 7.8.2008 (ALLEGATO A12);**
- **progetto strutturale n.655/06 in data 26.9.2006 depositato presso il Comune di _____ ;**
- **collaudo statico depositato in data 14.5.2008;**
- **certificato di conformità edilizia ed agibilità n.083/2008 in data 20.5.2011 (ALLEGATO A13).**

In merito si osserva:

- **corrispondenza catastale**: l'appartamento presenta alcune discordanze rispetto alla planimetria catastale, che pertanto andrebbe aggiornata, dovute alla realizzazione del bagno a piano sottotetto nonché di un tratto

di parete: all'acquirente spetterà l'incombenza, previa scelta se rimuovere dette installazioni ovvero eseguire la sanatoria di quanto possibile concordandone le modalità con il Comune di _____ ;

- **regolarità urbanistica**: sussiste una difformità – non incidente sul volume complessivo dello stabile né sulle superfici – relativamente alle modifiche realizzate nel sottotetto (bagno e divisorio) e più in generale per l'utilizzazione abitativa di tale spazio. Al momento le indagini eseguite attraverso la consultazione del fascicolo progettuale dell'edificio, anche con l'assistenza del funzionario comunale, non hanno portato ad alcuna certezza relativamente alla possibilità di un'eventuale sanatoria almeno parziale degli spazi. Si è verificato infatti che nel fascicolo progettuale manca una verifica puntuale dei conteggi per le verifiche degli standard urbanistici tale da consentire di affermare con certezza che sussista una ulteriore capienza del lotto.

Il fascicolo progettuale contiene anche una verifica termica ai sensi della Legge 10/1991, che tuttavia è risultata mancante delle planimetrie di riferimento e del progetto dell'impianto termico, non potendosi quindi affermare con certezza l'estensione di tale impianto ab origine al solo piano primo ovvero anche al secondo.

Del resto, la progettazione dell'immobile appare piuttosto ambigua e si presta a considerazioni interpretative: infatti il piano sottotetto è previsto accessibile con scala interna, illuminato ed areato attraverso finestre a parete e velux, ed è ambiente indispensabile di passaggio per accedere all'ampio terrazzo, certamente uno degli spazi più qualificati dell'appartamento. Sembra quindi evidente che lo spazio di sottotetto è

stato autorizzato comunque per una utilizzazione, alla stregua di un ripostiglio agibile nella parte centrale ma non destinato alla permanenza di persone e come tale non abitabile.

Si ritiene pertanto che un'eventuale pratica di sanatoria abbia probabilità di essere accolta solo per le piccole modifiche interne, e non invece per una più ampia regolarizzazione nell'uso di tutti gli spazi, che restano comunque molto bassi nelle zone laterali.

La nuova normativa regionale darebbe la possibilità di una sanatoria solo parziale del sottotetto, ma la limitazione alla ristretta zona centrale, più alta, non sembra che configuri una soluzione valida per la problematica in oggetto.

Una ulteriore piccola irregolarità è il montaggio delle inferriate alle finestre, eseguito senza presentare alcuna pratica edilizia: si considererà quindi che tali inferriate verranno senz'altro rimosse.

In definitiva, in mancanza dei dati certi per poter affrontare analisi più approfondite, si ritiene che in caso di vendita vada considerata una detrazione – rispetto all'utilizzazione abitativa del sottotetto – corrispondente ai seguenti aspetti: a) deprezzamento a zona comunque non legalmente destinata alla permanenza di persone; b) costi di regolarizzazione delle piccole modifiche interne e, almeno in parte, del bagno; c) smantellamento eventuale dell'impianto termico (qualora il Comune non condivida un'eventuale argomentazione correlata alla necessità di scaldare in modo completo l'intero volume dell'unità immobiliare).

Dall'insieme di queste considerazioni si ritiene di applicare la riduzione di € 33.000,00 più avanti esposta nella valutazione.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'immobile è dotato di un Attestato di Certificazione Energetica a firma del P.I. Ugo Bacchelli, rilasciato in data 16.11.2009, con validità fino al 16.11.2019 (trovasi allegato al titolo di provenienza riportato nell'ALLEGATO A8).

Tale attestazione può quindi essere citata nella vendita e, sino alla data di validità, non è richiesta la redazione di un nuovo A.P.E.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare un frazionamento o una vendita separata dei beni sopra descritti.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
 - ⇒ ubicazione in un piccolo Comune dell'hinterland soluzione abitativa che può essere preferibile a quella di certe periferie del capoluogo;
 - ⇒ livello discreto della costruzione;
 - ⇒ alloggio ripartito in modo razionale;
 - ⇒ ambienti di sottotetto che, comunque li si voglia considerare, sono ottimamente fruibili, anche grazie all'ampio terrazzo;
 - ⇒ dotazione di box esclusivo;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ mancanza di ascensore;

⇒ problematiche di regolarizzazione;

⇒ difetti costruttivi della pavimentazione.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi superino quelli negativi, e che il cespite – che nel 2010 è stato acquistato per un corrispettivo di € 258.743,56 IVA compresa – costituisca un immobile comunque dotato di un buon grado di commerciabilità.

Per definire un possibile valore unitario per un'ipotesi di immobili a nuovo si possono considerare i seguenti riferimenti:

- i valori proposti dall'OMI (ALLEGATO A14), che in zona propone per abitazioni in ottimo stato € 1.300,00/mq ÷ 1.600,00/mq, e per box in condizioni normali € 600,00/mq ÷ € 900,00/mq;
- i valori proposti dalle agenzie immobiliari che presentano una variabilità tra € 1.300,00/mq ed € 1.700,00/mq, tra l'altro anche con alcune offerte nella stessa (ALLEGATO A.15).

Considerate le ottime condizioni dell'immobile ma nel contempo lo stato delle pavimentazioni al primo piano si ritiene di poter attribuire un valore unitario di € 1.550,00 alla parte di appartamento al primo piano, modulando gli altri valori in funzione della destinazione (ed attribuendo alla soffitta, nell'ipotesi non reale che venga considerato spazio abitabile, un valore di € 1.100,00/mq in funzione della minor altezza). Al garage viene attribuito un valore di € 900,00/mq, considerate le buone caratteristiche.

Al termine della valutazione, ricavato il valore teorico, si detraggono € 33.000,00 correlati al deprezzamento del sottotetto, non abitabile, ed ai costi di parziale sanatoria, smontaggi, riduzioni in pristino, eventuali aggiornamenti catastali e quant'altro necessario per l'assetto definitivo delle

unità immobiliari in esame.

Nel tabulato che segue si riassumono tutti i dati estimativi, esponendoli per unità immobiliare e per singole porzioni, in modo da consentire una più immediata percezione delle valutazioni eseguite.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Appartamento					
Abitazione a piano primo	78	1,00	€ 1.550,00	€ 121.000,00	
Balcone a piano primo	4	0,26	€ 400,00	€ 2.000,00	
Mansarda a piano secondo	72	0,71	€ 1.100,00	€ 79.000,00	
Terrazzo a piano secondo	37	0,36	€ 560,00	€ 21.000,00	€ 223.000,00
Garage					
Box a piano seminterrato	24	0,58	€ 900,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)					€ 245.000,00
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali					€ 33.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali					€ 212.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad **€ 212.000,00**.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

$$€ 212.000,00 \times 1/2 = € 106.000,00.$$

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. elenco ed allegati nella parte terminale della perizia):

A1 - Estratto di mappa.

A2 - Elaborato planimetrico.

A3 - Lista subalterni.

A4 - Planimetria catastale del cespite A.1.

A5 - Planimetria catastale del cespite A.2.

A6 - Visura storica del Foglio , Mappale , Subalterno .

A7 - Visura storica del Foglio , Mappale , Subalterno .

A8 - Rogito del notaio , di , in data ,
rep. , racc. (contiene al suo interno l'Attestato di Certificazione Energetica in data 16.11.2009).

A9 - Documentazione fotografica (n.30 foto).

A10 - Permesso di costruire n. in data .

A11 - Permesso di costruire in variante n. in data .

A12 - Denuncia inizio attività per variante finale n. in data .

A13 - Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. in data

A14 - Valori OMI.

A15 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

LOTTO B

Laboratori a [redacted]
in V [redacted]
(già [redacted])

Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad $\frac{1}{2}$ sui beni di seguito distinti con le sigle “B.1” e “B.3”, mentre è pari all’intero per il bene “B.2”.

Descrizione catastale

Il cespite comprende più unità immobiliari ed aree scoperte, e corrisponde alla seguente descrizione catastale:

B.1 Laboratorio sito a [redacted], a piano terreno, comprendente un laboratorio con due depositi sul retro nonché una zona spogliatoi e servizi che è stata ampliata all’interno di uno di detti depositi, comprendente inoltre una corte esclusiva di pertinenza ancorché soggetta a servitù di passaggio a favore dell’attigua unità immobiliare (qui descritta come B.2), il tutto censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio [redacted], Mappale [redacted], senza Subalterni, Via [redacted] Piano T, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 367 mq, R.C. € 1.288,87, confinante con Via [redacted], ragioni del Mappale [redacted], residua proprietà [redacted], salvo altri.

B.2 Laboratorio sito a [redacted], ai piani terreno e primo, comprendente a piano terreno laboratorio, ingresso, tre uffici,

*deposito, ripostiglio, corridoio e due archivi, a piano primo disimpegno/vano scale, corridoio, due uffici, sala riunioni, bagno con antibagno, il tutto censito a Catasto Fabbricati al **Foglio Mappale**, senza **Subalterni**, Via , Piani T-1, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 433 mq, R.C. € 1.095,77, confinante con residua proprietà salvo altri.*

B.3 *Area scoperta di 500 mq catastali limitrofa ai due immobili di cui sopra, sita a , a piano terreno, sulla quale insistono una centrale termica ed una tettoia non regolari, censita in forma non aggiornata a Catasto Terreni al **Foglio** , **Particelle** (seminativo arborato di classe 4, superficie 140 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,65) e **541** (seminativo di classe 2, superficie 360 mq, R.D. € 1,95, R.A. € 2,14), confinante con ragioni della Particella 698, ragioni della Particella 700, residua proprietà , salvo altri.*

Negli ALLEGATI da B1 a B9 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile B.1 risulta di proprietà di

(coniugi in comunione legale) in base al seguente atto:

- rogito del notaio , di , in data , rep. , racc. , con cui ha venduto a (e quindi anche alla moglie) il capannone con la corte annessa, che all'epoca comprendeva anche quella sedime dell'unità B.2 (ALLEGATO B10);

• rogito del notaio _____, di _____, in data _____, rep. _____, racc. _____, per precisazione dei dati catastali relativi alla predetta vendita (ALLEGATO B11).

L'immobile B.2 risulta di proprietà del solo _____ in base al seguente atto:

• il già citato rogito del notaio _____, di _____, in data _____, rep. _____, racc. _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ del terreno di sedime;

• rogito del notaio _____, di _____ in data _____, rep. _____, racc. _____ (ALLEGATO B12), con cui _____ ha venduto al marito _____ la restante quota di $\frac{1}{2}$ dell'area di sedime relativa a detto immobile (Particella 509). Come precisato nell'atto l'immobile rientra tra i beni personali di _____

L'immobile B.3 risulta di proprietà di _____

(coniugi in comunione legale) in base al seguente atto:

• rogito del notaio _____, di _____ in data _____ rep. _____, racc. _____ (ALLEGATO B13).

Stato dell'immobile

Sono stati forniti tre contratti di locazione:

• il primo in data 1.4.1998, registrato a _____ al n. _____, serie 3, riguarda l'affitto alla _____ (ditta individuale), da parte della _____, del 50 % dell'immobile così descritto: "*capannone, locali igienici dipendenti e corte circostante*" (ALLEGATO B14). È previsto un canone di L.1.000.000/mese, da aggiornare in base al 100 % della

variazione ISTAT, con decorrenza dall'1.4.1998 sino al 31.3.2004,
tacitamente rinnovabile per un periodo di sei anni;

- il secondo in data 18.6.2004, eventuale registrazione non nota, da intendersi integrazione al precedente, in base al quale il canone per la suddetta quota di $\frac{1}{2}$ è stato aggiornato ad € 1.000,00/mese dall'1.6.2004, ferme restando le altre condizioni (ALLEGATO B15);
- il terzo è un contratto d'affitto di rami d'azienda con scrittura privata autenticata dal notaio _____, in data _____, rep. _____, racc. _____, con cui la ditta individuale

(quest'ultima titolare di un contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate di _____, sportello di _____, in data _____ n. _____, Mod. _____ non fornito allo scrivente) hanno affittato i loro rami d'azienda – che sembrerebbero includere (oltre ad attrezzature, contratti, etc.) tutto il compendio immobiliare di questo lotto, benché la descrizione datane non sia esaustiva – per sei anni a far data dal 23.11.2017, per un corrispettivo di € 30.000,00/anno (ALLEGATO B16). Tale contratto, alla cui lettura si rimanda, riporta innumerevoli clausole correlate anche allo stato fallimentare delle due ditte concedenti.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO B17.

L'immobile ricade nella zona produttiva “storica” ai piedi della collina di _____, facilmente accessibile da una rotatoria che, dalla strada

provinciale (in alcuni tratti denominata), immette in tale zona. Ottimi i collegamenti in quanto il casello autostradale della A14 si raggiunge con poco più di due km.

Il lotto in esame è tra i primi che si incontrano entrando nel comparto e, come molti di quelli presenti in questa zona, denota una concezione piuttosto datata della lottizzazione, talvolta con lotti non regolarmente disposti, con piazzali non adeguati alle dimensioni degli stabili, senza idonee aree per i parcheggi pubblici.

I due piccoli capannoni con relativo piazzale (B.1 e B.2) e le ulteriori corti accessorie (B.3) costituiscono un unicum che non è ipotizzabile scindere con risultati economici convenienti, trattandosi di beni interconnessi funzionalmente: i costi per le opere di suddivisione e per gli adeguamenti impiantistici, nonché il deprezzamento delle aree da trasformare in parti comuni, compenserebbero ampiamente il vantaggio di una vendita frazionata.

Unità B.1

Trattasi dell'unità più antica (al centro dei tre corpi che si vedono nella foto 1), risalente alla metà degli anni Ottanta. Ad essa è afferente la parte principale della corte scoperta, dotata di recinzione in pannelli Orsogrill verso la strada pubblica, con due cancelli scorrevoli, e di recinzioni in muri ed in rete e paletti sugli altri lati. Detta corte è interamente pavimentata in betonelle.

Il capannone è in un'unica campata (foto 9) ed ha fondazioni su plinti, struttura portante in acciaio con pilastri parzialmente a vista e travi curvilinee per la volta a botte (tirantata) mascherate dalla struttura di

controsoffitto, salvo i tiranti che restano a vista. Le pareti sono in mattoni pieni, intonacate.

Dal momento che il manto di copertura originario era in eternit, negli anni Novata è stato realizzato un intervento di incapsulamento mediante controsoffitto in quadrotti di fibra all'intradosso e struttura in alluminio all'estradosso.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia di cemento additivata al quarzo. Il portone d'ingresso è in alluminio, dotato di vetrocamera. Il laboratorio è direttamente collegato attraverso un varco alla porzione B.2; inoltre esiste una porta in ferro, non riportata nella planimetria catastale, che collega con un ripostiglio dell'unità B.2.

Sono presenti l'impianto elettrico, con blindosbarre dell'epoca e collegamento diretto alla linea pubblica in bassa tensione, l'impianto termico mediante aerotermini alimentati da una centrale termica a gas metano di rete che è ubicata nell'area dell'immobile B.3, l'impianto aria compressa, l'impianto di videosorveglianza interna ed esterna. Non è presente l'impianto antincendio in quanto il titolare dichiara che l'attività non è soggetta.

Il corpo di fabbrica sul retro è realizzato con una struttura più semplice, con copertura in un'unica falda (foto 10). Le pareti al contorno sono muri in cemento armato a loro volta addossati ad un preesistente muro che delimitava la corte sul retro, a quota più elevata. Internamente è stata posta una controfodera in mattoni forati. La copertura è in travi Varese con tavelloni e soprastanti onduline in fibrocemento. Sono presenti vari lucernai con aspiratori. I pavimenti sono anche qui in marmette come nel laboratorio.

La zona degli spogliatoi e servizi è stata completamente modificata, ampliandola all'interno del volume già esistente: in questa zona si hanno pavimenti, battiscopa e rivestimenti in ceramica, porte tamburate in legno, sanitari nuovi (foto 11 e 12); gli infissi esterni restano quelli vecchi in ferro e policarbonato. Anche in questa zona vi sono collegamenti con l'unità B.2.

Unità B.2

Si tratta di un capannone più moderno, realizzato negli anni Novanta in aderenza all'unità B.1 (foto 2).

La struttura è prefabbricata in c.a.p., fornita dalla _____, con fondazioni a travi rovesce, pilastri senza mensole per carroponti, copertura in copponi con sezione a pi greco e manto soprastante in fibrocemento, tamponamenti in pannelli sandwich orizzontali (foderati negli uffici con contropareti).

Gli infissi esterni sono in ferro e policarbonato, con un portone scorrevole ed appacchettabile.

Il pavimento è di tipo industriale, in massetto cementizio tagliato a riquadri con spolvero al quarzo grigio.

Nella zona del laboratorio è presente un soppalco in ferro (foto 13), della superficie di circa 86 mq (occupa circa metà di questa zona), che considereremo alla stregua di un'attrezzatura.

La zona uffici a piano terreno è ricavata per metà utilizzando la struttura prefabbricata (foto 14 e 15), per metà utilizzando una struttura con colonne in ferro e solaio in lamiera grecata lasciata a vista (foto 16 e 17). Le pareti sono in cartongesso, le porte interne tamburate in legno, gli infissi in alluminio elettrocolorato, con vetrocamera. Questi ambienti derivano da un

ampliamento della zona uffici originaria, come indicare anche la pavimentazione in ceramica di tipo diverso. La zona originaria (lato strada) è controsoffittata con quadrotti in fibra e plafoniere al neon ad incasso.

La scala che conduce a piano primo è pavimentata in granito. Gli uffici a piano primo hanno caratteristiche identiche a quelli del piano terreno lato strada (foto 18 e 19).

L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto termico consta di termosifoni in alluminio alimentati dalla medesima centrale termica già descritta per l'unità B.1 (la zona uffici è sezionata mediante circuito autonomo). Nell'ingresso a piano terreno è presente un mobiletto fan-coil. Nei vari uffici sono presenti split a parete.

Unità B.3

Queste particelle (foto 5) costituiscono, per una porzione, il prolungamento del piazzale a livello del complesso in esame, pavimentato in betonelle, per la restante parte una corte sul retro dell'immobile, a quota sopraelevata, cui si accede attraverso una rampa di scale, sistemata a verde ed in parte lastricata in massetto cementizio.

In questa zona si riscontrano due manufatti non presenti nella planimetria catastale:

- una centrale termica avente dimensioni esterne di circa (3,54 m x 2,53 m) ed altezza variabile da 2,75 m a 2,95 m, con struttura portante in muratura e copertura con solaietto intonacato: all'interno è presente la caldaia a terra che alimenta l'intero complesso (foto 7 ed 8);
- una tettoia molto precaria, in ferro, avente ingombro di circa 4,61 m x 3,55 m (foto 6).

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale, con alcuni riscontri in loco):

Piano terreno:

- laboratorio (porzione B.1) 258 mq
- depositi sul retro del laboratorio (porzione B.1) 97 mq
- spogliatoi e servizi (porzione B.1) 44 mq
- laboratorio, soppalcato per 86 mq (porzione B.2) 161 mq
- uffici (porzione B.2) 164 mq
- corte pavimentata in betonelle (porzioni B.1 e B.3) 726 mq
- corte pavimentata sul retro (porzione B.3) 148 mq
- centrale termica sul retro (porzione B.3) 9 mq
- tettoia precaria sul retro (porzione B.3) 16 mq

Piano primo:

- uffici (porzione B.2) 164 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

La porzione B.1, più antica, pur essendo correntemente utilizzata e mantenuta in efficienza presenta elementi di vetustà quali le condizioni della pavimentazione in marmette e le finiture dei due depositi sul retro. In questa porzione sul retro sono presenti anche fessurazioni sulle pareti, dovute presumibilmente agli eventi sismici. La concezione strutturale del capannone potrebbe determinare problemi per attività soggette alla normativa antincendio.

La porzione B.2, più recente, è invece in ottime condizioni sia nella

parte produttiva che negli uffici.

La corte è ben sistemata ed in normali condizioni per la parte pavimentata in betonelle, su due lati degli edifici, mentre è in condizioni meno curate e con elementi di degrado per la porzione sul retro. In questa porzione, oltre alla centrale termica ed alla tettoia precaria, si nota la costruzione a confine di un edificio sul lotto in aderenza, a suo tempo autorizzata dalla proprietà ma non ultimata ed essa stessa elemento di degrado.

Regolarità urbanistica

Dall'esame dei numerosi progetti consultati e dall'accesso agli atti eseguito presso il di è stato possibile ricostruire come segue l'iter autorizzativo degli immobili descritti:

Costruzione del primo capannone produttivo (inteso come ampliamento di uno adiacente):

- concessione edilizia n. in data (ALLEGATO B18).

Condono edilizio:

- domanda di condono edilizio n. n data riguardante il frazionamento, modifiche varie, l'ampliamento sul retro, la realizzazione di una pensilina, un deposito ed un garage oggi non più esistenti;
- concessione edilizia in sanatoria n. in data (ALLEGATO B19) relativa a “realizzazione di un garage ed ampliamento di opificio produttivo” (questa concessione è stata rilasciata quando già era stato autorizzato l'ampliamento del capannone produttivo).

Ampliamento del capannone produttivo:

- concessione edilizia n. in data relativa all'unità B.2 in ampliamento (ALLEGATO B20);
- concessione in variante prot. in data (ALLEGATO B21).
- autorizzazione di agibilità n. in data relativa all'unità B.2 in ampliamento (ALLEGATO B22), nella prima configurazione che essa aveva (prima dell'ampliamento degli uffici).

Modifica della zona spogliatoi-servizi:

- denuncia inizio attività prot. in data (ALLEGATO B23).

Ampliamento degli uffici:

- permesso di costruire n. in data (ALLEGATO B24);
- deposito del progetto strutturale alla con il n. in data ;
- certificazione di agibilità prot. in data (ALLEGATO B25).

Si precisa quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non può considerarsi aggiornata** per i seguenti motivi:
 - rappresentazione non corretta della zona spogliatoi/servizi, mancata rappresentazione dei lucernai e di una porta di collegamento per l'unità B.1;
 - mancata rappresentazione del soppalco (a meno che non lo si voglia intendere come attrezzatura, da rimuovere) e di una porta di collegamento per l'unità B.2;

- i terreni costituenti l'unità B.3 andrebbero accorpati alle altre unità (ad esempio all'unità B.1), trattandosi di aree trasformate per essere concretamente annesse al lotto artigianale; inoltre su tali particelle insistono una centrale termica ed una tettoia;

• regolarità urbanistica: dall'esame dei disegni allegati ai vari progetti sussistono alcune difformità:

- centrale termica e tettoia sul retro;

- realizzazione del soppalco interno (compresa pratica sismica: l'abuso si sana se si rimuove il soppalco e tale ipotesi si percorrerà, considerandolo come attrezzatura da rimuovere e vendere a parte);

- difformità nelle aperture del corpo sul retro, zona spogliatoi/servizi;

- alcune lievi difformità interne nella parte adibita a spogliatoi/servizi;

- realizzazione di due porte interne non previste nella parte adibita ad uffici (una è di collegamento all'unità B.1); peraltro sussistono anche ulteriori lievi discordanze tra lo stato approvato della variante e quello riportato nel permesso di costruire

- va inoltre sistemata l'agibilità dell'immobile B.1.

Nell'insieme si tratta di aspetti tutti sanabili fatta eccezione per i due piccoli manufatti sul retro (centrale termica e tettoia) che non rispettano le distanze dal confine e che pertanto, salvo deroghe particolari, andranno smantellati, realizzando la centrale termica in altro loco. Si tenga conto che il lotto ha una buona capienza residua in base agli standard di P.R.G.: un conteggio di larga massima rispetto a quanto dichiarato come volumetria realizzata nei vari progetti evidenzia la possibilità di ricavare ulteriori ampliamenti che sarebbero notevoli per l'indice di edificabilità, ma

subiscono la limitazione al 25 % della superficie esistente.

Gli aspetti di cui sopra verranno tenuti adeguatamente in considerazione nella stima introducendo le opportune detrazioni nonché il calcolo del plusvalore per la residua edificabilità.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di certificazione A.P.E. come segue:

- per l'unità B.1: certificazione n. _____ redatta dall' _____
e trasmessa alla _____ con prot. _____ in data _____
(ALLEGATO B.26);

- per l'unità B.2: certificazione n. _____ redatta dall' _____
e trasmessa alla _____ con prot. _____ in data _____
(ALLEGATO B.27).

Vincoli e servitù

A favore dell'immobile B.2 ed a carico della corte urbana di pertinenza dell'immobile B.1 sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio istituita con rogito del notaio _____ di _____, in data _____, rep. _____ racc. _____ (ALLEGATO B12), con cui _____ ha venduto al marito _____ la restante quota di ½ dell'area di sedime relativa a detto immobile (Particella 509).

Divisibilità - Accorpabilità

Pur essendo ovviamente possibile in qualsiasi momento suddividere in più parti il complesso appena descritto, ovvero metterlo in vendita nelle stesse unità immobiliari distinte che risultano dall'odierno censimento catastale, non si ritiene economicamente conveniente tale soluzione, e

soprattutto sconsigliabile dal punto di vista pratico, sia per gli elementi di interconnessione dei due capannoni (uno totalmente privo di uffici, con interdipendenze anche impiantistiche, servitù di passaggio, etc.), ma in particolar modo perché solo la disponibilità dell'intero compendio consentirebbe all'acquirente di programmare con facilità ed efficacia ogni intervento di adeguamento urbanistico, impiantistico/distributivo, eventuali ampliamenti, etc.

Pertanto il compendio descritto andrà venduto in unico blocco.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ posizione ben visibile dalla strada, facilmente accessibile dalla rotatoria subito a valle dell'abitato di _____ ;

⇒ posizione idonea e particolarmente valida per attività di artigianato di servizio, autoriparatori, oppure anche palestre, etc.;

⇒ discreta consistenza;

⇒ disponibilità di parcheggio interno;

⇒ zona uffici in buone condizioni;

⇒ possibilità di limitato ampliamento;

⇒ inserimento in una zona mista, che prevede anche la possibilità di attività commerciali oltre a quelle artigianali/produttive: quindi con possibilità di realizzare negozi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso, depositi, etc.;

- elementi sfavorevoli:

⇒ vetustà di alcune porzioni (in parte anche scarsamente adattabili per attività che necessitino di prevenzione incendi);

⇒ contiguità con altro capannone;

⇒ contiguità col lotto di un noto ristorante della zona;

⇒ alcuni aspetti da sanare;

⇒ aspetti urbanistici non regolari e da regolarizzare;

⇒ necessità di rimuovere due manufatti e realizzare una nuova centrale termica;

⇒ stato generale di crisi del comparto artigianale-produttivo in loco.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un immobile nel cui apprezzamento si intravedono luci ed ombre, per il quale giocano sfavorevolmente una concezione non unitaria ab origine del complesso, la vetustà di alcune porzioni ed anche lo stato precario di alcune parti sul retro (anche negli immobili a confine), mentre gli aspetti più favorevoli sono correlati alla relativa vicinanza al centro abitato di – che fa supporre l'idoneità ad una struttura “di servizio” – ed alle potenzialità di riorganizzazione del lotto nel suo insieme, con possibilità di riqualificazione ed adeguamento alla destinazione effettiva.

Soprattutto da questo punto di vista potenziale, lo si ripete, sembra indispensabile procedere ad una vendita in unico lotto.

Per quanto riguarda i riferimenti l'OMI (ALLEGATI B29 e B30), con i suoi limiti, indica per i laboratori in zona, in condizioni normali, valori di € 540,00/mq ÷ € 800,00/mq, che per i capannoni tipici (ma quelli in esame non lo sono) scendono ad € 335,00/mq ÷ € 475,00/mq. Per gli uffici in condizioni normali vengono invece proposti valori di € 810,00/mq ÷ €

1.200,00/mq.

L'esame delle offerte delle agenzie immobiliari (ALLEGATO B31) evidenzia che – a dispetto di quanto può immaginarsi constatando le attività produttive in disarmo – le offerte sono molto più scarse rispetto a quanto avviene in altri Comuni. Pur senza i dati sufficienti (soprattutto sulle dotazioni ed i contesti) per una comparazione precisa, si constatano valori dei laboratori medio-piccoli che vanno da € 600,00/mq ad € 800,00/mq per zone più pregiate (ma senza corti), valori dei magazzini da € 500,00/mq, valori degli uffici fortemente variabili, da € 800,00/mq sino ad € 1.900,00/mq per soluzioni di maggior prestigio.

Nel caso in esame si ritiene di procedere tenendo conto della specificità delle singole porzioni considerate (quanto a caratteristiche costruttive, fruibilità concreta, possibilità di adattamento, etc. contemperando queste considerazioni con quelle di una buona visibilità dalla strada e quindi di adattabilità a diverse funzioni): si considereranno valori di € 700,00/mq per il capannone più recente e di € 500,00/mq per quello più antico. Si attribuiranno valori di € 1.300,00/mq agli uffici a piano primo e di € 1.200,00/mq a quelli a piano terreno, come valore medio.

Per le altre porzioni si moduleranno i valori di conseguenza.

Si considererà poi un plusvalore per residua edificabilità, calcolato con i dati ad oggi disponibili, considerando comunque buone potenzialità del lotto anche per possibili destinazioni ad uffici o ad attività commerciali.

Per ultimo si applicheranno detrazioni correlate alle irregolarità urbanistiche, ai costi delle sanatorie possibili, nonché alle riduzioni in pristino necessarie ed ai deprezzamenti correlati. Si tenga conto che si

considerano da smartellare la centrale termica e la tettoia sul retro, così come il soppalco metallico, che andrà venduto come attrezzatura dalla Curatela (sarà poi cura dell'acquirente regolarizzarlo, se rimontato in loco).

I risultati sono riassunti nella tabella che segue, precisandosi che la valutazione va intesa comunque a corpo e non a misura.

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali (approssimati)
Parte edificata B.1 e B.3					
Laboratorio a piano terreno (porzione B1)	258	0,38	€ 500,00	€ 129.000,00	
Depositi sul retro a piano terreno (porzione B1)	97	0,37	€ 480,00	€ 47.000,00	
Spogliatoio e servizi a piano terreno (porzione B1)	44	0,54	€ 700,00	€ 31.000,00	
Corte pavimentata in betonelle (porzione B1 e B3)	726	0,04	€ 50,00	€ 36.000,00	
Corte sul retro (porzione B3)	148	0,02	€ 30,00	€ 4.000,00	
Centrale termica sul retro (porzione B3)	9	0,00	€ -	€ -	
Tettoia sul retro (porzione B3)	16	0,00	€ -	€ -	€ 247.000,00
Parte edificata B.1 e B.3					
Laboratorio a piano terreno (porzione B2), con soppalco di 86 mq da rimuovere	161	0,54	€ 700,00	€ 113.000,00	
Uffici a piano terreno (porzione B2)	164	0,92	€ 1.200,00	€ 197.000,00	
Uffici a piano primo (porzione B2)	164	1,00	€ 1.300,00	€ 213.000,00	€ 523.000,00
Plusvalore per residua edificabilità					
Ipotesi di residua edificabilità	130				
Valore a nuovo	130	1,00	€ 1.000,00	€ 130.000,00	
Incidenza del valore dell'area	20,0%				
Plusvalore per residua edificabilità		20,0%	€ 130.000,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)					€ 796.000,00
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali					€ 29.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali					€ 767.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **767.000,00**. Tale valore può essere ripartito in € 256.000,00 per le porzioni B.1 e B.3 ed in € 511.000,00 per la porzione B.2.

In definitiva, considerando le aliquote di proprietà, la quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

- per i beni B.1 e B.3: € 256.000,00 x 1/2 = € 128.000,00
 - per il bene B.2: € 511.000,00 x 100 % = € 511.000,00
- Totale** **€ 639.000,00**

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

B.1 - Estratto di mappa.

B.2 - Planimetria catastale del cespite B.1.

B.3 - Planimetria catastale del cespite B.2.

B.4 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale .

B.5 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale .

B.6 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella .

B.7 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella .

B.8 - Visura a Catasto Terreni del Foglio , Particella (ente urbano).

B.9 - Visura a Catasto Terreni del Foglio Particella (ente urbano).

B.10 - Rogito del notaio in data , rep. ,

racc. .

B.11 - Rogito del notaio in data , rep. ,
racc. .

B.12 - Rogito del notaio in data , rep. .

B.13 - Rogito del notaio in data , rep. .

B.14 - Contratto di affitto in data 1.4.1998.

B.15 - Integrazione del precedente contratto di affitto in data 18.6.2004.

B.16 - Scrittura privata autenticata dal notaio ,
in data , rep. , racc.

B.17 - Documentazione fotografica (n.19 foto);

B.18 - Concessione edilizia n. in data

B.19 - Concessione edilizia in sanatoria n. in data

B.20 - Concessione edilizia n. in data .

B.21 - Concessione in variante prot. in data

B.22 - Autorizzazione di agibilità n in data .

B.23 - Denuncia inizio attività prot. in data .

B.24 - Permesso di costruire n. in data .

B.25 - Autorizzazione di agibilità prot. del .

B.26 - Certificazione A.P.E. n. .

B.27 - Certificazione A.P.E. n. .

B.28 - Certificato di destinazione urbanistica per le Particelle e
costituenti il bene A.3.

B.29 - Valori OMI per attività produttive.

B.30 - Valori OMI per uffici.

B.31 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.



Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad 1/2.

Descrizione catastale

Il cespite comprende una singola unità immobiliare corrispondente alla seguente descrizione catastale:

Laboratorio sito a _____ (individuata nelle mappe anche come _____), a piano terreno, comprendente un locale adibito a laboratorio, un bagno ed una corte a quota inferiore, censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio _____, Mappale _____ senza Subalterni, _____, Piano T, Categoria C/3, Classe I, Consistenza 63 mq, R.C. € 97,61, confinante con proprietà _____, ragioni del Mappale _____, ragioni del Mappale _____, salvo altri.

Negli ALLEGATI da C1 a C4 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà di

(coniugi in comunione legale) in base al seguente atto:

- rogito del notaio _____, in data _____, rep. _____, racc. _____ (ALLEGATO C5).

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietà come deposito di materiali vari.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO C7.

L'ubicazione è in posizione molto centrale, in una zona caratterizzata da edifici storici nonché da un centro per anziani di recente edificazione.

L'accesso avviene attraverso la Particella del Foglio , una corte asfaltata e chiusa da cancello scorrevole che è di altra proprietà (vedasi successivo Lotto D), ma che è gravata di servitù a favore dell'immobile qui in esame (foto 1).

L'immobile è compreso in un edificio di costruzione non recente (nel titolo di provenienza viene dichiarato di costruzione antecedente il 1967, con modifiche intercorse nel 1985).

L'impianto è piuttosto semplice, con struttura apparentemente mista in cemento armato e muratura, copertura in laterocemento ad una sola falda, manto in onduline (non facilmente visibile) dichiarato in fibrocemento dalla proprietà, tamponamenti in mattoni pieni intonacati e tinteggiati.

Sono presenti tre accessi carrabili mediante serrande basculanti in lamiera, motorizzate (foto 2). Tali dotazioni rendono molto plausibile, e preferibile, un'utilizzazione quale garage, per la quale potrebbe istruirsi la definitiva pratica di mutamento di destinazione d'uso.

All'interno si hanno pareti in gran parte (ma non del tutto) intonacate

e tinteggiate (tranne il telaio in cemento armato, solo tinteggiato), senza battiscopa, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico in canaline di PVC a vista (foto 3 e 6).

È ricavato un piccolo bagno con porta in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di lavello, vaso e di un boiler per l'acqua calda (foto 4 e 5).

Su un lato del vano principale è presente un'apertura con porta e rete in ferro che, attraverso una scala rustica a nove alzate, priva di balaustra, immette in una corte che si trova a quota inferiore (foto 7÷10). La corte ha pavimento in massetto ed è delimitata da muri in mattoni solo in piccola parte intonacati e per il resto lasciati a vista, di antica fattura. Questo spazio, che teoricamente dovrebbe essere scoperto, è invece coperto in gran parte da una struttura leggera e piuttosto precaria in ferro ed onduline traslucide.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale e da alcuni riscontri in loco):

Piano terreno:

- laboratorio 72 mq
- corte (in buona parte coperta) 44 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il vano tamponato, nel quale si osserva solo la presenza di alcune fessure di distacco tra parte in cemento armato e parte in muratura, come quella mostrata dalla foto 12.

La corte è scarsamente rifinita ed in condizioni di abbandono, denotando vetustà e degrado ben più marcati.

Vincoli e servitù

L'accesso all'immobile avviene passando attraverso la corte di altro immobile corrispondente al Lotto D degli immobili periziati: trattasi di servitù di passaggio pedonale e carraio, con diritto di sosta per le operazioni di carico e scarico e di parcheggio, istituita con atto a rogito del notaio

(ALLEGATO C5), trascritto ad _____.

Sussiste inoltre un atto di sottomissione a favore del _____ connesso all'apertura dei passi carrabili ed all'eventuale esproprio per pubblica utilità a prezzi concordati secondo un P.P.C.S. all'epoca vigente, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio

(ALLEGATO C6), da intendersi superato.

Regolarità urbanistica

Si può riassumere come segue l'iter urbanistico che è stato possibile ricostruire con gli elementi a disposizione:

- l'immobile è di antica costruzione e non si rinviene un eventuale permesso originario;
- concessione edilizia n. _____ in data _____ ovvero _____ (data poco leggibile) per apertura di due accessi carrabili: nel fascicolo non sono presenti disegni ma solo l'istanza corredata da documentazione fotografica (ALLEGATI C8 e C9);
- autorizzazione n. _____ per realizzare una terza

apertura (ALLEGATO C10 e C11).

Premesso che la ricerca eseguita presso il _____ si è
rivelata piuttosto lacunosa a causa della scarsa organizzazione dell'archivio
più antico, per cui risulta di fatto impossibile risalire alle più antiche licenze,
si può osservare quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non corrisponde**
affatto allo stato dei luoghi, in quanto è ancora riportata una antica
configurazione, risalente all'impianto del Catasto (1939), nella quale
l'immobile era destinato ad un antico forno, successivamente spostato
nell'edificio limitrofo costituente il Lotto D. Pertanto l'immobile va
riaccatastato nell'attuale configurazione. Nell'occasione andrà anche
rettificato l'estratto di mappa che colora in modo inverso la parte coperta
e quella scoperta;

- regolarità urbanistica: non risultando esaminabili pratiche più antiche ci
si può riferire solo alle ultime rinvenute, che trattano della realizzazione
di tre accessi carrabili all'immobile in esame.

Rispetto alla concessione edilizia n. _____ si osserva una sagoma del
fabbricato diversa, in quanto il corpo laterale a sinistra del prospetto
principale aveva tetto inclinato in direzione ortogonale rispetto a quello
attuale. Salva esistenza di altre pratiche, che tuttavia non sono state
rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale nemmeno attraverso
l'ispezione sui precedenti proprietari (lo scrivente aveva richiesto tutte le
pratiche esistenti), la trasformazione configura un illecito piuttosto
pesante, sia perché in zona soggetta a tutela come centro storico – che
presuppone una più onerosa sanatoria ambientale – sia perché emerge una

parziale trasformazione della struttura originaria in muratura a struttura in c.a. o in sistema misto, senza pratiche presentate all'ex Genio Civile.

Tale passaggio irrisolto travolge, a parere dello scrivente, anche la validità della successiva pratica del 2000 e comporta il dover affrontare particolari oneri.

Comunque anche rispetto all'autorizzazione (ultima pratica) si riscontra una difformità consistente nell'apertura del portone (il terzo portone) di larghezza pari a 2,20 m, mentre nell'autorizzazione comunale vi era una precisa prescrizione di ridurre tale apertura a 2,00 m. Va quindi regolarizzato tale aspetto urbanistico, con apposita pratica comunale.

Anche in questo caso l'acquirente dovrà inoltre verificare le condizioni costruttive di quella parete frontale ed in relazione alle stesse l'eventuale necessità di presentare pratiche di regolarizzazione anche all'ex Genio Civile, che potrebbero risultare onerose. Infine va rimossa senz'altro la copertura della corte.

Le difformità riscontrate verranno comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

È stato appositamente redatta la nuova certificazione A.P.E. per l'unità immobiliare in esame, che ne era sguarnita: nell'ALLEGATO C12 si riporta la certificazione e trasmessa alla .

Divisibilità - Accorpabilità

Pur essendo possibile una suddivisione in più unità immobiliari

(soprattutto in vista di un'eventuale destinazione a tre box indipendenti), non si ritiene economicamente conveniente, nella fase attuale, ipotizzare un frazionamento dell'immobile, dovendosi comunque prima procedere alla regolarizzazione e solo successivamente, se del caso, al mutamento di destinazione d'uso.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
 - ⇒ posizione molto centrale;
 - ⇒ possibilità di destinazione a garage, con suddivisione in tre unità indipendenti;
 - ⇒ disponibilità della servitù sulla corte antistante;
 - ⇒ carenza di parcheggi nelle vicinanze;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ condizioni precarie della corte;
 - ⇒ irregolarità urbanistiche di una certa entità;
 - ⇒ attuale destinazione a laboratorio, trattandosi di immobile le cui caratteristiche intrinseche non sembrano idonee a tale utilizzo.

Nell'insieme si ritiene che il cespite descritto possa avere una discreta commerciabilità soprattutto nella potenziale destinazione a garage pluriposti (sostanzialmente senza opere) ovvero a tre box singoli, uno dei quali dotato di corte (con alcune opere).

L'OMI in zona propone per laboratori in condizioni normali valori di € 540,00/mq ÷ € 800,00/mq (ALLEGATO C13), mentre per i box propone

valori di € 530,00/mq ÷ € 780,00/mq (ALLEGATO C14): quest'ultimi vengono considerati dallo scrivente sottostimati per la zona in esame, stante la prevalenza di fabbricati di antica costruzione totalmente sguarniti di parcheggi interni.

Per la categoria dei laboratori si rimanda alle ricerche già eseguite per il Lotto B, significando comunque che la zona in esame e soprattutto la consistenza molto più limitata dell'immobile configurano un interesse completamente diverso (qui avrebbe senso realizzare piccoli laboratori di parrucchieria, o per attività similari).

Per la categoria dei garage lo scrivente ha consultato alcune perizie depositate da altri tecnici al Tribunale di ad esempio per la procedura nella quale si stimava nel 2014 un valore unitario di € 840,00/mq per box ma in posizione molto decentrata, o ad esempio per la procedura nella quale si stimava nel 2018 un valore unitario di € 660,00/mq per box molto piccoli (circa 15 mq) ubicati a piano interrato di un edificio in non lontano dalla posizione in esame, ma molto scomodi e come detto di superficie estremamente contenuta.

Le agenzie immobiliari non presentano offerte di garage nella zona in esame dal momento che, come detto, sono praticamente assenti. Sono presenti invece le pubblicizzazioni degli immobili di cui alle perizie esecutive, che evidenziano ribassi dovuti ad aste andate a vuoto.

In definitiva, dalla valutazione di tutti gli aspetti sopra evidenziati, tenendo conto della peculiarità dell'immobile che si presta comunque a potenziali adattamenti/trasformazioni e gode comunque di una posizione centrale, si ritiene di assumere un valore base di € 800,00/mq.

Si propone pertanto la valutazione che segue, apportando le opportune detrazioni per la risoluzione delle difformità urbanistiche e gli ulteriori accertamenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Laboratorio a piano terreno	72	1,00	€ 800,00	€ 58.000,00	
Corte esclusiva	44	0,13	€ 100,00	€ 4.000,00	€ 62.000,00
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)					€ 62.000,00
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali					€ 20.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali					€ 42.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad **€ 42.000,00**.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

$$€ 42.000,00 \times 1/2 = € 21.000,00.$$

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

C1 - Estratto di mappa.

C2 - Planimetria catastale del cespite C.

C3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

C4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella .

C5 - Rogito del notaio

C6 - Scrittura privata autenticata dal notaio

C7 - Documentazione fotografica (n.12 foto).

C8 - Concessione edilizia n. in data

C9 - Relativa istanza e documentazione fotografica.

C10 - Autorizzazione n. in data .

C11 - Relativa relazione e tavola grafica.

C12 - Certificazione A.P.E. prot. in data ,
appositamente richiesta.

C13 - Valori OMI per laboratori nella zona in esame.

C14 - Valori OMI per garage nella zona in esame.

LOTTO D
Laboratorio a

Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito illustrato sussiste qualche incertezza relativamente alla quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto.

Infatti il titolo di provenienza specifica unicamente che il Sig. è *“in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto acquistato è bene destinato all’esercizio della propria impresa ai sensi dell’articolo 178 del c.c.”*. Invece nel censimento catastale si specifica che tratta di bene in regime di *“comunione de residuo fino al 27.1.2017”*, introdotto presumibilmente per la destinazione di cui sopra. In questo secondo caso il bene rientrerebbe nella comunione solo al suo scioglimento (in sostanza, una comunione differita). Le interpretazioni non sono uniformi, ma a quanto pare la giurisprudenza e la dottrina propendono per la tesi del diritto di credito: in altri termini non si verificherebbe nessun trasferimento ex lege del bene, ma in capo a ciascuno dei coniugi sorgerebbe esclusivamente un diritto di credito sulla metà del patrimonio che residua al momento dello scioglimento, compreso il bene in oggetto.

Sulla base di tale orientamento – rimandando in ogni caso al superiore esame del Curatore Fallimentare – si ritiene che la quota d’interesse della Curatela vada prudenzialmente limitata ad $\frac{1}{2}$ potendosi valutare se sussistano i presupposti legali per estenderla all’intero.

Descrizione catastale

Il cespite comprende una singola unità immobiliare (cfr. precisazioni nel paragrafo regolarità urbanistica) corrispondente alla seguente descrizione catastale:

Laboratorio sito a

(individuata nelle mappe anche come _____), a piano terreno, comprendente un primo settore con più vani tra loro collegati destinati a laboratorio, un bagno con antibagno e delle grotte interrato attualmente rese non accessibili, un secondo settore destinato anch'esso a laboratorio in un unico vano, dotato di un bagno; di pertinenza di entrambi i settori è una corte scoperta ad uso esclusivo; il tutto è censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio _____, Mappale _____ Subalterno 10, _____, Piano T, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 235 mq, R.C. € 364,10, confinante con _____ su due lati, ragioni del Mappale _____, salvo altri.

Negli ALLEGATI da D1 a D4 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

La visura storica dell'ALLEGATO D3 evidenzia che l'immobile deriva da unità censita in precedenza al Foglio _____, Mappale _____, Subalterni 1, 8 e 9, ed ancor prima al Foglio _____, Mappali _____, 140/Sub.1 e (quest'ultimi sono citati nel titolo di provenienza).

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà di _____ (come detto in regime di comunione de residuo fino al 27.1.2017, ma solo secondo il censimento catastale) in base al seguente atto:

• rogito del notaio _____ ,
rep. _____ racc _____ (ALLEGATO D5) nel quale si specifica che
l'acquisto è quale bene destinato all'esercizio dell'impresa.

In precedenza l'immobile è stato di proprietà dei Sig.ri _____
_____, cui è pervenuto
per successione di _____ con denuncia prot. _____ in data
_____ registrata ad _____

Stato dell'immobile

L'immobile è stato suddiviso in due parti, una attualmente non
utilizzata (che comprende circa due terzi dell'immobile più le grotte) e
l'altra locata all'associazione culturale " _____ con
contratto di locazione in data _____

_____, Modello
(scrittura non interpretabile), Serie 35 (ALLEGATO D8). La durata della
locazione è di sei anni a far data dal 3.2.2017, con tacito rinnovo. Il canone
annuo è fissato di € 4.800,00.

Descrizione dell'immobile

L'ubicazione è in una posizione molto centrale, adiacente l'immobile
descritto al Lotto C, in una zona caratterizzata da edifici storici nonché da
un centro per anziani di recente edificazione.

L'accesso avviene attraverso una corte asfaltata esclusiva (seppur
gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di sosta per le
operazioni di carico e scarico e di parcheggio a favore dell'immobile di cui
al Lotto C), chiusa da un cancello scorrevole.

L'immobile è compreso in un edificio di costruzione non recente: nel

titolo di provenienza viene dichiarato di costruzione antecedente il 1967, senza modifiche essenziali.

L'edificio ha struttura portante in muratura e si eleva sui piani seminterrato, terreno e primo, essendo incassato nel versante collinare. I solai sono presumibilmente in legno, così come è probabilmente anche la copertura, articolata in due falde a capanna. Le facciate sono intonacate e prive di manutenzione da molto tempo, apparentemente non tinteggiate.

La corte scoperta – che un tempo ospitava anche un piccolo accessorio oggi non più esistente – è asfaltata, dotata di un marciapiede pavimentato in gres accanto all'edificio nonché di una piccola zona a verde sul lato opposto, ed è accessibile da un cancello scorrevole a movimentazione manuale.

L'intero immobile era un tempo destinato a forno, con vendita dei prodotti: tale forno si era qui trasferito da una destinazione ancora più antica, che era nell'immobile di cui al Lotto C.

Porzione non locata

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO D9.

Questa porzione corrisponde ai civici n.41 e n.43 ed alle due entrate, con altrettante vetrine in alluminio bronzato con vetri semplici, che si vedono sulla destra della foto 4.

All'interno si hanno pavimentazioni in gres bianco piuttosto usurate (solo in una porzione in ceramica), battiscopa in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, alcune zone con soffitto a vista (probabilmente trattasi di una cannucciaia) ed altre con controsoffitto in quadrotti di fibra e plafoniere al

neon. Lungo la strada pubblica sono presenti alcune finestre in ferro.

L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canaline in PVC a vista.

Manca l'impianto termico.

È presente un bagno con antibagno: una doccia è posizionata nell'antibagno. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e dispone di vaso e lavabo.

La zona delle grotte (che si estende sotto la strada pubblica) è attualmente inaccessibile per il posizionamento di un cartongesso che ne chiude quasi completamente l'ingresso: la foto 13 è stata scattata inserendo la macchina fotografica nella fessura.

Porzione locata

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO D10.

La porzione in esame corrisponde al civico n. ed è quella a sinistra del prospetto visibile nella foto 1, accessibile mediante una vetrina in alluminio con vetro semplice. È stata fisicamente separata da quella appena descritta (benché in realtà si tratti catastalmente di un'unità immobiliare indivisa) mediante chiusura della porta che nella planimetria catastale le collega (foto 5).

L'immobile è stato parzialmente sistemato per lo svolgimento delle attività di un laboratorio teatrale. Le pareti sono in parte foderate in cartongesso, in parte presentano la muratura faccia a vista.

Il pavimento è in lamparquet.

I soffitti sono in parte chiusi con cannucciaia o cartongesso (foto 7),

in parte presentano la struttura lignea a vista (foto 6).

L'impianto elettrico è in canaline fuori traccia.

Manca del tutto l'impianto termico (vedremo le conseguenze sull'APE): è presente solo una stufa alimentata da bombola di gas che tuttavia è di proprietà esclusiva del conduttore ed è da considerare alla stregua di un'attrezzatura che verrà portata via a fine locazione (foto 10 ed 11).

È presente un bagno pavimentato in gres e rivestito in ceramica, con porta in legno, dotato di vaso e lavabo, con un boiler per l'acqua calda.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano terreno:

- laboratorio (porzione locata) 78 mq
- laboratorio (porzione sfitta) 172 mq
- grotta (attualmente inaccessibile) 64 mq
- corte esclusiva (circa) 306 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

Nella parte sfitta l'immobile è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, sia per lo stato di totale abbandono, sia per la presenza di danneggiamenti vari alla pavimentazione o alle pareti, per alcune rotture nel controsoffitto, e soprattutto per le condizioni di forte umidità di alcune pareti controterra, evidentemente prive di adeguate difese dall'esterno.

Nella parte locata le condizioni sono migliori per via del parziale riattamento interno, anche se permangono alcuni elementi di vetustà.

Vincoli e servitù

La corte scoperta è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carraio, con diritto di sosta per le operazioni di carico e scarico e di parcheggio, a favore dell'immobile di cui al Lotto C precedentemente descritto, istituita con atto a rogito del notaio _____ in data _____, trascritto ad _____ in data _____

(ALLEGATO D6).

Sussiste inoltre un atto di sottomissione a favore del Comune di _____ connesso all'apertura dei passi carrabili ed all'eventuale esproprio per pubblica utilità a prezzi concordati secondo un P.P.C.S. all'epoca vigente, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio _____, registrata ad _____

(ALLEGATO D7), da intendersi superato.

Regolarità urbanistica

Si può riassumere come segue l'iter urbanistico che è stato possibile ricostruire con gli elementi a disposizione:

- l'immobile è di antica costruzione e non si rinviene un eventuale permesso originario;
- concessione edilizia n. _____ in data _____ rilasciata a _____ per trasformazione di una finestra in porta sul prospetto verso la corte esclusiva (ALLEGATI D11 e D12);
- è stata presentata al Comune di _____, una segnalazione certificata di agibilità parziale relativa all'immobile identificato dall'attuale planimetria catastale (Foglio _____ Mappale _____, Subalterno 10): cfr. ALLEGATO D13. Tra la documentazione allegata vi

è anche un'attestazione del Sig. _____ in

cui si afferma che alcune difformità nelle parti interne ed esterne sono antecedenti il 31.12.1960 (ALLEGATO D14).

Puntualizzando anche in questo caso che la ricerca eseguita presso il Comune di _____ si è rivelata molto lacunosa a causa della scarsa organizzazione dell'archivio, per cui risulta di fatto impossibile risalire alle più antiche licenze, si può osservare quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto è stato eliminato un divisorio interno ed è stata chiusa – presumibilmente temporaneamente – una porta di collegamento tra la parte locata e quella sfitta. Detta porta va riaperta, a meno di non procedere ad un frazionamento dell'immobile con relativa pratica urbanistica, e l'immobile va riaccatastato nell'attuale configurazione;
- regolarità urbanistica: la pratica edilizia per l'ottenimento dell'agibilità parziale (per *parziale* s'intende comunque estesa all'intera unità in esame, dal momento che si cita il Foglio _____, Mappale _____, Subalterno 10) non risulta del tutto comprensibile. Il tecnico asseverante ha dichiarato (così come il proprietario, come visto) che tutte le modifiche corrispondenti alla situazione esistente all'epoca di tale dichiarazione (24.1.2017), in parte illustrate dalla documentazione fotografica allegata alla s.c.i.a., comunque corrispondenti all'odierna planimetria catastale che risulta allegata alla pratica, sono state realizzate in data anteriore al 31.12.1960. Non si ha alcun elemento di riscontro relativamente alla veridicità di tale affermazione, sulla base della documentazione disponibile.

Tuttavia si osserva che la planimetria originaria depositata a Catasto nel 1940 (che si trova allegata ad una certificazione A.P.E. rilasciata : cfr. ALLEGATO D15) mostra una situazione diversa, ed inoltre sussiste almeno una pratica edilizia del 1979 per trasformazione di una finestra in porta. È quindi probabile che il tecnico asseverante non abbia tenuto conto della predetta pratica del 1979, forse perché non facilmente reperibile per le condizioni in cui versa l'archivio comunale. Va considerato sicuramente un refuso, anche se di portata limitata dal momento che l'unica pratica rinvenuta riguarda il prospetto verso il cortile e l'apertura di cui si è detto, mentre tale pratica nessuna informazione fornisce per il prospetto ortogonale come pure per le opere interne.

Benché vi sia più di un sospetto – comparando la planimetria del 1940 con lo stato documentato dalle foto di quella s.c.i.a. (oltre che dall'osservazione dello stato odierno) – relativamente all'epoca di introduzione delle numerose modifiche interne, come pure nelle aperture verso la strada pubblica (si noti l'ampiezza dei finestroni), non si hanno elementi per poter ritenere del tutto infedele tale dichiarazione. Per non rendere nulla questa agibilità occorrerà forse concordare col Comune di un'integrazione a precisazione di quanto sopra illustrato.

In ogni caso sono da considerare sicuramente irregolari la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura della porta di collegamento tra la porzione locata e quella sfitta, opere che sembrerebbero successive alla s.c.i.a. di cui sopra.

L'acquirente dovrà quindi provvedere a regolarizzare la situazione (con

riapertura della porta e sanatoria delle opere interne) ed a precisare meglio con il Comune eventuali adempimenti inerenti la rettifica della certificazione di agibilità.

Le difformità e problematiche riscontrate verranno comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Come accennato, alla pratica di agibilità parziale risulta allegata una certificazione A.P.E. n. _____ redatta dall'Ing. _____ e trasmessa alla Regione (ALLEGATO D15).

Tale certificazione si riferisce tuttavia – come da planimetria catastale del 1940 che si allega – alla configurazione dell'immobile prima del posizionamento di alcuni muri divisorii interni e di realizzazione dei due bagni, ma soprattutto con aperture esterne completamente diverse da quelle attuali.

Per tale motivo è stato necessario richiedere una nuova certificazione A.P.E. riferita all'effettiva configurazione attuale, redatta dall'Ing. _____ e riportata nell'ALLEGATO D16: si tratta della certificazione n. _____ trasmessa alla

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più unità: questa potrebbe essere eventualmente un'ipotesi di lavoro futura, allorché saranno sistemate

tutte le questioni urbanistiche dell'immobile e, ad esempio, venga attuato un intervento unitario finalizzato alla realizzazione di più unità da destinare a laboratori o attività commerciali.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ posizione centrale;

⇒ notevole consistenza, che consente di immaginare un riadattamento finalizzato ad un'attività singola (in passato, per quanto è dato comprendere, vi era un forno con relativa rivendita), ovvero alla realizzazione di due o tre unità immobiliari indipendenti, da destinare a laboratori ovvero attività commerciali, di ristorazione, etc., comunque da verificare in base al P.R.G.;

⇒ disponibilità della corte esclusiva antistante utilizzabile come parcheggio per gli utenti, anche se gravata da servitù – piuttosto incisiva, contemplando passaggio e sosta – a favore del contiguo immobile corrispondente al Lotto C;

- elementi sfavorevoli:

⇒ posizione incassata nel terreno e scarsamente visibile da chi percorre la strada in auto o a piedi;

⇒ zona che, a seguito del trasferimento del mercato e della realizzazione di un centro per anziani, ha visto diminuire l'interesse per attività commerciali;

⇒ condizioni vetuste e con assenza di manutenzione almeno in vari

settori dell'immobile;

⇒ aspetti urbanistici da regolarizzare e/o completare.

Soppesati tutti gli elementi in gioco sembra di poter indicare un grado di commerciabilità medio-basso per l'immobile in esame, in quanto la notevole consistenza, alcuni elementi specifici nella conformazione e nella (poca) flessibilità interna, come pure la posizione non in fregio ad una strada principale, sembrano scontrarsi con le richieste di immobili "standard", peraltro oggi molto contenute se ci si riferisce, ad esempio, ad attività commerciali. L'utilizzazione migliore sembrerebbe per attività "intermedie", quali ad esempio una palestra, o lo stesso laboratorio teatrale oggi insediatosi, o piccolo artigianato di servizio.

L'OMI in zona propone per laboratori in condizioni normali valori di € 540,00/mq ÷ € 800,00/mq (ALLEGATO D17). Per la categoria dei laboratori si rimanda comunque alle ricerche già eseguite per il Lotto B, significando comunque che la zona in esame e le caratteristiche intrinseche di fruibilità ed accessibilità configurano un interesse completamente diverso.

Vanno tenuti in adeguata considerazione anche gli elementi di vetustà riscontrati in alcune porzioni, e la necessità di un generale rinnovo interno.

In definitiva, si ritiene di adottare un valore unitario della parte locata pari ad € 800,00/mq, riducendolo ad € 650,00/mq per quella sfitta. La valutazione della corte (che sarebbe un ottimo accessorio) tiene conto delle limitazioni imposte dalla servitù. Alla grotta, ancorché oggi non visitabile, va comunque attribuito un valore per le potenzialità di utilizzazione futura (come da molti esempi riscontrati in altre costruzioni).

Considerati tutti gli elementi in gioco si propone in definitiva la seguente valutazione:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Laboratorio a piano terreno (porzione locata)	78	1,00	€ 800,00	€ 62.000,00	
Laboratorio a piano terreno (porzione sfitta)	172	0,81	€ 650,00	€ 112.000,00	
Grotta inaccessibile	64	0,13	€ 100,00	€ 6.000,00	
Corte (gravata da servitù)	306	0,13	€ 100,00	€ 31.000,00	€ 211.000,00
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)					€ 211.000,00
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali					€ 7.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali					€ 204.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad **€ 204.000,00**.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

- € 204.000,00 x 1/2 = **€ 102.000,00 se si intende il bene in comunione;**
- **€ 204.000,00 se si intende il bene escluso dalla comunione.**

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

D1 - Estratto di mappa.

D2 - Planimetria catastale del cespite D.

D3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,

Subalterno 10.

D4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella (ente urbano).

D5 - Rogito del notaio

D6 - Rogito del notaio

D7 - Scrittura privata autenticata dal notaio

D8 - Contratto di locazione in data 3.2.2017.

D9 - Documentazione fotografica sulla parte non locata (n.16 foto).

D10 - Documentazione fotografica sulla parte locata (n.11 foto).

D11 - Concessione edilizia n. .

D12 - Relativa istanza e documentazione fotografica.

D13 - S.c.i.a. per agibilità parziale prot.

D14 - Relativa attestazione del .

D15 - Certificazione A.P.E. n. .

D16 - Certificazione A.P.E. prot. redatta
dall'Ing. . appositamente richiesta.

D17 - Valori OMI per immobili artigianali.

LOTTO E

Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad 1/2.

Descrizione catastale

Il presente lotto comprende una singola unità immobiliare corrispondente alla seguente descrizione catastale:

*Abitazione di tipo civile sita a _____, ai piani interrato e primo, comprendente a piano primo ingresso, quattro disimpegni, cinque camere, due soggiorni, tre bagni, una cucina/tinello, due ripostigli, un balcone ed un terrazzo, a piano sottostrada una cantina da cui si accede ad una piccola grotta non riportata nella planimetria, il tutto censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio** _____, **Mappale** _____, Piani S1-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 13,5, R.C. € 801,80, confinante con vano scale condominiale, stacco su _____, ragioni del Mappale _____, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da E1 ad E3 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

Gli immobili risultano di proprietà di

(coniugi in comunione legale) in base al seguente atto:

• rogito del notaio _____ in data _____ ,
rep. _____ (ALLEGATO E4).

Stato dell'immobile

L'immobile è residenza della famiglia dei _____ .

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO E5.

L'immobile comprende un ottimo appartamento ubicato in un fabbricato storico in posizione che può essere considerata centrale, ancorché esterna al nucleo principale delimitato dalle mura, lungo la strada principale di attraversamento dell'abitato, che esce dallo stesso in direzione _____ .

L'edificio (foto 1) si articola nei piani interrato, terreno, primo e secondo ed ha struttura in muratura, con facciata principale intonacata e tinteggiata, altre facciate in parte faccia a vista e solo in piccola parte intonacate e tinteggiate. Secondo notizie informali l'edificio è stato ristrutturato negli anni Ottanta, con rinforzi vari di fondazioni, pareti e solai (presumibilmente mediante massetti irrigidenti) e ristrutturazione della copertura in legno, con realizzazione di un cordolo perimetrale in c.a. e rifacimento del manto con isolante, impermeabilizzazione e coppi.

L'ingresso condominiale si presenta in ottimo stato, con portone in legno, pavimenti e battiscopa in ceramica (foto 2). Un corridoio conduce alle unità ai piani superiori, accessibili mediante una bella scala pavimentata in graniglia sulle rampe ed in marmette anche con decori sui pianerottoli.

È presente l'impianto videocitofonico; manca invece l'ascensore.

Appartamento a piano primo

L'appartamento si presenta elegantemente rifinito, con componenti di prima qualità.

I pavimenti nell'ingresso e nei saloni sono in marmo di vario tipo e colorazione, anche con riquadrature e parti bicolore o a disegno particolare, con battiscopa in marmo (foto 6÷8). Nella cucina e nell'attigua zona giorno si hanno invece pavimenti e battiscopa in ceramica (foto 21, 22 e 24).

La zona notte (suddivisa in due settori sostanzialmente indipendenti: foto 9÷18), ha pavimenti in parquet di rovere e battiscopa in legno tranne che nei bagni.

Le pareti, generalmente muri portanti ed in parte divisorii in laterizio, sono intonacate e tinteggiate.

Nei saloni ed in alcuni vani sono presenti controsoffitti decorati con vario stile. Invece nella cucina sono presenti travature in legno di recupero, che sorreggono un nuovo tavolato anch'esso in legno.

Il portoncino d'ingresso è blindato. Le porte interne sono tamburate in legno, in parte dotate anche di vetri lavorati, di ottimo aspetto. Le finestre sono in legno Douglas, smaltate, con doppio vetrocamera e persiane ad ante in legno.

Sono presenti tre bagni, pavimentati e rivestiti in ceramica, di buon livello, due dotati di doccia ed uno di vasca.

L'impianto elettrico è sotto traccia, a norma. È presente l'impianto di allarme.

L'impianto termico è autonomo, alimentato a gas metano di rete, con termosifoni in ghisa. In un salone è presente un caminetto la cui canna

fumaria sarebbe stata tuttavia chiusa, restando quindi la sola funzione decorativa.

L'alloggio è dotato di due comodi terrazzi, uno ben fruibile (peraltro ristretto nella sua estensione con arretramento della balaustra: foto 19) e l'altro di dimensioni minori: da quest'ultimo si accede ad un piccolo ripostiglio destinato alla lavanderia ed alla centrale termica (foto 26÷28).

Cantina a piano interrato

La cantina si trova nel piano interrato, accessibile attraverso una scala comune mal rifinita, praticamente al rustico (foto 30).

La cantina (foto 31÷34) dispone di porta in legno con grata ed è invece ben rifinita al suo interno, con pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni faccia a vista, pavimento in ceramica, senza battiscopa. Il soffitto (che dovrebbe essere costituito da un solaio in laterocemento) è intonacato e tinteggiato. È presente una bocca di lupo per l'aerazione.

La cantina è articolata in due ambienti comunicanti attraverso un grande arco centrale. Dal secondo ambiente si accede ad un piccolo tratto di grotta con due minuscole nicchie laterali, anch'esso con pavimento in ceramica e con pareti in mattoni faccia a vista (foto 34).

L'impianto elettrico è in canaline in PVC fuori traccia.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano primo:

- appartamento 284 mq
- terrazzi e balconi (*) 24 mq

Piano interrato:

- cantina 54 mq
- grotta (non accatastata) 6 mq

(*) *Per il terrazzo più grande si è considerata sola la parte sino alla balaustra, volutamente arretrata dal proprietario per evitare contestazioni con la proprietà sottostante.*

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le finiture interne ed esterne.

Nell'androne comune a piano terreno due pareti sono interessate da fenomeni di risalita, forse risolti.

Il vano scale che conduce all'interrato, come detto, è lasciato al rustico.

Regolarità urbanistica

Si può riassumere come segue l'iter urbanistico che è stato possibile ricostruire con gli elementi a disposizione e tramite accesso agli atti:

- l'immobile è di antica costruzione e non si rinviene un eventuale permesso originario;
- **autorizzazione edilizia n. in data** per opere interne all'appartamento a piano primo ed alla proprietà a piano terreno (ALLEGATI E6 ed E7);
- **denuncia inizio attività n. , prot. , in data** per manutenzione straordinaria della copertura e della facciata principale (ALLEGATO E8);
- **autorizzazione edilizia n. in data** per manutenzione della

copertura, delle facciate, modifica di una finestra in altra unità ed opere varie (ALLEGATO E9).

Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state esaminate anche le pratiche d.i.a. n. , d.i.a. n. ed autorizzazione n. “chiamate” dalla consultazione a video da parte del funzionario comunale: tuttavia le stesse riguardano solo altra proprietà compresa nell'edificio ed oggi non facente parte della massa fallimentare.

Rimarcando nuovamente che la ricerca eseguita presso il Comune di si è rivelata fortemente lacunosa (soprattutto per l'edificio in oggetto) a causa della scarsa organizzazione dell'archivio più antico, per cui risulta di fatto impossibile risalire alle licenze più datate, si può osservare quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto:
 - indica due finestre che non esistono e non ne rappresenta una che invece c'è;
 - presenta un chiaro refuso (trattandosi di un fabbricato storico chiaramente immodificato) nelle misure della zona notte adiacente il terrazzo grande;
 - non riporta in modo esatto la dislocazione di divisori e porte interne nei due settori della zona notte e tra i due saloni;
 - indica le altezze dell'appartamento in modo non preciso;
 - non indica la grotta nella cantina;
- regolarità urbanistica: non si hanno elementi per un'eventuale verifica sugli interventi che abbiano riguardato la ristrutturazione dell'intero

fabbricato (si tenga conto che la verifica presso il Comune è stata eseguita per i nominativi _____, cioè con riferimento anche ai precedenti proprietari: tuttavia lo stesso tecnico comunale ha informato di una notevole disorganizzazione nell'informatizzazione dell'archivio comunale).

In ogni caso sono da considerare sicuramente irregolari le modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, che imporranno sicuramente la sanatoria di questi aspetti, facilmente ottenibile.

Le difformità ed eventuali problematiche che possano emergere nell'accatastamento della grotta riscontrate verranno comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Essendo l'alloggio sprovvisto di certificazione energetica si è provveduto a richiederla ex novo, riportandola nell'ALLEGATO E10: si tratta della certificazione n. _____ e trasmessa alla _____ con prot. _____ in data _____.

Vincoli e servitù

Non si è a conoscenza di servitù o vincoli particolari.

Divisibilità - Accorpabilità

Pur avendo l'alloggio una notevole consistenza, che certamente renderebbe possibile la suddivisione in due unità, non si ritiene che rientri nei fini della presente perizia ipotizzare un frazionamento che comunque, vista la strutturazione dell'immobile, comporterebbe alcune spese di trasformazione che probabilmente compenserebbero i vantaggi di un

maggior grado commerciabilità delle unità più piccole ricavabili.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ posizione vicina al centro;

⇒ fabbricato di buon aspetto, con parti condominiali ben curate;

⇒ ottime condizioni interne dell'alloggio, con rifiniture di fascia alta;

⇒ suddivisione interna molto razionale, nell'ambito di una residenza di connotazione decisamente signorile;

⇒ facile adattabilità ad una suddivisione in due unità immobiliari di pezzatura inferiore;

- elementi sfavorevoli:

⇒ mancanza di ascensore;

⇒ mancanza di un garage;

⇒ notevole consistenza, che non agevola la commerciabilità;

⇒ necessità di alcune regolarizzazioni urbanistiche e catastali;

⇒ incerta titolarità della grotta, non rappresentata nella planimetria catastale.

In generale si può affermare che prevalgono comunque gli aspetti positivi, trattandosi di un immobile di ottima fattura, idoneo per soluzioni di prestigio: fattispecie che comunque restringe, al giorno d'oggi, i potenziali acquirenti.

Quanto ai valori si possono esaminare i seguenti riferimenti:

- l'OMI propone nella zona in esame, per appartamenti in ottime

condizioni, valori di € 1.400,00/mq ÷ € 1.800,00/mq (ALLEGATO E11);

- l'esame di alcune offerte da agenzie immobiliari (ALLEGATO E12), per alloggi nella medesima zona ed in buone condizioni, conferma tale dato solo per la fascia superiore, con una variabilità individuabile tra € 1.600,00/mq ed € 2.100,00/mq. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche di particolare pregio dell'immobile e del fabbricato nel suo insieme (che appare ristrutturato in modo solido ed efficace), ma anche di alcune limitazioni (mancanza di garage ed ascensore), si ritiene congruo e cautelativo adottare un valore unitario di € 1.800,00/mq, corrispondente alla massima indicazione dell'OMI.

Considerati tutti gli elementi in gioco si propone la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali
Abitazione a piano primo	284	1,00	€ 1.800,00	€ 511.000,00	
Terrazzo e balcone a piano primo	24	0,25	€ 450,00	€ 11.000,00	
Cantina a piano interrato	54	0,25	€ 450,00	€ 24.000,00	
Grotta a piano interrato (non accatastata)	6	0,25	€ 450,00	€ 3.000,00	€ 549.000,00
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)				€	549.000,00
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali				€	5.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali				€	544.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **544.000,00**.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

€ 544.000,00 x 1/2 = € **272.000,00.**

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

E1 - Estratto di mappa.

E2 - Planimetria catastale del lotto E.

E3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,
Subalterno 6.

E4 - Rogito del notaio .

E5 - Documentazione fotografica (n.34 foto).

E6 - Autorizzazione edilizia n. in data .

E7 - Relativa planimetria dell'appartamento.

E8 - Denuncia inizio attività n. ,

E9 - Autorizzazione edilizia n. .

E10 - Certificazione A.P.E. prot. , appositamente
richiesta.

E11 - Valori OMI per immobili residenziali.

E12 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.



Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad 1/2.

Descrizione catastale

Il presente lotto comprende una singola unità immobiliare corrispondente alla seguente descrizione catastale:

*Magazzino sito a _____ a piano terreno, comprendente due vani con unici ingressi dall'androne e dal corridoio comune, censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** _____, **Mappale** _____, **Subalterno 5**, _____, Piano T, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 46 mq, R.C. € 106,91, confinante con androne condominiale, _____ vano scale comune, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da F1 ad F3 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

Gli immobili risultano di proprietà di _____ (coniugi in comunione legale) in base al seguente atto di compravendita:

- rogito del notaio _____, in data _____, rep. _____ (ALLEGATO F4).

Stato dell'immobile

L'immobile è utilizzato come accessorio dalla famiglia dei

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO F5.

L'unità è accessibile direttamente dalla parte comune a piano terreno (ma non dall'esterno del fabbricato): sono presenti una porta nell'androne condominiale (foto 2) ed un'altra porta nel corridoio che conduce al vano scale (foto 3). L'unità sarebbe quindi facilmente frazionabile in due cantine indipendenti, adeguando gli impianti.

Il pavimento è in mattonelle di ceramica 40x40, i battiscopa in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate. Il solaio è in vecchie travi rimontate dopo il consolidamento dei solai e tavolato a vista.

I due portoncini sono blindati.

I vani dispongono di illuminazione ed aerazione attraverso una finestra su _____ ed un finestrino sul retro. Queste dotazioni configurano anche la possibilità di un adattamento a miniappartamento, ovvero a foresteria.

L'impianto elettrico è sotto traccia. Il locale è predisposto per essere riscaldato, mediante installazione di un termosifone: manca tuttavia la caldaia (il _____ ha dichiarato che si tratta solo di una predisposizione: qualora sussista allaccio lo stesso va distaccato).

Benché l'utilizzazione attuale di questa unità sia oggi nel concreto a deposito di materiali o dispensa, è evidente che il locale si presterebbe come

soluzione per un piccolo ufficio (agevolato anche dall'ampio androne), o come detto per un miniappartamento.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (misure tratte dalla planimetria catastale e riscontri):

Piano terreno:

- magazzino 59 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è un locale privo di umidità e quindi strutturalmente idoneo ad utilizzazioni varie.

Anche le parti comuni dell'edificio sono in buone condizioni di manutenzione e conferiscono un aspetto dimesso alla palazzina.

Regolarità urbanistica

Si può riassumere come segue l'iter urbanistico che è stato possibile ricostruire con gli elementi a disposizione:

- l'immobile è di antica costruzione e non si rinviene un eventuale permesso originario;
- **autorizzazione edilizia n. in data** (ALLEGATO F6): viene citato anche il locale a piano terreno anche se non è stata rinvenuta alcuna tavola grafica specifica.

Rimarcando nuovamente che la ricerca eseguita presso il Comune di si è rivelata molto lacunosa a causa della scarsa organizzazione dell'archivio più antico, per cui risulta di fatto impossibile risalire alle licenze più datate, si può osservare quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **corrisponde** allo stato dei luoghi;
- regolarità urbanistica: non disponendo di alcun progetto approvato è impossibile alcuna verifica. Se si considera l'immobile nella sua destinazione a magazzino/cantina (trascurando quindi una eventuale potenzialità abitativa derivante dalle predisposizioni impiantistiche, che tuttavia non sembrano aver sostanziato una concreta diversa utilizzazione) non sussiste necessità di regolarizzazioni urbanistiche.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattandosi di immobile attualmente a destinazione non abitativa né destinato alla permanenza di persone non è necessaria la certificazione A.P.E.

Vincoli e servitù

Non si ha notizia di servitù.

Divisibilità - Accorpabilità

Il magazzino potrebbe essere suddiviso in due parti con relativa facilità: tuttavia questo farebbe venir meno l'interesse ad una eventuale potenziale trasformazione futura in ufficio o miniappartamento, traducendosi in definitiva in un deprezzamento.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
⇒ inclusione in un edificio di buon aspetto ed in posizione relativamente centrale;

⇒ buone caratteristiche interne degli ambienti, asciutti e già rifiniti al civile e con tutte le predisposizioni impiantistiche;

⇒ possibile trasformazione in ufficio o miniappartamento;

⇒ possibile frazionamento in due unità distinte, anche se questo rimarcherebbe l'attuale destinazione a magazzino/cantina rendendo meno interessanti le prospettive future;

- elementi sfavorevoli:

⇒ consistenza relativamente limitata;

⇒ scarse aperture illuminanti.

Nell'insieme si ritiene che prevalgano sicuramente gli elementi positivi, configurando un'unità di sicuro interesse commerciale.

Ad avviso dello scrivente sarebbe un errore considerare l'immobile alla stregua di una cantina, in quanto le potenzialità di trasformazione sono sicuramente l'elemento di maggior interesse commerciale. La valutazione va quindi eseguita da un lato con riferimento agli ambienti accessori degli appartamenti (cantine, etc.) ma con uno sguardo prevalente ai valori degli appartamenti veri e propri (di piccolo taglio e caratteristiche semplificate) ed agli uffici.

L'OMI propone in zona:

- per magazzini al servizio di attività commerciali in condizioni normali valori di € 320,00/mq ÷ € 475,00/mq (ALLEGATO F7);

- per abitazioni civili di tipo economico (categoria nella quale si potrebbe far rientrare l'eventuale immobile trasformato), in condizioni normali, valori di € 760,00/mq ÷ € 1.050,00/mq (ALLEGATO F8);

- per abitazioni in ottimo stato € 1.400,00/mq ÷ 1.800,00/mq, per cui se

dovessimo considerare questi ambienti (che in realtà sono un'unità immobiliare indipendente) come una pertinenza degli appartamenti ai piani superiori, con coefficiente di ragguglio 0,25, otterremmo valori di € 350,00/mq ÷ € 450,00/mq (e per la scelta fatta per il Lotto E quest'ultimo sarebbe il valore minimo di riferimento);

- per uffici in condizioni normali valori di € 810,00/mq ÷ € 1.200,00/mq (ALLEGATO F9).

Non sussistendo – per la specificità del caso – adeguati immobili comparabili nel mercato delle agenzie immobiliari si ritiene sufficiente adottare un valore intermedio tra quello di una semplice “cantina” (€ 450,00/mq) e la media tra i valori minori corrispondenti a soluzioni abitative o di terziario ($(€ 760,00/mq + € 810/mq)/2 = € 785,00/mq$, ottenendo in tal modo il seguente valore unitario di riferimento:

$$(\text{€ } 450,00/\text{mq} + \text{€ } 785,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 617,50/\text{mq} \cong \text{€ } 600,00/\text{mq}.$$

Si ritiene di ridurre ulteriormente tale valore ad € 500,00/mq considerando gli oneri accessori per la trasformazione.

Adottando tale criterio si propone quindi la seguente valutazione, che può rappresentare una ragionevole mediazione tra la destinazione attuale e quella facilmente ottenibile con una pratica edilizia non complessa:

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali
Magazzino a piano terreno (con potenzialità di trasformazione in ufficio o appartamento)	59	1,00	€ 500,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Valore commerciale nelle condizioni attuali					€ 30.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € 30.000,00.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

$$€ 30.000,00 \times 1/2 = € 15.000,00.$$

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

F1 - Estratto di mappa.

F2 - Planimetria catastale del lotto F.

F3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale Subalterno 5.

F4 - Rogito del notaio

F5 - Documentazione fotografica (n.8 foto).

F6 - Autorizzazione edilizia n. .

F7 - Valori OMI per magazzini.

F8 - Valori OMI per abitazioni.

F9 - Valori OMI per uffici.



Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari a 2/9.

Descrizione catastale

Nella configurazione verificata al momento di inizio delle attività peritali, e documentata come da ALLEGATI da G1 a G6, il presente lotto comprendeva due unità immobiliari urbane e un appezzamento di terreno corrispondenti alla seguente descrizione catastale:

G.1 *Abitazione di tipo civile sita ad*

*a piano terreno, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, tre camere, una cameretta, un bagno, un balcone, oltre alla corte scoperta, censita a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale** , **Subalterno 1**, , Piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 8, R.C. € 516,46, confinante con , ragioni del **Mappale** , salvo altri.*

G.2 *Locali censiti come autorimessa siti ad*

*(o , se si segue il numero apposto sul portone), a piano seminterrato, comprendenti un garage, un corridoio, sei vani destinati a ripostiglio, censiti a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale** , **Subalterno 2**, Piano S1, Categoria C/6,*

Classe 2, Consistenza 97 mq, R.C. € 205,39, confinante con su tutti i lati con la corte allibrata all'unità catastale del Subalterno 1, a sua volta confinante con , ragioni del Mappale , salvo altri.

G.3 *Terreno edificabile di complessivi 363 mq sito ad*

centrati a Catasto Terreni al Foglio , Particelle (seminativo arborato di classe 4, di 110 mq, R.D. € 0,48, R.A. € 0,51) e (seminativo arborato di classe 4, di 253 mq, R.D. € 1,11, R.A. € 1,18).

Mentre erano in corso le attività peritali è stata introdotta, senza consultazione preventiva della Curatela Fallimentare, una denuncia di variazione (prot. con cui sono stati fusi gli immobili di cui al precedente elenco G.1 e G.3 in una sola unità urbana, alla quale è stato attribuito il Subalterno 3 sopprimendo il Subalterno 1.

Tale denuncia di variazione – esaminata nel modello trasmesso dal tecnico – è stata presentata dal tecnico incaricato a nome e per conto della comproprietaria (non risultano citati gli altri proprietari).

Qualora tale variazione non venga contestata la descrizione catastale precedentemente fornita va quindi considerata superata e sostituita dalla presente (l'unità G.2 resta invariata, le altre sono accorpate sotto la sigla convenzionale G.1/3):

G.1/3 *Abitazione di tipo civile sita ad*

, a piano terreno, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, tre camere, una cameretta, un bagno, un

balcone, oltre ad un'ampia corte scoperta che – tra sedime e scoperto – somma a complessivi 1.210 mq, censita a Catasto Fabbricati al Foglio , Mappale , Subalterno 3, , Piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 8, R.C. € 516,46, confinante con , ragioni del Mappale , salvo altri.

G.2 *Locali censiti come autorimessa siti ad*

(o , se si segue il numero apposto sul portone), a piano seminterrato, comprendenti un garage, un corridoio, sei vani destinati a ripostiglio, censiti a Catasto Fabbricati al Foglio Mappale , Subalterno 2, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 97 mq, R.C. € 205,39, confinante con su tutti i lati con la corte allibrata all'unità catastale del Subalterno 3, a sua volta confinante con ragioni del Mappale , salvo altri.

Gli ALLEGATI da G7 a G10 completano la documentazione catastale di riferimento con le visure e le planimetrie per le parti modificate.

Proprietà

Gli immobili risultano di proprietà di per la quota di 2/9 in base al seguente atto:

- denuncia di successione di in data , rep. , trascritta con R.P. in data (cfr. nota di trascrizione nell'ALLEGATO G11).

Gli altri proprietari sono (3/9), (2/9)

e (2/9).

Si fa presente che nella denuncia di successione la parte urbana (escluse le due particelle di terreno) risulta dichiarata come unica unità immobiliare corrispondente al Foglio , Mappale , senza Subalterni, perché all'epoca e sino al 6.7.2018 l'immobile è stato censito come unica unità immobiliare (la planimetria catastale dell'epoca è riportata nella pratica di sanatoria recentemente presentata dall'Arch. , che vedremo più avanti).

Stato dell'immobile

L'immobile è disabitato.

Risulta oggetto di una proposta irrevocabile d'acquisto formulata dall'Arch. in data 6.6.2018 ed accettata in data 9.6.2018 dai quattro proprietari (ALLEGATO G12). Il corrispettivo della vendita è proposto in € 200.00,00. La proposta è condizionata all'ottenimento di un mutuo bancario di € 300.000,00. La validità temporale della proposta è sino al 31.12.2018.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO G13.

L'edificio si trova in una posizione che può essere considerata centrale, in quanto nella zona immediatamente a ridosso delle mura storiche di , ma con facilità di accesso ed una certa disponibilità di parcheggi pubblici, senza quindi zone pedonali ed altri tipi di vincoli propri della zona storica.

Inoltre il compendio immobiliare va considerato nel suo complesso,

comprendendo anche le aree scoperte che nell'insieme definiscono un insieme piuttosto ampio, di 1.210 mq, accessibile anche da , una stradina (foto 5÷6) che conduce, dopo breve percorso, a , che è una sorta di circonvallazione di . Pertanto questo cespite assume un notevole interesse per le possibilità di ampliamento o nuova edificazione, ovviamente da definire in rapporto alle costruzioni finite ed eventualmente in base a possibili accordi con i confinanti.

L'edificio, risalente alla metà degli anni Cinquanta, ha struttura portante in cemento armato, elevata sui piani seminterrato e terreno, con solaio inferiore in laterocemento gettato in opera, struttura di plafonatura del sottotetto in legno, copertura a padiglione con struttura lignea e manto in tegole marsigliesi, irrigidita sui cornicioni con mensole in ferro (foto 1÷3).

I muri di tamponamento sono in mattoni pieni, a tre teste (può quindi essere considerato un sistema misto), esternamente intonacati e tinteggiati, con alcune zone al piede rivestite con listelli in cotto. La corte lato strada a monte è delimitata da un muretto con inferriata metallica, dotata di una aiuola a verde e percorsi lastricati (foto 24).

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portico (foto 7).

All'interno si hanno pavimenti in marmo nel corridoio ed in marmette di varia pezzatura e colore negli altri ambienti, divisori in laterizio rivestiti con carta da parati, battiscopa in marmo, cassettonato in legno che maschera la struttura di plafonatura, porte interne in mogano generalmente con vetri, portone in legno non blindato, infissi esterni in abete verniciato con vetri semplici e tapparelle in legno, con controfinestre in alluminio su due lati dell'edificio (foto 9÷21).

Un balcone pavimentato in marmette e con balaustra in ferro segue il lato dell'edificio verso valle, con un buon squarcio prospettico (foto 12).

L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto termico, in disuso, consta di una caldaia alimentata a metano, ubicata in un vano del seminterrato, con termosifoni in ghisa nei vari ambienti.

L'unico bagno è dotato di doccia.

Il garage, che come detto porta il numero civico , è accessibile da un cancello in ferro che apre su e che immette in un percorso lastricato in pezzame di pietra.

Il portone è in legno, con apertura a libro. L'interno di questo piano consta di un ampio vano destinato al garage vero e proprio, con pareti intonacate, pavimento in massetto, condutture impiantistiche a vista, infissi in abete verniciato, centrale termica non chiusa da infissi. Una scala in legno collega direttamente con la cucina al piano superiore (foto 25÷29).

Da questo ambiente si accede ad una zona che, pur mantenendo la medesima classificazione catastale (C/6) è stata evidentemente predisposta e concepita per poter essere facilmente trasformata, in futuro, in un appartamento indipendente dotato di corridoio, tre vani, un bagno ed un ripostiglio (foto 30÷36). Potrebbero essere altrettanto facilmente trasformate in porte-finestre le finestre che guardano verso valle, mettendo così in diretta comunicazione questi ambienti con il giardino. Questo settore è sostanzialmente al rustico, evidentemente mai utilizzato in concreto.

Varie scale o percorsi lastricati in mattoni o pietra conducono alla corte sul lato valle.

Un primo terrazzamento subito a valle del piano seminterrato è

sorretto da un muraglione e sistemato con marciapiede lastricato in pietra, zona a verde e balaustre metalliche (foto 37÷38).

La corte sottostante, che un tempo era l'unica estensione arborea dell'unità urbana, è piuttosto acclive e scarsamente sistemata (foto 22 e 39).

Vi sono poi le due particelle fino a poco fa censite a Catasto Terreni ed ora accorpate all'unità urbana principale: una di esse giunge sino alla parte più a valle di (foto 40÷43).

Nel complesso delle aree scoperte, che sono delimitate da muri in cemento armato o in pietra, o mediante reti e paletti, sono presenti n.19 piante di olivo.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale nonché dal progetto di sanatoria recentemente presentato):

Piano terreno:

- appartamento 107 mq
- porticato 10 mq
- balcone 16 mq

Piano seminterrato:

- garage 43 mq
- cantine e centrale termica 74 mq

Scoperto:

- corte in origine urbana 730 mq
- ulteriore corte oggi annessa 363 mq

Totale scoperto 1.093 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'edificio, non essendo stato oggetto di significativi interventi di manutenzione dall'epoca della costruzione, evidenzia problemi di vetustà.

Gli esterni, per tutto l'immobile, sono carenti di manutenzione e conferiscono un aspetto dimesso alla palazzina. In alcune zone sono presenti segni di infiltrazioni. Numerosi i segni di degrado su pavimenti, rivestimenti, parti in ferro e finiture varie. Gli impianti sono da rivedere o sostituire integralmente. Alcune soluzioni (vedi scala interna di collegamento) sono datate. Il piano seminterrato è poco più che un rustico.

Non si rilevano segni di dissesto strutturale per cui potrebbe avere un senso anche un intervento di ristrutturazione con il quale provvedere ad alcune verifiche/rinforzi delle strutture portanti e quindi al rinnovo delle finiture e degli impianti.

Altra soluzione, vista la non poca capienza del lotto, potrebbe essere la demolizione e ricostruzione con una struttura concepita in modo funzionale all'edificazione lungo l'intero lotto.

La corte è generalmente priva di adeguata manutenzione, e lungo la parete a confine con _____ si osserva la presenza di alcuni pali di puntellamento (la parete è coperta dalla vegetazione; il _____ informa tuttavia che non vi sarebbero dissesti).

Regolarità urbanistica

È stato possibile ricostruire l'iter urbanistico dell'immobile come segue:

- licenza edilizia in data _____ (ALLEGATO G14);
- certificato di abitabilità n. _____ in data _____ (ALLEGATO G15);

- segnalazione certificata inizio attività in sanatoria prot. _____ in data _____, successivamente integrata con prot. _____ in data _____ (ALLEGATO G16).

Si può concludere quanto segue:

- corrispondenza catastale: l'immobile **corrisponde** alle planimetrie catastali anche se, ad avviso dello scrivente, con il recente accatastamento andava redatto anche un elaborato planimetrico tale da chiarire definitivamente l'utilizzazione della corte da parte delle due unità immobiliari oggi censite. Il problema non si pone comunque nell'ambito di una vendita in unico blocco del Lotto G. Si osserva anche che nella dichiarazione Docfa trasmessa dal tecnico incaricato viene dichiarata una corte scoperta di 876 mq inferiore a quella reale: ciò imporrebbe un aggiornamento e potrebbe portare ad una revisione del classamento;
- regolarità urbanistica: con la recente s.c.i.a. in sanatoria risulta regolarizzata la posizione urbanistica dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Parte _____ ha informato che – come del resto riportato nella proposta irrevocabile d'acquisto, l'A.P.E. è in fase di predisposizione a cura e spese della parte promissaria acquirente.

Lo scrivente ha contattato l'Arch. _____ richiedendo copia di tale A.P.E., che si riporta nell'ALLEGATO G17.

Vincoli e servitù

Non si ha notizia di servitù. È evidente che l'unità G.2 usufruisce di servitù di passaggio sulla corte dell'unità G1/3 (qualora detta corte, che un tempo afferiva l'edificio inteso come unica unità immobiliare, non venga

considerata tuttora comune).

Divisibilità - Accorpabilità

Pur essendo possibile ipotizzare varie soluzioni di frazionamento in più unità o lotti, le condizioni dell'immobile e le quote in gioco rendono tale ipotesi economicamente non percorribile.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ posizione particolarmente qualificata, in quanto con un brevissimo tragitto si va a piedi nel centro storico e nello stesso tempo l'immobile è comodamente raggiungibile in auto (ed in tal senso si possono considerare anche due percorsi alternativi, soprattutto nelle prospettive future);

⇒ ubicazione anche panoramica, sul lato valle;

⇒ buona consistenza dell'edificio esistente, facilmente riconvertibile e trasformabile in più unità immobiliari;

⇒ dotazione di scoperti particolarmente estesi e collegati tra loro, con notevole potenziale di edificabilità, che rende plausibili diverse soluzioni operative;

- elementi sfavorevoli:

⇒ vetustà dell'edificio principale;

⇒ porzioni di detto edificio mai completate;

⇒ forma del lotto irregolare e presenza di edifici a confine;

⇒ giacitura non pianeggiante.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi sopravanzino nettamente quelli negativi, dal momento che la posizione del bene e l'ampia dotazione di terreno determinano l'occasione, quasi unica nel contesto di _____, di realizzare una villa di notevole estensione e pregio praticamente nel centro storico, oppure una palazzina ad esempio di sei appartamenti di taglio medio nella medesima posizione.

Va considerato infatti che l'area rientra nella zona "B2-2 – Parti incomplete in contesti a valenza ambientale": si veda il certificato di destinazione urbanistica nell'ALLEGATO G18 (la destinazione è comunque la stessa anche per la Particella 264). In tali zone è possibile realizzare (in modo ordinario, quindi senza procedure "premiali") nuove costruzioni con indice di fabbricabilità $IF = 1,35 \text{ mc/mq}$ con un massimo di tre piani fuori terra, il che si traduce nella possibilità di una cubatura complessiva fuori terra di 1.633,50 mc in rapporto alla superficie fondiaria di 1.210 mq, quindi, nel concreto, nella possibilità di realizzare circa 545 mq di abitazioni nuove, oltre ad accessori.

Se invece, considerando di mantenere l'edificio esistente, si detrae la volumetria dell'esistente (rimandando comunque a calcoli più dettagliati che saranno cura ed onere degli acquirenti a seconda delle ipotesi progettuali, trattandosi di vendita comunque a corpo), si può ipotizzare un'eccedenza di altri 297 mq circa edificabili.

Quanto sopra costituisce un evidente plusvalore del compendio oltre al semplice valore dell'immobile esistente.

Per definire un possibile valore unitario relativo ad un'ipotesi di immobili a nuovo si possono considerare i seguenti riferimenti:

- i valori proposti dall'OMI (ALLEGATI G19 e G20), che in zona propone per ville e villini in condizioni normali € 1.400,00/mq ÷ € 2.000,00/mq, e per box in condizioni normali € 500,00/mq ÷ € 700,00/mq. Se si passa all'interno delle mura non viene più censita la categoria ville e villini e per le abitazioni signorili in ottime condizioni l'OMI propone € 1.900,00/mq ÷ € 2.500,00/mq. I riferimenti OMI sono notoriamente piuttosto labili, e le condizioni "normali", per la zona in esame, si identificano piuttosto con un patrimonio edilizio molto datato ed al di fuori dei normali standard;
- i valori proposti dalle agenzie immobiliari (si veda un sunto delle proposte nell'ALLEGATO G21): anche in questo caso sussiste, a parere dello scrivente, un'intrinseca labilità in tali offerte, non del tutto chiare in alcuni elementi. Tuttavia si può ricavare una media riferita alle superfici dichiarate pari ad € 2.400,00/mq, che tuttavia, opportunamente ragguagliata per tener conto della posizione quasi sempre decentrata e delle condizioni in alcuni casi non a nuovo, porterebbe a valori più consoni alla zona in esame compresi nell'intervallo tra € 2.700,00/mq ed € 2.900,00/mq (per immobili nuovi realizzati criteri moderni e di buon livello costruttivo). In definitiva lo scrivente, considerando varie ineludibili incognite che caratterizzano ogni prospettazione, ritiene di assumere come riferimento € 2.700,00/mq per gli immobili a nuovo;
- per l'immobile esistente, ovviamente, le cose mutano in quanto si deve tener conto delle caratteristiche costruttive, della vetustà e dell'obsolescenza: aspetti che, contemperati comunque dall'ubicazione assolutamente favorevole e dalla posizione dominante, portano a definire

un valore “base” per l’appartamento a piano terreno pari ad € 1.200,00/mq.

Considerati tutti gli elementi in gioco si propone la seguente valutazione, ripartita tra immobile esistente e plusvalore per residua edificabilità (ipotizzando una percentuale d’incidenza dell’area tra il 15% ed il 20 %):

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali
Edificio esistente					
Abitazione a piano terreno	107	1,00	€ 1.200,00	€ 128.000,00	
Portico a piano terreno	10	0,33	€ 400,00	€ 4.000,00	
Balcone a piano primo	16	0,25	€ 300,00	€ 5.000,00	
Garage a piano seminterrato	43	0,50	€ 600,00	€ 26.000,00	
Altri ambienti al rustico a piano seminterrato	74	0,42	€ 500,00	€ 37.000,00	€ 200.000,00
Plusvalore per residua edificabilità					
Ipotesi di residua edificabilità	297				
Valore a nuovo	297	1,00	€ 2.700,00	€ 802.000,00	
Incidenza del valore dell'area	17,5%				
Plusvalore per residua edificabilità		17,5%	€ 802.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00
Valore complessivo del Lotto G (intera proprietà)					€ 340.000,00

In definitiva all’immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all’andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **340.000,00**.

La quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

$$€ 340.000,00 \times 2/9 = € 75.555,56 \cong € \mathbf{75.600,00}.$$

G16 - Segnalazione certificata inizio attività in sanatoria prot.

in data .

G17 - Certificazione A.P.E. n. , trasmesso con prot.

del .

G18 - Certificato di destinazione urbanistica per le aree che erano non urbane all'inizio delle operazioni peritali.

G19 - Valori OMI per la zona in esame.

G20 - Valori OMI per la zona interna alle mura.

G21 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

- Ipoteca volontaria di € 400.000,00 a favore della
, iscritta in data con R.G. e R.P.
: riguarda i beni del Lotto G.
- Ipoteca volontaria di € 250.000,00 a favore della
iscritta in data con R.G. e R.P. : riguarda i
beni del Lotto D, all'epoca censiti al Foglio , Mappale , Subalterni 1,
8 e 9.
- Ipoteca volontaria di € 160.000,00 a favore della
, iscritta in data con R.G. e R.P. : riguarda
i beni del Lotto G.
- Ipoteca volontaria di € 38.000,00 (capitale di € 95.000,00) a favore della
, iscritta in data con R.G. e
R.P. : riguarda i beni del Lotto C.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 18.000,00 a favore
di , iscritta in data con R.G. e R.P.
: riguarda i beni dei Lotti B, E ed F.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 27.000,00 a favore
di , iscritta in data con R.G. e R.P.
: riguarda i beni dei Lotti B, E ed F (cfr. ALLEGATO 27).
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 40.000,00 a favore
di , iscritta in data con R.G. e R.P. :
riguarda i beni dei Lotti B, E ed F (cfr. ALLEGATO 28).
- Trascrizione della sentenza di fallimento in data con R.G.
e R.P. . Il Curatore Fallimentare ha comunicato che
analoga trascrizione è in corso presso l'Agenza delle Entrate di

CONCLUSIONI RIEPILOGO VALORI

Il valore dei beni sopra descritti, intesi in condizioni di libero mercato, immediatamente disponibili (non locati a terzi) e senza gravami, è pari a:

Lotto	Oggetto	Valore dell'intero	Quota di interesse	Valore corrispondente
A	Appartamento e garage a	€ 212.000,00	1/2	€ 106.000,00
B	Due laboratori ed area scoperta siti a	€ 767.000,00	In parte 1/2 ed in parte per l'intero	€ 639.000,00
C	Laboratorio a (adattabile a garage)	€ 42.000,00	1/2	€ 21.000,00
D	Laboratorio a	€ 204.000,00	1/2 (comunione de residuo)	€ 102.000,00
E	Abitazione a	€ 544.000,00	1/2	€ 272.000,00
F	Magazzino a	€ 30.000,00	1/2	€ 15.000,00
G	Abitazione e garage, con terreni, siti ad	€ 340.000,00	2/9	€ 75.600,00
	Totale	€ 2.139.000,00	Totale	€ 1.230.600,00

Per l'immobile di cui al Lotto D è stata assunta l'interpretazione che il regime di comunione de residuo (indicato nel censimento catastale ma non esplicitamente nel titolo di provenienza) corrisponda ad una disponibilità pari ad 1/2 del valore.

*

ELENCO GENERALE ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

Generali:

- 1 - Verbale di richiesta e nomina C.T.U. in data 9.8.2017 e 11.8.2017.
- 2 - Verbale delle operazioni peritali in data 7.9.2018.
- 3 - Verbale delle operazioni peritali in data 13.9.2018.
- 4 - Verbale delle operazioni peritali in data 4.10.2018.
- 5 - Verbale delle operazioni peritali in data 17.10.2018.
- 6 - Verbale delle operazioni peritali in data 22.10.2018.
- 7 - Richiesta di accesso agli atti al
in data 18.9.2018.
- 8 - Richiesta di accesso agli atti al
in data 17.10.2018.
- 9 - Richiesta di accesso agli atti al in data 18.9.2018.
- 10 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica al
in data 19.9.2018.
- 11 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica al
in data 21.9.2018.
- 12 - Mail dall'Arch. in data 16.10.2018.
- 13 - Mail all'Arch. in data 16.10.2018.
- 14 - Mail dall'Arch. in data 16.10.2018.
- 15 - Mail all'Arch. in data 18.10.2018.

- 16 - Mail dall'Arch. in data 18.10.2018.
- 17 - Mail dall'Arch. in data 19.10.2018.
- 18 - Mail dall'Arch. in data 19.10.2018.
- 19 - Mail del in data 19.10.2018.
- 20 - Richiesta di accesso agli atti al in data 17.10.2018.
- 21 - Ricevute dei vari accessi all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.
- 22 - Ricevute accessi all'Agenzia del Territorio – Servizi Ipotecastali.
- 23 - Elenco delle formalità per i beni in , fornito dal
Curatore.
- 24 - Ulteriore visura aggiornata all'attualità eseguita dallo scrivente C.T.U.
per i beni in .
- 25 - Elenco delle formalità per i beni in fornito dal
Curatore.
- 26 - Ulteriore visura aggiornata all'attualità eseguita dallo scrivente C.T.U.
per i beni in .
- 27 - Nota di iscrizione R.P. in data
- 28 - Nota di iscrizione R.P. in data .
- 29 - Nota di restrizione R.P. in data .
- 30 - Copia integrale della nota di restrizione R.P. in data .

Per il Lotto A:

- A1 - Estratto di mappa.
- A2 - Elaborato planimetrico.
- A3 - Lista subalterni.
- A4 - Planimetria catastale del cespite A.1.
- A5 - Planimetria catastale del cespite A.2.

A6 - Visura storica del Foglio Mappale Subalterno 30.

A7 - Visura storica del Foglio , Mappale , Subalterno 6.

A8 - Rogito del notaio , di in data

rep , racc. (contiene al suo interno l'Attestato di Certificazione Energetica in data 16.11.2009).

A9 - Documentazione fotografica (n.30 foto).

A10 - Permesso di costruire n.

A11 - Permesso di costruire in variante n. .

A12 - Denuncia inizio attività per variante finale n. .

A13 - Certificato di conformità edilizia/agibilità n. .

A14 - Valori OMI.

A15 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

Per il Lotto B:

B.1 - Estratto di mappa.

B.2 - Planimetria catastale del cespite B.1.

B.3 - Planimetria catastale del cespite B.2.

B.4 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale .

B.5 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

B.6 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio Particella

B.7 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio Particella

B.8 - Visura a Catasto Terreni del Foglio , Particella (ente urbano).

B.9 - Visura a Catasto Terreni del Foglio , Particella (ente urbano).

B.10 - Rogito del notaio ,

racc

B.11 - Rogito del notaio ,

racc. .

B.12 - Rogito del notaio

B.13 - Rogito del notaio

B.14 - Contratto di affitto in data 1.4.1998.

B.15 - Integrazione del precedente contratto di affitto in data 18.6.2004.

B.16 - Scrittura privata autenticata dal notaio ,

B.17 - Documentazione fotografica (n.19 foto);

B.18 - Concessione edilizia n. 1.

B.19 - Concessione edilizia in sanatoria n. .

B.20 - Concessione edilizia n. .

B.21 - Concessione in variante prot .

B.22 - Autorizzazione di agibilità n. .

B.23 - Denuncia inizio attività prot. .

B.24 - Permesso di costruire n .

B.25 - Autorizzazione di agibilità prot. .

B.26 - Certificazione A.P.E. n. .

B.27 - Certificazione A.P.E. n. .

B.28 - Certificato di destinazione urbanistica per le Particelle
costituenti il bene A.3.

B.29 - Valori OMI per attività produttive.

B.30 - Valori OMI per uffici.

B.31 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

Per il Lotto C:

C1 - Estratto di mappa.

C2 - Planimetria catastale del cespite C.

C3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

C4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio articella .

C5 - Rogito del notaio ,
racc.

C6 - Scrittura privata autenticata dal notaio , in
data .

C7 - Documentazione fotografica (n.12 foto).

C8 - Concessione edilizia n.

C9 - Relativa istanza e documentazione fotografica.

C10 - Autorizzazione n. .

C11 - Relativa relazione e tavola grafica.

C12 - Certificazione A.P.E. prot. .

C13 - Valori OMI per laboratori nella zona in esame.

C14 - Valori OMI per garage nella zona in esame.

Per il Lotto D:

D1 - Estratto di mappa.

D2 - Planimetria catastale del cespite D.

D3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,
Subalterno 10.

D4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella (ente
urbano).

D5 - Rogito del notaio ,
racc. .

D6 - Rogito del notaio ,

racc. .

D7 - Scrittura privata autenticata dal notaio

data

D8 - Contratto di locazione in data 3.2.2017.

D9 - Documentazione fotografica sulla parte non locata (n.16 foto).

D10 - Documentazione fotografica sulla parte locata (n.11 foto).

D11 - Concessione edilizia n. .

D12 - Relativa istanza e documentazione fotografica.

D13 - S.c.i.a. per agibilità parziale prot.

D14 - Relativa attestazione del

D15 - Certificazione A.P.E. n.

D16 - Certificazione A.P.E. prot. .

D17 - Valori OMI per immobili artigianali.

Per il Lotto E:

E1 - Estratto di mappa.

E2 - Planimetria catastale del lotto E.

E3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,
Subalterno 6.

E4 - Rogito del notaio ,

E5 - Documentazione fotografica (n.34 foto).

E6 - Autorizzazione edilizia n. .

E7 - Relativa planimetria dell'appartamento.

E8 - Denuncia inizio attività n. .

E9 - Autorizzazione edilizia n. .

E10 - Certificazione A.P.E. prot .

E11 - Valori OMI per immobili residenziali.

E12 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

Per il Lotto F:

F1 - Estratto di mappa.

F2 - Planimetria catastale del lotto F.

F3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,
Subalterno 5.

F4 - Rogito del notaio ,
rep.

F5 - Documentazione fotografica (n.8 foto).

F6 - Autorizzazione edilizia n. .

F7 - Valori OMI per magazzini.

F8 - Valori OMI per abitazioni.

F9 - Valori OMI per uffici.

Per il Lotto G:

G1 - Estratto di mappa.

G2 - Planimetria catastale del cespite G.1 all'epoca dei primi accertamenti
dello scrivente.

G3 - Planimetria catastale del cespite G.2.

G4 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Mappale ,
Subalterno 1.

G5 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Mappale ,
Subalterno 2.

G6 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Mappale (ente

urbano).

G7 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella

G8 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio , Particella .

G9 - Planimetria catastale del cespite G.1 dopo le recenti modifiche
introdotte da uno dei proprietari.

G10 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale
Subalterno 3.

G11 - Nota di trascrizione R.P. della denuncia di successione
di

G12 - Proposta irrevocabile d'acquisto in data 6.6.2018/9.6.2018.

G13 - Documentazione fotografica (n.44 foto).

G14 - Licenza edilizia in data .

G15 - Certificato di abitabilità n.

G16 - Segnalazione certificata inizio attività in sanatoria prot.
in data

G17 - Certificazione A.P.E. n.

G18 - Certificato di destinazione urbanistica per le aree che erano non
urbane all'inizio delle operazioni peritali.

G19 - Valori OMI per la zona in esame.

G20 - Valori OMI per la zona interna alle mura.

G21 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

Ancona, li 31.10.2018

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

