

TRIBUNALE DI BRINDISI- Fallimento n. 14/2014 " PALCOGI COSTRUZIONI srl "
Perizia tecnica di accertamento della consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto Ing. Alessio Tedesco , abilitato all'esercizio della professione e regolarmente iscritto al n. 1228 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi, con studio tecnico in Brindisi alla via Cicerone n.39, ad espletamento dell'incarico di accertamento della consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. conferitogli dal Dott. Carlo Gabrieli, avendo effettuato opportuni sopralluoghi al fine di prendere diretta visione dei luoghi nonché avendo eseguito una verifica urbanistica dei beni in questione, tramite richiesta di accesso agli atti presso i Comuni interessati, al fine di determinare il più probabile valore venale degli stessi, perizia quanto appresso.

Identificazione degli immobili

Da ricerche effettuate presso Agenzia del Territorio il patrimonio immobiliare risulta così composto:

NCEU BRINDISI:

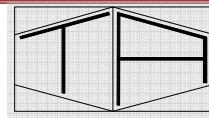
1) Fabbricato + terreno in agro di Brindisi

Foglio Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
121	85	1-2-3-4-5	E/9	/	/	/	Euro 2.025,03
piano: T;							CONTRADA BUFFI

*Che verrà successivamente indicato come **LOTTO "Brindisi"** e intestato a:*

PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprieta` per 1/1

Derivante da : **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (DISPOSIZIONI DELLE**
AUTORITA') del 22/09/2008 Trascrizione n . 2333 .1/2009 in atti dal 18/02/2009
Repertorio n .: 1365 Rogante: **TRIBUNALE** Sede: **BRINDISI**



NCT CAROSINO (TA) :

2) Terreno edificabile in Carosino

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
8 976	Seminativo	2	06are 64ca	Euro 3,60	Euro 2,06

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
8 977	Seminativo	2	06are 52ca	Euro 3,54	Euro 2,02

Che verrà successivamente indicato come **LOTTO "Carosino"** e intestato a:

PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprietà per 1/1

Derivante da : **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA) del 01/02/2010**
Repertorio n .: **8511 Rogante: CAPOZZI CRISTINA Sede: OSTUNI**

NCEU VOGHERA (PV) :

3) Immobile ad uso residenziale in corso di costruzione in Voghera (PV)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo
21	363	/	in corso di costruzione	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T

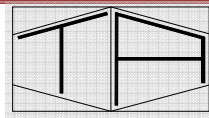
Che verrà successivamente indicato come **LOTTO "G VOGHERA"** e intestato a:

PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprietà per 1/1

Derivante da : **COSTITUZIONE del 04/11/2011 n. 3730.1/2011 in atti dal 04/11/2011**

4) Immobili ad uso residenziale in corso di costruzione in Voghera (PV)

Fg	Part.	Sub	Categoria	Cl	Cons.	Rendita	Indirizzo
21	367	2	in corso di costruzione	/	/	/	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T-1-2
21	367	3	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	4	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	5	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: 1
21	367	6	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: 1
21	367	7	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	8	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	9	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	10	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T



--

Che verrà successivamente indicato come **LOTTO "D VOGHERA"** e intestato a:

PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprietà per 1/1
Derivante da : **COSTITUZIONE** del 16/02/2012 n. 327.1/2012 in atti dal 16/02/2012

5) Immobile ad uso residenziale in corso di costruzione in Voghera (PV)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo
21	365	/	in corso di accatastamento	
21	366	/	in corso di accatastamento	

Tipo mappale del 18/04/2011 n. 155421.1/2011 in atti dal 18/04/2011

Che verrà successivamente indicato come **LOTTO "H VOGHERA"** e intestato a:

PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprietà per 1/1

NCT VOGHERA (PV) :

6) Terreno edificabile in corso di costruzione in Voghera (PV) che verrà successivamente indicato come LOTTO "E VOGHERA "

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
21	351	Semin-Arbor	4	06are 37ca	Euro 5,26	Euro 4,93

intestato a:

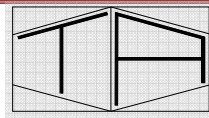
PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in **CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742**
Proprietà per 1/1
Derivante da : **FRAZIONAMENTO** del 18/10/2010 n. 209307.1/2010

NCT VOGHERA (PV) :

7) Terreni destinati a viabilità di lottizzazione e accessi privati in Voghera (PV)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
21	347	Semin-Arbor	4	01are 90ca	Euro 1,57	Euro 1,47

intestato a:



- **PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742
Proprietà per 1/3
- **REDIL STORE S.R.L.** con sede in VOGHERA P.IVA 02381960182 **Proprietà per 1/3**
- **SALLUZZI Daniele** nato a VOGHERA il 27/12/1963 cf SLLDNL63T27M109P
Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

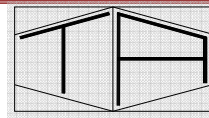
Derivante da : FRAZIONAMENTO del 18/10/2010 n . 209307 .1/2010
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2012 Repertorio n .: 21418 Rogante:
CAVAGNA CARLO Sede: VOGHERA - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
21 343	Semin-Arbor	4	03are 08 ca	Euro 2,55	Euro 2,39
21 352	Semin-Arbor	4	04 are 53 ca	Euro 3,74	Euro 3,51

intestato a:

- **PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742
Proprietà per 12/13
- **REDIL STORE S.R.L.** con sede in VOGHERA P.IVA 02381960182 **Proprietà per 1/13**

Derivante da : FRAZIONAMENTO del 18/10/2010 n . 209307 .1/2010
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2013 Repertorio n .: 22910 Rogante:
CAVAGNA CARLO Sede: VOGHERA - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI



LOTTO "Brindisi"

Fabbricato + terreno in agro di Brindisi

Foglio Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
121 piano: T;	85	1-2-3-4-5	E/9	/	/	/	Euro 2.025,03 CONTRADA BUFFI

Trattasi di fabbricato in totale stato di abbandono di circa 190 mq sito in Agro di Brindisi alla contrada Buffi su strada vicinale Acquaro, con terreno della superficie di 3.86 ettari in zona agricola.

Autorizzazioni edilizie

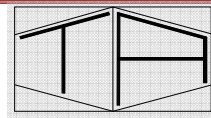
L' immobile è oggetto di pratica di condono Edilizio legge 47/85 n. 2128 per la realizzazione di un centro sportivo per tiro a piattello. Il fabbricato ha destinazione d'uso ufficio e sala riunioni, funzionale al centro sportivo.

La pratica non risulta perfezionata allo stato, ma nulla osta al completamento della stessa.

L' immobile dovrà in ogni caso avere la destinazione prevista dalla pratica di condono o, in alternativa, destinazioni previste dal PRG (agricola).

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso Comune di Brindisi effettuata in data del 09/12/14 è emerso che il lotto di proprietà PALCOGI srl in c.da Acquaro è interessato da Ordinanza Sindacale del Comune di Brindisi- Settore Ecologia n.10 del 29/03/2013 per la bonifica del sito, a seguito di comunicazione (e sequestro dell'area) della Guardia di Finanza del 29/06/2012 che denunciava sull'area l'abbandono di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi.

A seguito di successivo sopralluogo da parte della Guardia di Finanza in data 26.03.14, considerato che la situazione è rimasta invariata dalla data della precedente ordinanza, è stata inoltrata all' Autorità giudiziaria apposita comunicazione di notizia di reato.



Appare quindi improcrastinabile un' intervento di bonifica dell' area e di ripristino dei luoghi.

Caratteristiche architettoniche e Tecniche dell'immobile

Durante il sopralluogo, effettuato il giorno 12/12/2014 si è individuato e preso conoscenza diretta dell'immobile oggetto di stima per verificarne la qualità e la consistenza dello stesso.

L'immobile è tenuto in totale stato di abbandono da almeno 20 anni e pertanto versa in un pessimo stato manutentivo.

Si conferma la presenza di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi sull' area.

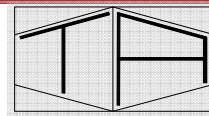


Ubicazione

Superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del calcolo della superficie commerciale il computo delle superfici sarà effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici commerciali lorde;



	Superficie	Superficie ragguagliata
Superficie commerciale fabbricato	190 mq	190 mq
Superficie commerciale terreno	3.86 ha	3.86 ha

Valutazione dei beni

Alla stima del valore di mercato dell' immobile in oggetto si è comunque pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "sintetico" o "comparativo diretto" per il terreno, basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, mentre per la casa è stato applicato il metodo del valore di trasformazione.

Considerate le indagini di mercato effettuate, si è ritenuto opportuno assumere un valore commerciale pari a 300 €/mq per il fabbricato da ristrutturare (pari a un terzo del valore a nuovo per la zona pari a 900 euro/mq) per cui il fabbricato si stima pari a 190 mq (superficie commerciale) x 300 €/mq = 57.000 euro (cinquantasettemila/00 euro); un valore pari a 8.000 euro /ha per il terreno per cui il terreno si stima pari a 3.86 ha (superficie commerciale) x 8.000 €/mq = 30.880 euro (trentamila ottocentoottanta/00 euro), per un totale di 57.000 + 30.880 euro = 87.880 euro a cui detrarre oneri per la definizione della pratica di condono e oneri per lo smaltimento dei rifiuti pericolosi e non pericolosi che si stimano in 2.880 euro.

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale dell'immobile di cui all' oggetto è pari a 85.000 euro (ottantacinquemila/00 euro).

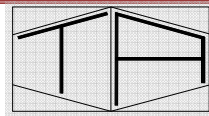
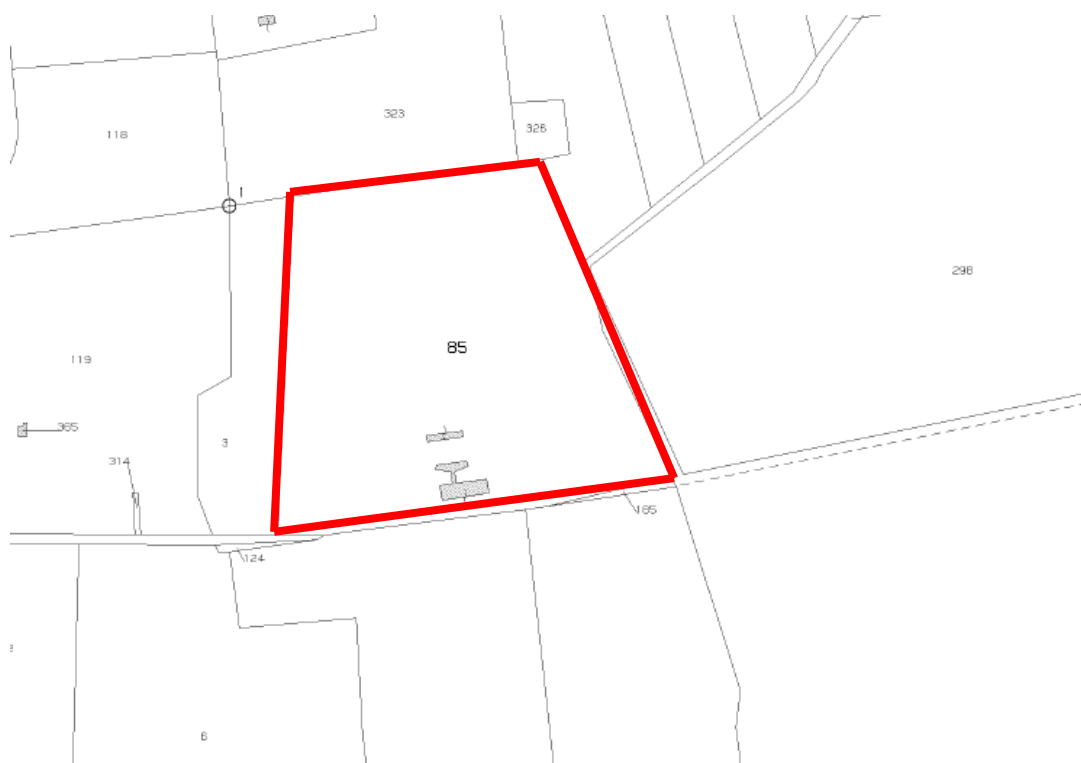
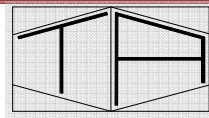


Foto 1 : Prospetto



Planimetria



LOTTO "Carosino"

Terreno edificabile in Carosino

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo	
8	976	Seminativo	2	06are 64ca	Euro 3,60	Euro 2,06

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo	
8	977	Seminativo	2	06are 52ca	Euro 3,54	Euro 2,02

Trattasi di terreno edificabile di circa 1316 mq in una zona periferica del comune di Carosino, (seconda traversa di via Morandi)interessata da una urbanizzazione del tipo a villette.

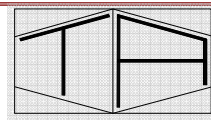
Autorizzazioni edilizie

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 03/12/14 all' Ufficio Tecnico del Comune di Carosino (TA), è emerso che la PALCOGI srl risultava intestataria di un permesso di costruire n. 40/08 del 10/06/2008 rilasciato alla CM immobiliare Costruzioni srl (ormai scaduto) per la realizzazione di n. 8 villette sul lotto di terreno di proprietà.

A seguito di acquisto dell' area edificabile da parte della Palcogi srl con ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 01/02/2010 Repertorio n .: 8511 Rogante: CAPOZZI CRISTINA Sede: OSTUNI , fu concessa a Palcogi srl dal Comune di Carosino voltura del Permesso di Costruire.

In data 10/05/10 fu concessa alla PALCOGI srl variante al permesso di costruire 40/08 . Ai fini valutativi, l' area in esame è ancora ricadente in area B1f di PRG , per cui un'eventuale presentazione di richiesta di nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle 8 villette come nell' ultima variante scaduta, garantirebbe la realizzazione degli immobili come previsti.

*Risultano peraltro incassati dal Comune di Carosino (parte da CM immobiliare, parte da PALCOGI, parte riscossa dalla polizza fideiussoria emessa da Palcogi a garanzia) un totale di **27.754,21 euro** (oltre penalità per ritardo)per costo di costruzione e oneri di*



urbanizzazione .

Caratteristiche architettoniche e Tecniche dell'immobile

A seguito di sopralluogo sull' area in esame, eseguito in data 02/12/14 , si è potuto rilevare che i lavori risultano iniziati con scavo e realizzazione di platea di fondazione in c.a., ma il cantiere è in totale stato di abbandono, la recinzione del lotto risulta ormai inefficace, i ferri di ripresa della fondazione risultano scoperti.

La situazione in essere genera un pericolo per la pubblica incolumità, per cui si ritiene necessario adoperarsi per un' immediata messa in sicurezza dell' area mediante recinzione del lotto e protezione del fronte di scavo, oltre alla protezione dei ferri scoperti con tappi di protezione per tondi d' armatura . La situazione è stata peraltro già evidenziata dal locale comando dei Vigili Urbani che, già in data 31/12/2012 (nota prot. n. 3463/2012 allegata alla presente) , richiedevano notizie all' Ufficio Tecnico in merito alla pratica. Non si esclude quindi che la PALCOGI srl sia stata già notiziata all' epoca in merito alla questione.

Superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si prenderà a riferimento l' ultimo progetto approvato il computo delle superfici sarà effettuato con i criteri seguenti:

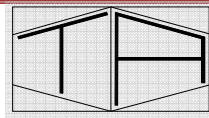
100% delle superfici residenziali lorde;

70% delle superfici a deposito/ garage interrato;

70% delle superfici a balcone chiuso da tre lati;

10% delle superfici a giardino e parcheggio esterno;

SINGOLA VILLETTA	Superficie	Superficie ragguagliata
<i>Superficie residenziale</i>	134 mq	134 mq
<i>Superficie balconi</i>	34 mq	24,5 mq
<i>Superficie garage/deposito interrato</i>	73,44 mq	51,5 mq
<i>Superficie esterna</i>	50 mq	5 mq
Totale superficie singola villetta		215 mq
Totale superficie commerciale intervento	215 x 8	1720 mq



Valutazione dei beni

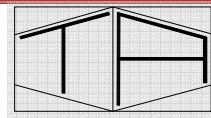
Senza avere la pretesa di voler dare contributi originali alle problematiche, è di tutta evidenza che pur non esistendo in estimo risposte univoche, per la implicita convenzionalità dei procedimenti adottati da ciascun perito in base alla sua esperienza culturale e professionale, i modelli di valutazione impiegati devono tuttavia collegarsi alla dinamica dei fatti economici del mercato reale e non possono essere ancorati a schemi e metodi predeterminati, specie se questi sono stati adottati in contesti storici ed economico – sociali ben diversi.

L'estimatore, cioè, non può mettersi nello stato palese di contraddizione che mentre vive una certa situazione di mercato, opera invece con parametri e riferimenti di altri tempi.

Lo sfondo ed il contesto devono essere coerenti e conseguenti perché non si abbiano a determinare divaricazioni e contrasti tra metodo e procedure così falsando, alla fine, i risultati.

Se da un lato non si può infatti trascurare la potenzialità edificatoria della zona in questione, non si possono d' altra parte ignorare gli ostacoli e le incognite del periodo di crisi attraversato, che non sembra avere sbocchi per l' edilizia residenziale, per cui l'investimento attuato per l' acquisto del terreno edificabile in questione da parte di PALCOGI nel 2010 (220.000 EURO) appare oltremodo spropositato rispetto all'attuale possibilità di realizzare e vendere immobili residenziali nella zona, considerando l'onerosità dell' investimento, il costo di costruzione, le spese di tecniche , gli oneri indiretti, a fronte dello stallo completo del mercato immobiliare, con la presenza di una miriade di immobili della medesima tipologia invenduti sul mercato e con l'impossibilità imperante di accesso al credito da parte di potenziali acquirenti interessati.

Nonostante tali difficoltà, alla stima del valore di mercato dell' immobile in oggetto si è comunque pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo del "valore di trasformazione", che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato



attribuibili al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie per eseguire la trasformazione.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell'immobile in causa.

Ipotizzando un'analisi di investimento della realizzazione del complesso immobiliare di cui al Permesso di Costruire in variante 40/2008 (debitamente ripresentato), considerando quindi già affrontati gli oneri per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, dalla realizzazione degli immobili di cui al permesso di costruire in questione, si otterrebbero 1720 mq di superficie commerciale di vendita.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in questione, nel secondo semestre 2013 ci offre un riferimento tra i 950 e i 1100 euro/mq di valore di vendita.

Ritenendo che il primo semestre del 2014 abbia subito una ulteriore contrazione dei prezzi di vendita, e che la situazione possa aggravarsi nel prossimo anno, riteniamo indicativo il riferimento più basso del prezzo, pari a 950 euro/mq.

Pertanto 1.720 mq di superficie commerciale di vendita x 950 euro/mq = 1.634.000 euro sarebbe il ricavo dalla vendita di tutti gli immobili realizzati, pertanto il valore complessivo finito del bene si stima pertanto pari a 1.634.000 euro; a tale valore bisogna sottrarre tutti i costi per le opere necessarie al completamento dei lavori.

Considerando il costo vivo di costruzione degli immobili pari a 680 euro/mq comprensivo dei costi generali di cantiere, ed aggiungendo a tali costi le spese generali e gli oneri finanziari pari al 10% (e per giunta sottostimati in considerazione che non è possibile ipotizzare con certezza il tempo di ritorno dell'investimento) e il percepimento di un utile netto pari al 5% il costo di costruzione totale si stima pari a:

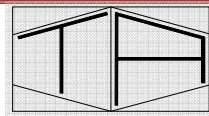
- 680 euro costo vivo di costruzione + costi generali di cantiere x 1.720 mq (superficie commerciale di vendita) = 1.169.600,00 euro
- + 10% spese generali e oneri finanziari pari a 116.960 euro = 1.286.000 euro
- + 5 % utile di investimento pari a 64.000,00 euro = 1.350.000,00 euro

Ulteriori spese:

- Spese di riprogettazione direzione lavori, coordinamento sicurezza collaudi stimati su 1.200.000 di opere: pari al 5% dell'importo lavori = 60.000 euro

✉ via cicerone, 39 - 72100 brindisi - ☎ 0831-511047 - 392.8455111

📧 AL_TEDESCO@HOTMAIL.COM



- Contributi concessori, oneri e tasse: 27.000 già versati
- Imprevisti e oneri per messa in sicurezza cantiere :si stimano pari al 5% pari a 60.000 euro.

A corpo si stimano costi di trasformazione per complessivi 1.458.000,00 euro .

Il valore del terreno edificabile sarebbe pertanto pari a 1.634.000 euro (ricavo dalla vendita dell' immobile trasformato) - 1.470.000,00 (costo di trasformazione dell'immobile)= 164.000,00 Euro a cui aggiungere il valore dei lavori già realizzati (scavo e realizzazione platea di fondazione) che si stimano in 10.000 euro, per un totale di 174.000 euro (centosettantaquattromila/00 euro)

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e platea di fondazione già realizzata) è di 174.000 euro (centosettantaquattromila/00 euro)



Ubicazione

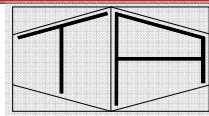
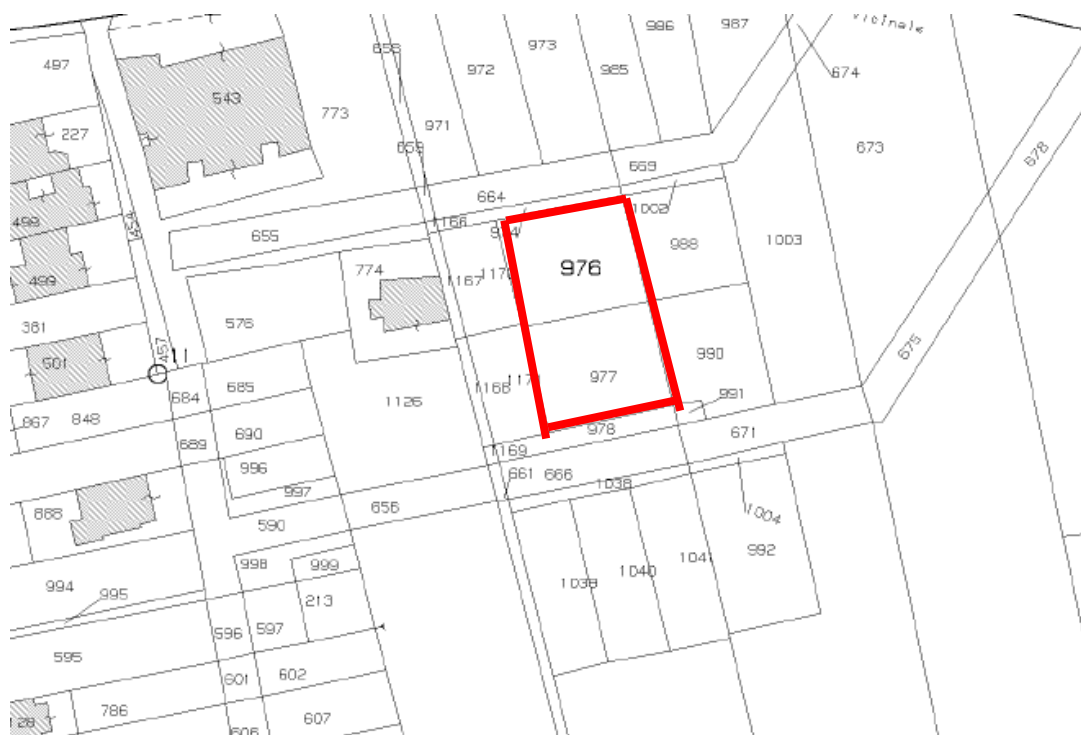
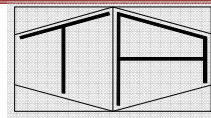


Foto 1 : Prospetto



Planimetria

✉ *via cicerone, 39 - 72100 brindisi - ☎ 0831-511047 - 392.8455111*
💻 *AL_TEDESCO@HOTMAIL.COM*



Lotto VOGHERA

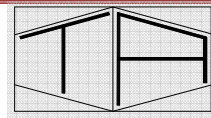
Trattasi di area di lottizzazione convenzionata con il Comune di Voghera in via Piccola Villetta Lombarda, località Campoferro (a pochi km A NORD EST da Voghera e al confine occidentale del nucleo urbano storico di Campoferro).

Le aree limitrofe sono a destinazione agricola tranne che per il lato est (residenziale) con tipologia costruttiva caratterizzata da fabbricati a corte su due piani, tipici dell'edilizia rurale.

Autorizzazioni edilizie

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 29/12/14 all' Ufficio Tecnico del Comune di Voghera (PV), è emerso che:

- *Il piano di lottizzazione fu approvato dal Comune di Voghera in data 17/07/2000 (su area di PRG destinata a zona PUAV 25-b - Piani urbanistici attuativi vigenti/zone a tessuto consolidato di completamento)*
- *La convenzione fu stipulata con il Comune di Voghera con atto del 4/10/2007 del Notaio CAVAGNA in Voghera (rep. 15394 racc 7727) e prevedeva la realizzazione di n. 8 lotti residenziali (A-B-C-D-E-F-G), oltre alla realizzazione di viabilità private di lottizzazione ed alla cessione di aree per 368 mq al comune e all'urbanizzazione delle stesse per complessivi 17.235,70 euro (garantiti a mezzo fideiussione bancaria dai lottizzanti ma mai riscossi nonostante le opere di urbanizzazione sulle aree non siano state realizzate entro il termine previsto di 2 anni dalla convenzione(4/10/2009) e i lavori non siano ultimati entro 10 anni dall'approvazione dello stesso piano(17/07/2010), in quanto la stessa fideiussione risulta intestata ai primi lottizzanti e non agli attuali proprietari).*
- *Con Atto del 7/02/2008 del Notaio CAVAGNA in Voghera (rep. 15934 racc 8099) i primi lottizzanti hanno ceduto le aree di lottizzazione alle società EDIL GROPIUS srl (LOTTI D-E-F-G) e BD WIFI SRL (LOTTI A-B-C);*
- *Il frazionamento del 31/03/2009 ha individuato le aree da cedere al comune fg 21 part 326 e 327 per complessivi 368mq.*
- *Le stesse società EDIL GROPIUS srl e BD WIFI SRL con atto di cessione del 22/07/09*



del Notaio CAVAGNA in Voghera (rep. 18123 racc 9670) hanno ceduto le aree da urbanizzare al Comune .

- La società EDIL GROPIUS ha presentato progetti per la realizzazione delle opere per il Lotti D-E-F-G-H che hanno ottenuto :

P. di C. n. 28/10 del 25/05/2010 (lotto E);
P. di C. n. 30/10 del 26/05/2010 (lotto F);
P. di C. n. 31/10 del 26/05/2010 (lotto G);
-P. di C. n. 32/10 del 26/05/2010 (lotto H);
-P. di C. n. 47/10 del 28/07/2010 (lotto D).

- La società PALCOGI srl ha acquistato da EDIL GROPIUS srl con atto di compravendita del 06/09/10 del Notaio CAVAGNA in Voghera (rep. 19471 racc 10590) le aree di lottizzazione relative ai lotti D-E-F-G-H

- La società PALCOGI srl ha richiesto ed ottenuto voltura dei Permessi di Costruire dal Comune di Voghera

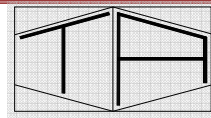
P. di C. n. 28/10 del 25/05/2010 (lotto E);
P. di C. n. 30/10 del 26/05/2010 (lotto F);
P. di C. n. 31/10 del 26/05/2010 (lotto G);
P. di C. n. 32/10 del 26/05/2010 (lotto H);
P. di C. n. 47/10 del 28/07/2010 (lotto D).

- Con Frazionamento del 18/10/2010 le particelle catastali assumevano l' attuale configurazione in lotti .

- Con comunicazione del 30/11/10 al Comune di Voghera PALCOGI srl dava inizio ai lavori con Direzioni lavori affidata all' arch. Bartilucci Antonio, progettista degli interventi previsti.

- Con tipo mappale del 18/04 /2011 n. 155421 e successivi accatastamenti del 04/11/2011 per PART 363 ,16/02/2012 per PART 361,362 E 367 ,14/12/2011 per PART 364 (non risulta ancora presentato accatastamento per part 365-366) veniva dichiarata all' Agenzia del territorio la realizzazione degli immobili in corso di costruzione.

- Con atto del 19/12/2011 del Notaio CAVAGNA in Voghera Repertorio n.: 21221 PALCOGI srl vendeva a SALLUZZI Daniele nato a VOGHERA il 27/12/1963 la Particella 364 corrispondente ad una delle due villette appartenente al lotto G;



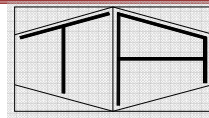
- *Con atto del 16/02/2012 del Notaio CAVAGNA in Voghera Repertorio n.: 21423 PALCOGI srl vendeva a BRETON S.R.L. con sede in PAVIA le Particelle catastali 361 e 362 corrispondenti al lotto F, che sono state successivamente vendute a REDIL STORE S.R.L. con sede in VOGHERA con atto del 04/06/2013 del Notaio CAVAGNA in Voghera Repertorio n.: 22910.*
- *Il completamento delle opere di urbanizzazione sulle aree cedute è stato sollecitato dal Comune di Voghera con missiva del 19/05/2010 alle società EDIL GROPIUS SRL E BD WI FI SRL.*
- *L' Ordinanza n. 23/14 del 04/03/2014 in materia di Sicurezza, tutela ambientale, igiene e decoro notificata per il tramite del Comune di Ceglie Messapica alla Palcogi srl sollecita la sistemazione delle aree e delle delimitazioni di cantiere ormai in abbandono.*
- *Il Comune di Voghera ha approvato nuovo strumento Urbanistico che prevede per l' area in questione nuovi indici di fabbricabilità, tuttavia, pur essendo scaduto il Piano di Lottizzazione, non essendo state realizzate l' opere di urbanizzazione e essendo iniziati i lavori per i 4 lotti in questione, si ritiene che al di là di ogni ragionevole dubbio l'Amministrazione Comunale consenta il completamento delle opere con gli indici previsti dal Piano di Lottizzazione per ogni singolo lotto, previa ripresentazione dei Permessi di Costruire per ogni singolo lotto che sono scaduti o presentazione di SCIA per il completamento delle opere già completate a rustico.*

Caratteristiche architettoniche e Tecniche dell'immobile

A seguito di sopralluogo sull' area in esame, eseguito in data 29/12/14 si è potuto rilevare che i lavori risultano iniziati ma il cantiere è in totale stato di abbandono, la recinzione del lotto risulta ormai inefficace.

In particolare , in relazione all' andamento dei lavori:

- *Per il Lotto D i lavori risultano ultimati a rustico*
- *Per il Lotto G i lavori risultano ultimati a rustico*
- *Per il Lotto H i lavori risultano fermi a un terzo del rustico*
- *Per il Lotto E i lavori risultano a fermi alle fondazioni + tre pilastri*



Ad oggi le proprietà facenti capo a Palcogi srl e riferibili a lotti residenziali sono:

LOTTO "G VOGHERA"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo
21	363	/	in corso di costruzione	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T

Il permesso di costruire n.31 /2010 del 26/5/2010 prevedeva la realizzazione di due alloggi ad uso residenziale sottotetto non abitabile e due autorimesse più area scoperta a parcheggio.

Previsti **1.810,84 euro** per oneri di urbanizzazione primaria e **8.513,24 euro** per costo di costruzione (parzialmente pagati ma in ogni caso coperti da polizza fideiussoria)

Superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si prenderà a riferimento l' ultimo progetto approvato il computo delle superfici sarà effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici residenziali lorde;

70% delle superfici a sottotetto / garage ;

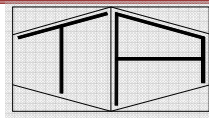
70% delle superfici a balconi e portici chiuso da tre lati;

35% delle superfici a balconi e terrazzi scoperti

10% delle superfici a giardino e parcheggio esterno;

	Superficie	Superficie ragguagliata
Superficie residenziale	150,7 mq	150,7 mq
Superficie balconi/ portici	28,6 mq	20,1 mq
Superficie garage	38 mq	26,6 mq
Superficie terrazzi	32 mq	11,2 mq
Superficie sottotetto	138,7 mq	97,1mq
Superficie esterna	343 mq	34,3 mq
Totale superficie lotto G		340 mq

Valutazione dei beni



Come già detto per il lotto di Carosino, se da un lato non si può infatti trascurare la potenzialità edificatoria della zona in questione, non si possono d' altra parte ignorare gli ostacoli e le incognite del periodo di crisi attraversato, che non sembra avere sbocchi per l'edilizia residenziale, per cui l'investimento attuato per l' acquisto del terreno edificabile in questione da parte di PALCOGI (230.000 EURO) appare spropositato rispetto all'attuale possibilità di realizzare e vendere immobili residenziali nella zona, considerando l'onerosità dell'investimento, il costo di costruzione, le spese di tecniche , gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di strade, sistemazione a verde, parcheggi, allacci idrici e fognanti, elettricità, gas, illuminazione pubblica, a fronte dello stallo completo del mercato immobiliare, con la presenza di una miriade di immobili della medesima tipologia invenduti sul mercato e con l'impossibilità imperante di accesso al credito da parte di potenziali acquirenti interessati.

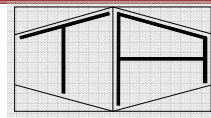
Nonostante tali difficoltà, alla stima del valore di mercato dell' immobile in oggetto si è comunque pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo del "valore di trasformazione", che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato attribuibili al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie per eseguire la trasformazione.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell' immobile in causa.

Ipotizzando un' analisi di investimento della realizzazione del complesso immobiliare di cui al Lotto G (debitamente ripresentato o in SCIA per opere di completamento) , considerando quindi già affrontati gli oneri per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, dalla realizzazione degli immobili di cui al permesso di costruire in questione , si otterrebbero 340 mq di superficie commerciale di vendita.

L' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in questione , nel secondo semestre 2013 ci offre un riferimento tra i 1400 e i 1500 euro/mq di valore di vendita, tuttavia si ritiene opportuno cautelativamente attestarsi intorno ai 1300 euro/mq

Pertanto 340 mq di superficie commerciale di vendita x 1.300 euro /mq = 442.000 euro sarebbe il ricavo dalla vendita di tutti gli immobili realizzati, pertanto il valore complessivo



finito del bene si stima pertanto pari a 442.000 euro; a tale valore bisogna sottrarre tutti i costi per le opere necessarie al completamento dei lavori.

Considerando il costo vivo di costruzione degli immobili che per la zona è pari a 850 euro/mq (di cui 300 pari a un terzo per la realizzazione del rustico e 550 per finiture e gli impianti) comprensivo dei costi generali di cantiere, ed aggiungendo a tali costi le spese generali e gli oneri finanziari pari al 10% (e per giunta sottostimati in considerazione che non è possibile ipotizzare con certezza il tempo di ritorno dell'investimento) e il percepimento di un utile netto pari al 5% il costo di costruzione totale si stima pari a:

- 850 euro costo vivo di costruzione + costi generali di cantiere x 340 mq (superficie commerciale di vendita) = 289.000,00 euro, di cui 102.000 per realizzazione rustico(già realizzato) e 187.000 per completamento
- + 10% spese generali e oneri finanziari pari a 28.900 euro = 317.900 euro
- + 5 % utile di investimento pari a 15.900,00 euro = 333.800 euro

Ulteriori spese:

- Spese di riprogettazione direzione lavori, coordinamento sicurezza collaudi stimati su 290.000 di opere: pari al 10% dell' importo lavori = 29.000 euro
- Contributi concessori, oneri e tasse: 10.300 circa già versati
- Imprevisti e oneri per messa in sicurezza cantiere :si stimano pari al 10% pari a 29.000 euro.
- Quota parte oneri per realizzazione opere di urbanizzazione e realizzazione strade e infrastrutture di lottizzazione per un totale stimato dei lotti D-E-F-G-H pari a 120.000 euro: 20.000 euro

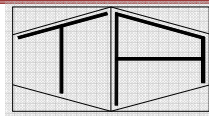
A corpo si stimano costi di trasformazione per complessivi 411.800,00 euro .

Il valore del terreno edificabile sarebbe pertanto pari a 442.000 euro (ricavo dalla vendita dell' immobile trasformato) – 411.800,00 (costo di trasformazione dell' immobile)= 30.200,00 Euro

Il valore del lotto G è quindi uguale a

Valore dell' area 30.200 euro

Valore delle opere già eseguite = 102.000 x 1,1 x 1,05 = 117.800 euro



Totale lotto G 148.000 euro

TOTALE PARTICELLA 363 PALCOGI = 148.000 euro/2 = 74.000 euro

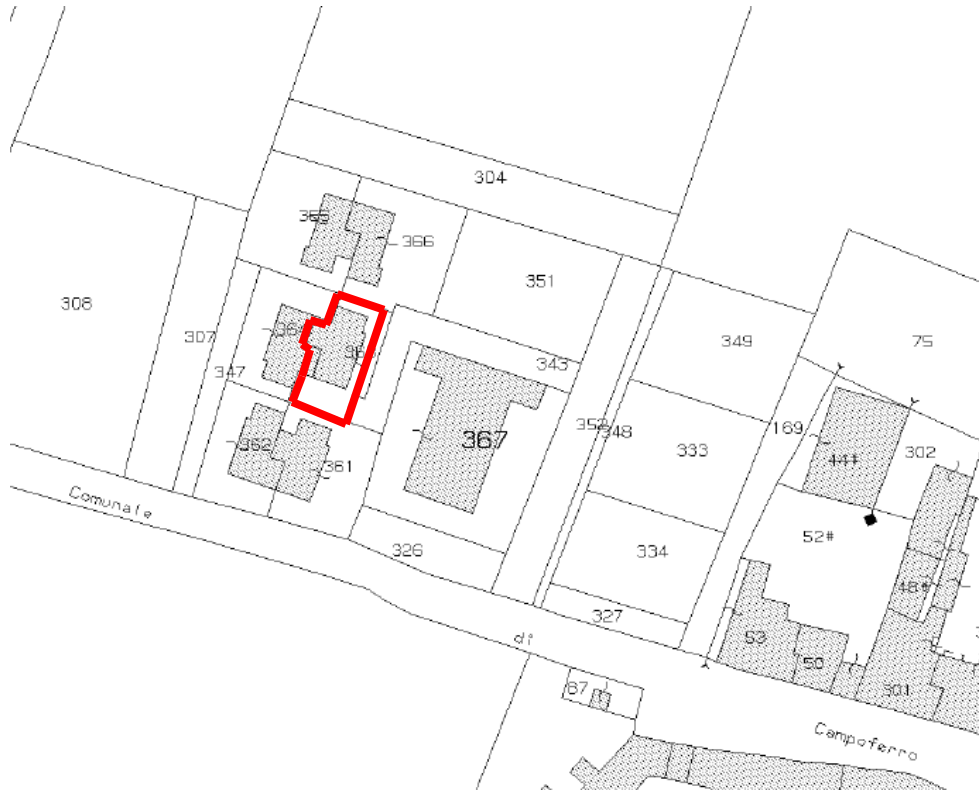
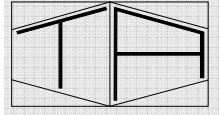
*In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale dell' immobile di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **74.000 euro** (settantaquattromila/00 euro)*



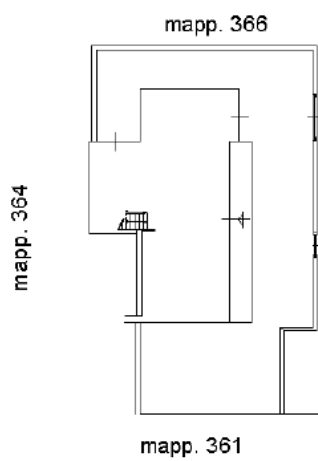
Ubicazione



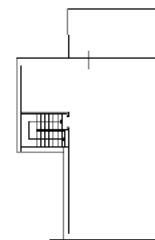
Foto 1 : Prospetto



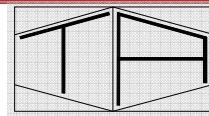
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria



LOTTO "D VOGHERA"

Fg	Part.	Sub	Categoria	Cl	Cons.	Rendita	Indirizzo
21	367	2	in corso di costruzione	/	/	/	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T-1-2
21	367	3	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	4	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	5	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	6	in corso di costruzione				STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	7	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	8	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	9	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T
21	367	10	C/6	1	14 MQ	Euro 31,81	STRADA CAMPOFERRO SNC piano: T

Il permesso di costruire n.47/2010 del 28/7/2010 prevedeva la realizzazione di un edificio plurifamiliare a due piani oltre sottotetto non abitabile e autorimesse. Sono previsti complessivamente otto bilocali , quattro sottotetti e otto box auto.

*Previsti **5.840,16 euro** per oneri di urbanizzazione primaria e **23.962,40 euro** per costo di costruzione (parzialmente pagati ma in ogni caso coperti da polizza fideiussoria)*

Superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si prenderà a riferimento l' ultimo progetto approvato il computo delle superfici sarà effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici residenziali lorde;

70% delle superfici a sottotetto / garage ;

70% delle superfici a balconi e portici chiuso da tre lati;

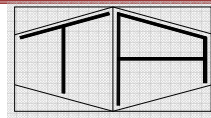
35% delle superfici a balconi e terrazzi scoperti

10% delle superfici a giardino e parcheggio esterno;

	Superficie	Superficie ragguagliata
Superficie residenziale 8 x 57 mq	456 mq	456 mq
Superficie balconi/ portici 8 x 11+ 4 x 6,4	113,6 mq	79,5 mq
Superficie garage 8 x 15	120 mq	84 mq
Superficie terrazzi scoperti 2 x 60	120 mq	42 mq

✉ via cicerone, 39 – 72100 brindisi – ☎ 0831-511047 – 392.8455111

📧 AL_TEDESCO@HOTMAIL.COM



Superficie sottotetto 4 x 53	212 mq	148,5 mq
Superficie esterna	0 mq	0 mq
Totale superficie lotto G		810 mq

Valutazione dei beni

Come per il lotto G, alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto si è comunque pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo del "valore di trasformazione", che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie per eseguire la trasformazione.

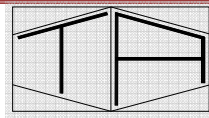
Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell'immobile in causa.

Ipotizzando un'analisi di investimento della realizzazione del complesso immobiliare di cui al Lotto D (debitamente ripresentato o in SCIA per opere di completamento), considerando quindi già affrontati gli oneri per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, dalla realizzazione degli immobili di cui al permesso di costruire in questione, si otterrebbero **810 mq** di superficie commerciale di vendita.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in questione, nel secondo semestre 2013 ci offre un riferimento tra i 1400 e i 1500 euro/mq di valore di vendita, tuttavia si ritiene opportuno cautelativamente attestarsi intorno ai 1300 euro/mq

Pertanto 810 mq di superficie commerciale di vendita x 1.300 euro /mq = 1.053.000 euro sarebbe il ricavo dalla vendita di tutti gli immobili realizzati, pertanto il valore complessivo finito del bene si stima pertanto pari a 1.053.000 euro; a tale valore bisogna sottrarre tutti i costi per le opere necessarie al completamento dei lavori.

Considerando il costo vivo di costruzione degli immobili che per la zona è pari a 850 euro/mq (di cui 300 pari a un terzo per la realizzazione del rustico e 550 per finiture e gli impianti) comprensivo dei costi generali di cantiere, ed aggiungendo a tali costi le spese generali e gli oneri finanziari pari al 10% (e per giunta sottostimati in considerazione che non è possibile ipotizzare con certezza il tempo di ritorno dell'investimento) e il percepimento di un utile netto pari al 5% il costo di costruzione totale si stima pari a:



- 850 euro costo vivo di costruzione + costi generali di cantiere x 810 mq (superficie commerciale di vendita) = 688.500,00 euro, di cui 243.000 per realizzazione rustico(già realizzato) e 445.500 per completamento
- + 10% spese generali e oneri finanziari pari a 68.850 euro = 757.350 euro
- + 5 % utile di investimento pari a 37.850,00 euro = 795.200 euro

Ulteriori spese:

- Spese di riprogettazione direzione lavori, coordinamento sicurezza collaudi stimati su 690.000 di opere: pari al 10% dell' importo lavori = 69.000 euro
- Contributi concessori, oneri e tasse: 29.800 circa già versati
- Imprevisti e oneri per messa in sicurezza cantiere :si stimano pari al 10% pari a 69.000 euro.
- Quota parte oneri per realizzazione opere di urbanizzazione e realizzazione strade e infrastrutture di lottizzazione per un totale stimato dei lotti D-E-F-G-H pari a 120.000 euro: 40.000 euro

A corpo si stimano costi di trasformazione per complessivi 973.200,00 euro .

Il valore del terreno edificabile sarebbe pertanto pari a 1.053.000 euro (ricavo dalla vendita dell' immobile trasformato) – 973.200,00 (costo di trasformazione dell' immobile)= 79.800,00 Euro

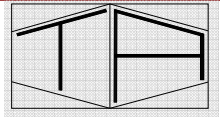
Il valore del lotto G è quindi uguale a

Valore dell' area 79.800 euro

Valore delle opere già eseguite = 243.000 x 1,1 x 1,05 = 280.600 euro

Totale lotto D 360.400 euro

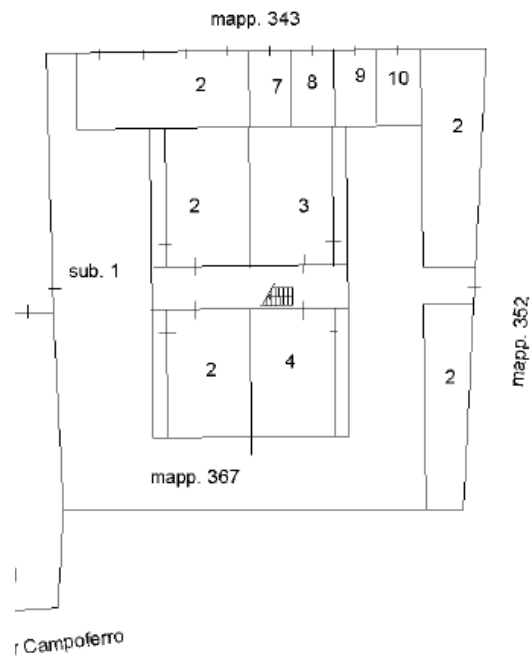
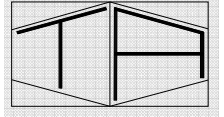
*In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **360.400 euro** (Trecentosessantamilaquattrocento /00 euro)*



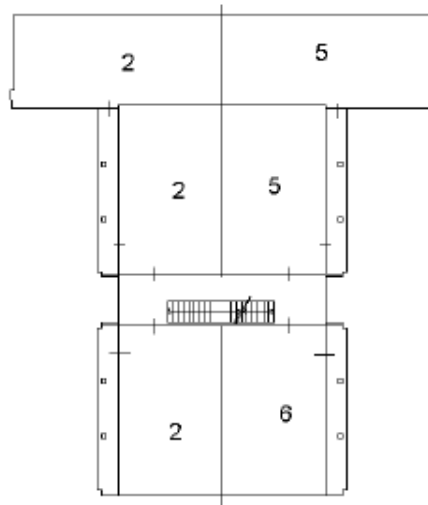
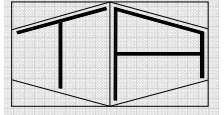
Ubicazione



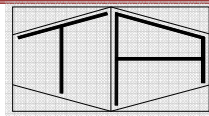
Foto 1 : Prospetto



Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



LOTTO "E VOGHERA "

Foglio Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo	
21	351	Semin-Arbor	4	06are 37ca	Euro 5,26	Euro 4,93

Il permesso di costruire n.28 /2010 del 25/5/2010 prevedeva la realizzazione di due alloggi ad uso residenziale, sottotetto non abitabile e due autorimesse più area scoperta a parcheggio.

Previsti **1.810,84 euro** per oneri di urbanizzazione primaria e **7.948,72 euro** per costo di costruzione (parzialmente pagati ma in ogni caso coperti da polizza fideiussoria)

Il valore del lotto E , calcolato in analogia al lotto G è quindi uguale a

Valore dell' area 35.000 euro

Valore delle opere già eseguite(solo fondazioni) = 17.000 x 1,1 x 1,05 = 20.000 euro

Totale lotto E 55.000 euro

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **55.000 euro** (cinquantacinquemila/00 euro)



Ubicazione

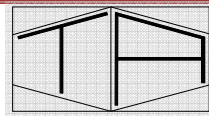
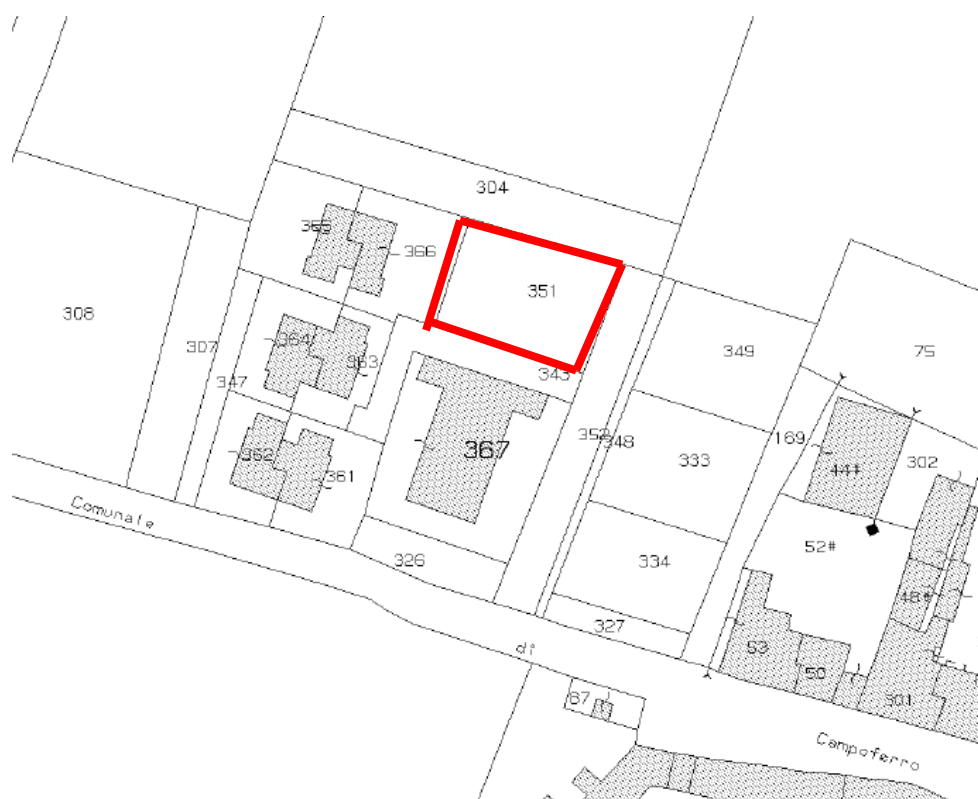
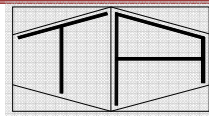


Foto 1 : Prospetto



Planimetria



LOTTO "H VOGHERA"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo
21	365	/	in corso di accatastamento	
21	366	/	in corso di accatastamento	

Tipo mappale del 18/04/2011 n. 155421.1/2011 in atti dal 18/04/2011

Il permesso di costruire n.32/2010 del 26/5/2010 prevedeva la realizzazione di due alloggi ad uso residenziale, sottotetto non abitabile e due autorimesse più area scoperta a parcheggio.

Previsti **1.810,84 euro** per oneri di urbanizzazione primaria e **7.948,72 euro** per costo di costruzione (parzialmente pagati ma in ogni caso coperti da polizza fideiussoria)

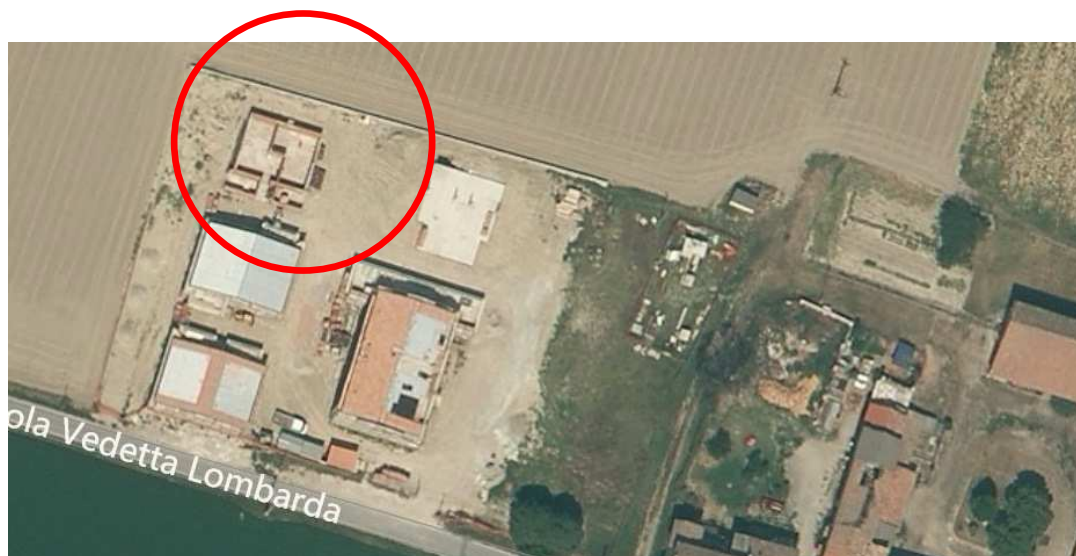
Il valore del lotto H , calcolato in analogia al lotto G è quindi uguale a

Valore dell' area 35.000 euro

Valore delle opere già eseguite (un terzo di RUSTICO) = 34.000 x 1,1 x 1,05 = 40.000 euro

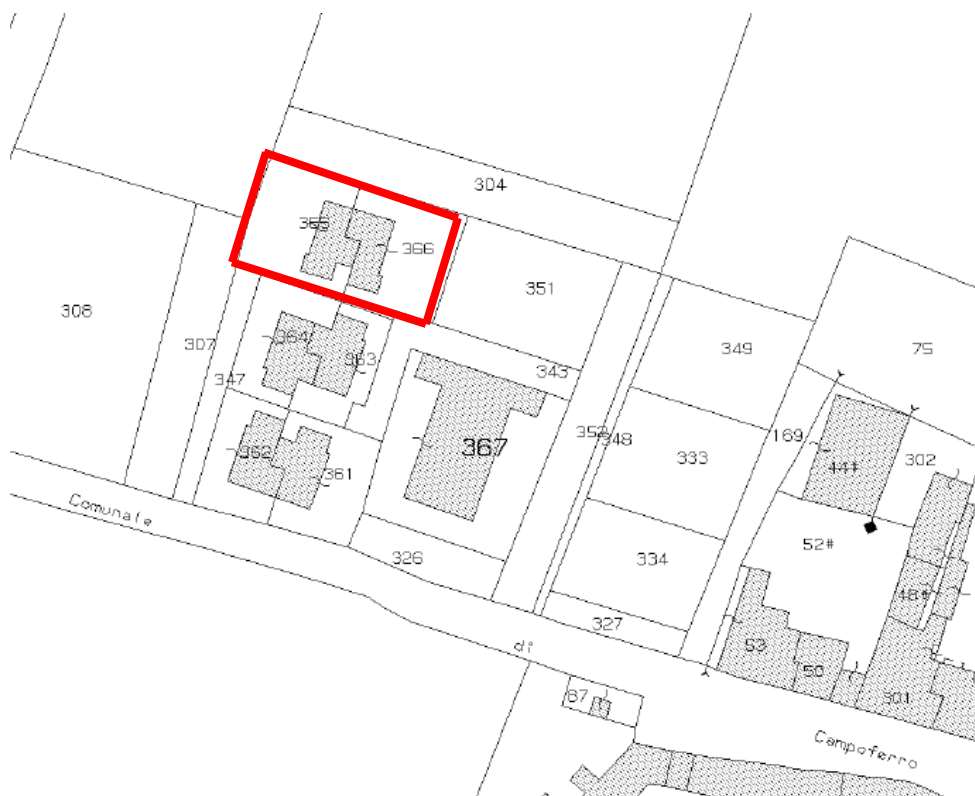
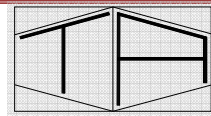
Totale lotto H 75.000 euro

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **75.000 euro** (settantacinquemila/00 euro)



Ubicazione

✉ via cicerone, 39 - 72100 brindisi - ☎ 0831-511047 - 392.8455111
📧 AL_TEDESCO@HOTMAIL.COM



Planimetria

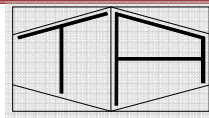
Are destinate a strade e accessi privati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
21	347	Semin- Arbor	4	01are 90ca	Euro 1,57	Euro 1,47

intestato a:

- **PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in Ceglie Messapica P.IVA 02155690742 **Proprieta` per 1/3**
- **REDIL STORE S.R.L.** con sede in Voghera P.IVA 02381960182 **Proprieta` per 1/3**
- **SALLUZZI Daniele** nato a Voghera il 27/12/1963 cf SLLDNL63T27M109P **Proprieta` per 1/3 in regime di separazione dei beni**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agricolo
21	343	Semin- Arbor	4	03are 08 ca	Euro 2,55	Euro 2,39



21	352	Semin-Arbor	4	04 are 53 ca	Euro 3,74	Euro 3,51
----	-----	-------------	---	--------------	-----------	-----------

intestato a:

- **PALCOGI COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in CEGLIE MESSAPICA P.IVA 02155690742 **Proprieta` per 12/13**
- **REDIL STORE S.R.L.** con sede in VOGHERA P.IVA 02381960182 **Proprieta` per 1/13**

Le aree in questione non hanno alcun valore, bensì costituiscono un onere per la sistemazione delle stesse che, ai fini valutativi, è già stato inserito nella valutazione dei singoli lotti.

CONCLUSIONI

LOTTO "Brindisi"

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale dell'immobile di cui all'oggetto è pari a **85.000 euro (ottantacinquemila/00 euro)**.

LOTTO "Carosino"

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e platea di fondazione già realizzata) è di **174.000 euro (centosettantaquattromila/00 euro)**

Lotto VOGHERA

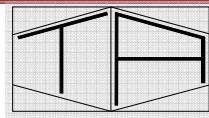
LOTTO "G VOGHERA"(PART 363)

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale dell' immobile di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **74.000 euro (settantaquattromila/00 euro)**

LOTTO "D VOGHERA"

In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **360.400 euro (trecentosessantamilaquattrocento/00 euro)**

LOTTO "H VOGHERA"(part 365-366)



*In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **75.000 euro** (settantacinquemila/00 euro)*

LOTTO "E VOGHERA "(part 351)

*In conclusione si puo' riferire che il più probabile valore venale del terreno di cui all'oggetto (comprensivo di oneri già pagati e lavori già realizzati) è di **55.000 euro** (cinquantacinquemila/00 euro)*

Totale VOGHERA(LOTTI G-D-H-E)

74.000 + 360.400 + 75.000 + 55.000 euro = 564.400 EURO che si approssima a 565.000 euro (cinquecentosessantacinquemila/00 euro)

TOTALE GENERALE (LOTTI BRINDISI- CAROSINO- VOGHERA)= 85.000+174.000+565.000 euro = 824.000 euro(ottocentoventiquattromila/00 euro)

Tanto si doveva ad evasione dell' incarico ricevuto.

Brindisi li 08/01/2014

IL TECNICO
(Timbro e Firma)

(Ing. Alessio Tedesco)