

TRIBUNALE DI PIACENZA

Fallimento n° 38/2017

Giudice Delegato

Dott. Filippo Ricci

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto architetto Sergio Giovannini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia al n° 425, C.F. GVN SRG 73E23 I138A, con studio professionale in Sanremo, corso Giacomo Matteotti 51, nominato perito stimatore ai sensi dell'art. 25 della Legge fallimentare dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Luca Milani nella procedura fallimentare in oggetto in data 22/03/2018 sottometta la presente relazione peritale.

In data 13/04/2018 il CTU effettuava, insieme al curatore fallimentare Dott. Paolo Barbieri, il sopralluogo presso l'immobile _____ sito in Traversa C. Colombo in Arma di Taggia.

In base agli accertamenti effettuati ed a conclusione delle operazioni peritali lo scrivente è in grado di rispondere quanto segue.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La verifica dell'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) con riferimento all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ha dato i seguenti esiti:

- trascrizione R.P. 2123 / R.G. 2608 del 22/03/2018:
Tribunale di Piacenza repertorio 38/2017 del 17/10/2017
sentenza dichiarativa di fallimento
- iscrizione R.P. 1092 / R.G. 8085 del 05/10/2017
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Giudice di pace Repertorio 253 del 24/02/2017
- iscrizione R.P. 1078 / R.G. 7959 del 02/10/2017
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Giudice di pace Repertorio 1180 del 12/09/2017
- iscrizione R.P. 1790 / R.G. 8003 del 13/06/2006
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Notaio _____ Repertorio 136288/33733 del 25/05/2006
Giudice di pace Repertorio 1180 del 12/09/2017

PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto della perizia ha subito, dal momento della sua costruzione, i seguenti passaggi di proprietà:

- atto di compravendita a rogito notaio - Repertorio 82753 del 11/04/2003
trascritto presso la conservatoria di Sanremo il 23/04/2003 – R.P. 3561 / R.G. 4967
a favore _____ , contro _____
- atto di compravendita a rogito - Repertorio 136287/33732 del
25/05/2006
trascritto presso la conservatoria di Sanremo il 13/06/2006 – R.P. 4925 / R.G. 8002
a favore _____ contro _____

di cui si allegano le note di trascrizione

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

Come rilevato dagli atti di acquisto degli immobili utilizzati ai fini della comparazione, il fabbricato è stato realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie e successivi titoli abilitativi:

- P.E. n. 7331 C.E. Prot. 12504/99 per lavori di costruzione di un complesso residenziale, concessione edilizia rilasciata in data 18/10/1999
- P.E. n. 7518 per variante al precedente titolo n. 7331, concessione edilizia rilasciata in data 11/04/2001
- P.E. n. 7773 per lavori di variante in parziale sanatoria, permesso di costruire (ex concessione edilizia) rilasciato in data 05/12/2003

L'agibilità del fabbricato è stata perfezionata in data 26/09/2012, mentre l'agibilità dei piani interrati destinati a parcheggi in data 12/10/2015.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, sia per quanto riguarda l'alloggio che per quanto riguarda il box auto interrato.

Da un punto di vista urbanistico il complesso immobiliare e le sue pertinenze al momento della realizzazione ricadevano all'interno della zona BR32 dell'allora vigente P.R.G., tutte soggette a S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo, ovvero i vecchi Piani particolareggiati).

A seguito dell'adozione e successiva approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.C.) l'area è stata collocata nell'ambito ACR12 (Ambito Urbano di Conservazione e Riqualificazione), normato dall'articolo 2.4 delle Norme di Conformità e Congruenza (allegato), di cui si riporta di seguito la descrizione:

ACR.7, ACR. 8, ACR.12, ACR.13, ACR.14, ACR.15, ACR.16, ACR.17, ACR.23a/b: analogamente alla via S. Francesco (la strada che collega il centro storico di Taggia con la parte a mare, n.d.a.), altro elemento che ha strutturato la crescita abitativa è sicuramente la via Aurelia o l'ambito compreso con la ex linea ferroviaria su cui si sono collocati edifici a "condominio" di dimensioni cospicue e caratterizzati da un consumo di suolo notevole. Si tratta di ambiti saturi dal punto di vista urbanistico.

Si allegano copia dell'ultimo Permesso di Costruire (n. 7773 del 05/12/2003 che richiama i precedenti P.C. 7331 del 1999 e 7518 del 2001) con estratto delle tavole relative al piano settimo (ove si trova l'unità immobiliare) e piano interrato (ove si trova il posto auto) e comunicazione dell'Amministrazione Comunale relativa all'agibilità del fabbricato.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taggia al Foglio 30 - Particella 460 - Sub. 301 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 3 vani - Rendita 418,33 Euro - Indirizzo Traversa di Via Cristoforo Colombo piano 7 interno 38 scala B

Il box auto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taggia al Foglio 30 - Particella 460 - Sub. 148 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 15 m² - Rendita 74,37 Euro - Traversa di Via Cristoforo Colombo piano S3

Le proprietà risultano entrambe intestate a _____, avente codice fiscale _____, proprietario per 1/1.

Relativamente ai dati catastali sono avvenute le seguenti variazioni (riferite sia all'alloggio che al posto auto):

- variazione del 11/04/2016 – variazione toponomastica
- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione del 20/09/2011 – variazione toponomastica
- variazione del 20/11/2003 – variazione di classamento
- variazione del 20/11/2002 – ultimazione di fabbricato urbano
- 01/08=2001 – in corso di costruzione

La caratura millesimale dell'unità immobiliare, come indicata nel regolamento di condominio e nell'atto di acquisto, è pari a 4,76 millesimi per l'alloggio e 0,54 millesimi per il box auto.

Il complesso immobiliare in cui si trova l'alloggio oggetto della presente perizia, denominato _____, è stato realizzato nei primi anni duemila ed è uno dei più recenti interventi urbanistici nel comune di Taggia, nel pieno centro di Arma (la porzione a mare del territorio comunale), in adiacenza alla via Aurelia (sul lato nord). Consiste in un fabbricato a torre di 12 piani complessivi a carattere prettamente residenziale, suddiviso in due corpi uniti tra loro. Il piano terra è adibito ad attività commerciali, mentre parcheggi e cantine sono situati nei piani interrati.

Modalità di accesso

Al complesso immobiliare si accede dalla piazza pubblica su cui affaccia, rialzata rispetto al sedime stradale. E' inoltre possibile l'accesso direttamente dalle autorimesse interrato attraverso scale ed ascensori. I due blocchi (scala A e scala B) hanno ingressi completamente separati tra loro.

L'edificio è dotato di ascensore che serve tutti i piani.

L'alloggio è posto al settimo piano della scala B ed ha accesso da un breve corridoio condominiale che si diparte dal blocco scale/ascensori, baricentrico rispetto al blocco.

Confini ed esposizione

L'alloggio confina:

- a sud con altra unità immobiliare
- a ovest con il corridoio condominiale ed altra unità immobiliare
- a nord e a est risulta libero

Descrizione

L'alloggio è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera doppia ed un bagno serviti da disimpegno, oltre ad un terrazzo con accesso dal soggiorno.

Il soggiorno ed il bagno hanno esposizione a nord/nord-est, mentre la camera ha esposizione piena a est. Data la particolare forma planimetrica del fabbricato ed il piano in cui si trova l'alloggio, il terrazzo gode comunque di un'ampia visuale con parziale vista mare.

L'alloggio presenta una altezza interna di 2,80 metri, pavimenti in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti del bagno e della zona cottura. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco.

Il soggiorno è dotato di cucina completa e di alcuni elementi di arredo (divano, tavolo e credenza realizzata con la stessa tipologia di moduli della cucina), mentre la camera è dotata di un letto matrimoniale, un letto singolo ed un armadio. Gli arredi sono di tipo medio, in buone condizioni e possono essere valutati complessivamente 3.000 Euro (che saranno aggiunti al valore dell'immobile).

I serramenti sono in metallo con vetrocamera e si presentano in buone condizioni generali.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e di impianto elettrico sottotraccia.

L'alloggio si presenta nel complesso in ottime condizioni di manutenzione, di fatto quasi "al nuovo".

Il box auto si trova nell'interrato del fabbricato, con accesso da via Cristoforo Colombo e si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione. Si rileva che l'altezza rilevata è inferiore a quella indicata nella planimetria catastale (probabilmente per mero errore in fase di realizzazione della planimetria), risultando comunque idonea all'utilizzo previsto.

L'unità abitativa presenta una superficie netta di 43,82 mq netti così ripartiti:

- soggiorno con zona cottura 16,58 mq
- disimpegno 1,90 mq
- bagno 3,92 mq
- camera 15,30 mq

La S.L.A. (superficie lorda abitabile), comprensiva dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà dei

muri confinanti con le altre u.i. e le parti comuni, è pari a 46,35 mq e corrisponde pertanto a quella catastale di 58 mq.

Alle precedenti vanno aggiunte le seguenti superfici accessorie omogeneizzate con i coefficienti 0,25 per il terrazzo e 0,75 per il box auto in autorimessa

- terrazzo6,12 mq x 0,25 = 1,53 mq
- box auto 16,00 mq x 0,75 = 12,00 mq

Sommando alla superficie lorda dell'u.i. le superfici accessorie omogeneizzate si ottiene una **superficie commerciale di 59,88 mq.**

Divisione in lotti e divisibilità

Considerate le caratteristiche dei beni (unità immobiliare e posto auto di pertinenza) la vendita dovrà avvenire in un solo lotto, né peraltro è possibile una eventuale suddivisione, in quanto data la superficie netta non si otterrebbero due alloggi di dimensioni ammissibili dalla normativa vigente.

Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

Vincoli

Sul bene non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il complesso edilizio è soggetto alla Convenzione per l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, stipulata con atto pubblico amministrativo il 29 /09/1999, registrata a Sanremo il 16/10/1999 al n.1434 ed ivi trascritto il 28/10/1999 ai numeri 9644/7053.

Il regolamento di condominio (articolo 4) permette l'utilizzo delle unità immobiliari ai piani superiori al primo sia come residenze che come uffici e studi privati (escluse scuole di musica, scuole di danza e nosterie).

Determinazione del valore di mercato del bene

Per pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stato utilizzato il

criterio di stima a valore di mercato, che può essere definito come “il prezzo al quale un immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l’immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo” (definizione data dall’International Valuation Standards).

In particolare la stima è effettuata facendo riferimento a prezzi di mercato di immobili situati nella stessa zona e in condizioni presumibilmente simili, derivanti dalla ricerca degli atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi (di cui si riportano gli estremi identificativi) al fine di determinare il più probabile prezzo di vendita. Detta ricerca ha permesso di ottenere i dati di compravendita relativi a 3 immobili nel medesimo fabbricato in cui si trova l’alloggio oggetto della presente perizia e pertanto particolarmente significativi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Il valore ottenuto è stato infine confrontato con i prezzi richiesti attualmente (“ask-price”) e con il “valore normale” determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile (come da Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811 dell’Agenzia delle Entrate).

Si riportano di seguito i dati catastali ed il valore di compravendita dei comparabili individuati all’interno del complesso

Comparabile n. 1			
Dati catastali	Categoria / Qualità / Consistenza	Piano	Superficie catastale
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 201	A/2 / cl. 3 / 3 vani	3	54 mq alloggio
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 165	C/2 / cl. 8 / mq. 4	S2	5 mq cantina
Estremi atto			Prezzo di vendita
Atto repertorio n. 3.986 del Notaio di Sanremo del 09/01/2017			210.000,00
Descrizione			Superficie
Alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazzo, nonché cantina al secondo piano interrato del fabbricato			54,84 mq alloggio
			5,78 mq terrazzo
			5,98 mq cantina
			Sup. Commerciale 59,22 mq

Comparabile n. 2			
Dati catastali	Categoria / Qualità / Consistenza	Piano	Superficie catastale
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 290	A/2 / cl. 2 / 3 vani	5	48 mq
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 86	C/6 / cl. 4 / 15 mq	S2	17 mq
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 401	C/2 / cl. 8 / mq. 4	S2	5 mq
Estremi atto Atto repertorio 102.599 del Notaio di Torino del 18/09/2017			Prezzo di vendita 200.000,00 (di cui 29.100 per il box auto e 7.200 per la cantina)
Descrizione Alloggio composto da sala con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e due terrazzi, cantina al piano interrato.			Superficie 48,24 mq alloggio 13,28 mq terrazzi 4,81 mq cantina 17,30 mq box auto Sup. Commerciale 66,94 mq

Comparabile n. 3			
Dati catastali	Categoria / Qualità / Consistenza	Piano	Superficie catastale
Fg. 30 / Mapp. 460 / Sub. 199	A/2 / cl. 2 / 3 vani	3	46 mq
Estremi atto Atto repertorio 102.319 del Notaio di Torino del 19/06/2017			Prezzo di vendita 190.000,00
Descrizione Alloggio composto da sala con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e terrazzo.			Superficie 45,87 mq alloggio 6,29 mq terrazzo Sup. Commerciale 47,44 mq

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dei comparabili sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- terrazzo 0,25
- cantina 0,50
- box auto 0,75

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopraindicate è possibile ottenere il valore medio di mercato degli immobili della zona.

Determiniamo quindi i prezzi unitari per i beni comparabili:

Comparabile	Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo / mq
N. 1	210.000 Euro	59,22 mq	3.546,10 Euro / mq
N. 2	200.000 Euro	66,94 mq	2.987,75 Euro / mq
N. 3	190.000 Euro	47,44 mq	4.005,06 Euro / mq

In particolare il comparabile n. 3 può essere considerato pressoché identico all'unità immobiliare oggetto della perizia, risultando differente esclusivamente per piano (piano terzo invece che settimo) ed orientamento (sud-est invece che nord-est), nel calcolo del valore medio si provvederà ad utilizzare una media pesata applicando a questo il coefficiente di 0,40 ed agli altri due il coefficiente di 0,30.

Il valore medio derivante è pari a:

$$(3.546,10 \times 0,30) + (2.987,75 \times 0,30) + (4.005,06 \times 0,40) = 3.562,18 \text{ Euro / mq arrotondabile a } \mathbf{3.560}$$

Euro / mq

Una seconda valutazione viene effettuata sulla base dei prezzi richiesti (c.d. "ask-price") sul mercato immobiliare. Dall'analisi degli annunci presenti sui principali portali immobiliari sono stati rilevati i seguenti prezzi per immobili siti nelle

a) agenzia (SV)

alloggio composto da ingresso su disimpegno, salone, cucinino indipendente, due camere, bagno, terrazza, box auto e cantina

piano 6 con ascensore

superficie 75 mq alloggio, 18 mq box auto, 3 mq cantina, superficie commerciale complessiva 90

mq (ricavata dai dati dell'annuncio)

prezzo richiesto 296.000,00 Euro (3.288,89 Euro / mq)

b) agenzia di Taggia (IM)

alloggio composto da 2 camere, 2 altre stanze, 2 bagni, cucina abitabile, terrazza

piano 2 con ascensore

superficie 110 mq alloggio, 10 mq terrazza, superficie commerciale complessiva 112,50 mq

(ricavata dai dati dell'annuncio)

prezzo richiesto 350.000,00 Euro (3.111,11 Euro / mq)

c) agenzia (IM)

alloggio composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, doppi servizi, due terrazzi e cantina

piano 2 con ascensore

superficie 110 mq alloggio, 6 mq terrazza, 3 mq cantina superficie commerciale complessiva

113,00 mq (ricavata dai dati dell'annuncio)

prezzo richiesto 350.000,00 Euro (3.097,34 Euro / mq)

Il valore medio richiesto risulta pertanto pari a

$$\frac{3.288,89+3.111,11+3.097,34}{3}=3.165,78$$

Considerando che gli annunci reperiti riguardano immobili di più grandi dimensioni, meno richiesti dal mercato (in particolare nel caso di utilizzo come "seconda casa") e quindi con un valore unitario minore, si ritiene opportuno applicare un coefficiente in aumento pari al 20% (fonte: "Guida alla stima delle abitazioni", Quinta edizione, Tipografia del Genio Civile) proprio per tener conto della più facile commerciabilità di immobili di più piccola taglia.

Pertanto il valore che si ottiene risulta pari a

$$3.165,78 + 20\% = 3.798,94 \text{ Euro / mq arrotondabile a } \mathbf{3.798 \text{ Euro / mq}}$$

Infine viene effettuata un'ultima valutazione sulla base del "valore normale" sulla base dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il fabbricato si trova nella zona omogenea B3 del Comune di Taggia, per la quale l'OMI fornisce i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2017:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3300	4900	L	8,5	12,7	L
Abitazioni civili	Normale	2200	3000	L	6,2	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2800	L	6,8	10	L
Autorimesse	Normale	1450	1800	L	7	9	L
Box	Normale	2100	3100	L	9,5	13,9	L
Ville e Villini	Normale	2400	3500	L	7,5	11	L

Trattandosi di un edificio di recente realizzazione, l'immobile oggetto della presente perizia si colloca nella tipologia delle Abitazioni civili con stato di conservazione ottimo, per un valore unitario compreso tra i 3.300 ed i 4.900 Euro / mq di superficie lorda. L'autorimessa a sua volta presenta un valore compreso tra i 1.450 ed i 1.800 Euro / mq, per cui si considererà il valore medio di 1.625 Euro / mq.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie, dove il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val MIN} + (\text{Val MAX} - \text{Val MIN}) \times K$$

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel caso specifico (superficie compresa tra 45 mq e 70 mq) il coefficiente K1 è pari a 0,8, mentre il coefficiente di piano K2 per i piani intermedi è pari a 0,5, pertanto il coefficiente K è pari a:

$$K = (0,8 + 3 \times 0,5) / 4 = (0,8 + 1,5) / 4 = 0,575$$

che applicato alla formula precedente permette di ottenere il valore normale unitario:

$$\text{Valore normale unitario} = 3.300 + (4.900 - 3.300) \times 0,575 = 3.300 + 920 = \mathbf{4.220 \text{ Euro / mq}}$$

A questo punto possiamo calcolare il più probabile valore di mercato del bene attraverso una media pesata, applicando ai valori ottenibili sulla base delle precedenti analisi (prezzi effettivi di vendita, prezzi richiesti e valore normale riferito ad alloggio e posto auto) diversi coefficienti che rappresentano la

maggiore o minore aderenza alla realtà di mercato (0,45 per i prezzi effettivi di vendita, 0,30 per i prezzi richiesti e 0,25 per il valore normale):

1) prezzi di vendita: 3.560 Euro / mq x 59,88 mq = 213.172,80 Euro

2) prezzi richiesti: 3.798 Euro / mq x 59,88 mq = 227.424,24 Euro

3) valore normale: 4.220 Euro / mq x 47,88 mq + 1.625 Euro / mq x 16 mq = 228.053,60 Euro

da cui otteniamo il più probabile valore di mercato pari a:

$(213.172,80 \times 0,45) + (227.424,24 \times 0,30) + (228.053,60 \times 0,25) = 221.168,43$ Euro

arrotondabili a 221.000,00 Euro (pari a 3.690,71 Euro / mq), a cui aggiungere il valore degli arredi per un totale complessivo di **224.000 Euro**.

Si procede alla definizione dell'unico lotto:

Piena proprietà di alloggio e box auto in autorimessa sito in Arma di Taggia, complesso

Via Cristoforo Colombo 52-54

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

Taggia - Foglio 30 - Particella 460 - Sub. 301 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 3 vani - Rendita 418,33 Euro per l'alloggio

Taggia - Foglio 30 - Particella 460 - Sub. 148 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 15 mq - Rendita 74,37 Euro per il box auto

Alloggio composto soggiorno con zona cottura, camera doppia, bagno e disimpegno, terrazza. Box auto in autorimessa dotata di cancello.

Superficie commerciale mq. 59,88

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA:

221.168,43 Euro arrotondabile a 221.000,00 Euro (duecentoventunmila/00) oltre 3.000 Euro di arredi

Quanto sopra espresso il tecnico ritiene di aver concluso il proprio compito.

Sanremo, 18/10/2018

Il tecnico
Arch. Sergio Giovannini

ALLEGATI:

- All. 1) documentazione fotografica
- All. 2) documentazione cartografica
- All. 3) estratti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente
- All. 4) planimetria catastale degli immobili (alloggio e box auto)
- All. 5) copia del titolo edilizio con estratto delle planimetrie di progetto
- All. 6) note di trascrizione