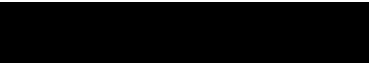


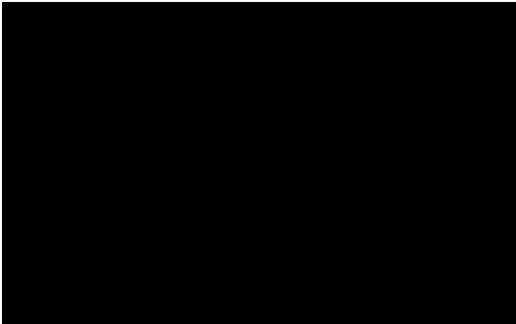
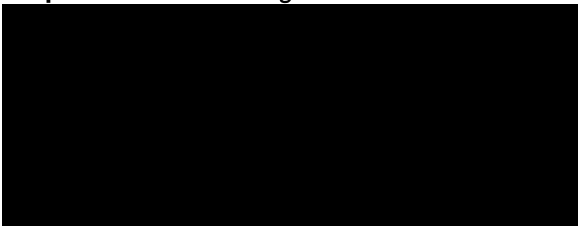


**Fondo immobiliare riservato chiuso
“Patrimonio Uffici” in liquidazione**

Liquidatore Giudiziale: 

RAPPORTO DI STIMA
Beni siti in Castel Guelfo di Bologna (BO)
Via Viaggi 8

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED] ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore del [REDACTED] con recapito professionale a [REDACTED]

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione dei beni immobili ricompresi nel succitato fondo immobiliare siti in **Castel Guelfo di Bologna (BO) in Via Viaggi 8**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di competenza dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- **Sopralluogo eseguito il 09/06/2023** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di cinque unità a destinazione d'uso residenziale

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili, catastalmente identificati ai sub 12 e 13 del mappale 56 del foglio 23 di Castel Guelfo di Bologna.

Quota e tipologia del diritto

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

Unità immobiliare al primo piano

- **Foglio 23 Particella 56 Sub 14**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 174 mq, Rendita € 581,01; indirizzo via Viaggi 8 piano: 1;

Unità immobiliari al secondo piano

- **Foglio 23 Particella 56 Sub 6**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 82 mq, Rendita € 271,14 ; indirizzo via Viaggi 8 piano: 2;

- **Foglio 23 Particella 56 Sub 15**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 85 mq, Rendita € 244,03; indirizzo via Viaggi 8 piano: 2;

Unità immobiliari al terzo piano

- **Foglio 23 Particella 56 Sub 16**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 85 mq, Rendita € 322,79; indirizzo via Viaggi 8 piano: 3-4;

- **Foglio 23 Particella 56 Sub 17**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Superficie Catastale 89 mq, Rendita € 355,06; indirizzo via Viaggi 8 piano: 3-4;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI CASTELGUELFO DI BOLOGNA

- **Foglio 23 Particella 56**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.01.82 mq
(Sedime del fabbricato che racchiude le unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: Via Viaggi
- Sud: Via Gramsci
- Ovest: mapp. 55
- Est: mapp. 57

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti difformità:

Unità immobiliare al primo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 14:

- 1) Minori altezze interne (rilevato 288, 289, 282 cm – quotato 295 cm)
- 2) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10 cm circa).
- 3) Lievi modifiche interne legate alla rimozione di una porta sulla porzione est dell'appartamento ed all'allargamento del disbrigo sulla porzione ovest.

Unità immobiliare al secondo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 15:

- 1) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10 cm circa).
- 2) Lievi modifiche interne legate ad una maggiore ampiezza del locale WC

Unità immobiliare al secondo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 6:

- 1) Minori altezze interne (rilevato 267 cm – quotato 290 cm)
- 2) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10 cm circa).

Unità immobiliari al terzo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 16 e 17:

Entrambe le unità presentano una diversa distribuzione dei vani interni rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, le quali si riferiscono allo stato di progetto indicato nella CE 106/2000, le cui opere non sono state realizzate.

Regolarizzazione

Unità immobiliari di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 14, 15, 6

Atteso che le irregolarità sopra elencate per i beni in oggetto NON comportano la modifica del classamento o della consistenza delle unità immobiliari (come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010) NON si ritiene necessaria la predisposizione di atti di aggiornamento catastali.

Pertanto, si dichiara la conformità catastale.

Unità immobiliari di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 16, 17

Quanto accertato ai punti precedenti si ritiene regolarizzabile mediante la predisposizione di una pratica DOCFA finalizzata a far combaciare lo stato catastale con la reale conformazione interna dei beni oggetto di stima.

Oneri e spese di regolarizzazione (fatte salve ulteriori e diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di cinque unità a destinazione residenziale, collocate ai piani primo, secondo, terzo e sottotetto di una palazzina composta da cinque livelli.

Caratteristiche zona: Centro Storico di Castel Guelfo di Bologna (BO).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali – residenziali - direzionali.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 4.500 abitanti, fra i quali scuole dell'infanzia e primarie, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni non sono occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Bologna in data 11/12/2008 ai nn. R.G. 69774, R.P. 14203.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Bologna in data 11/12/2008 ai nn. R.G. 69774, R.P. 14204.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Bologna in data 11/12/2008 ai nn. R.G. 69774, R.P. 14205.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Bologna in data 11/12/2008 ai nn. R.G. 69774, R.P. 14206.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

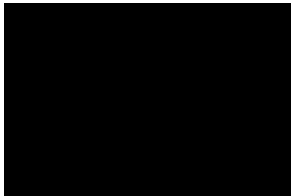
Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

In base a quanto riferito dall'Amministratore del condominio, si riporta quanto segue:

Millesimi:

		Mill. generali	Mill. scale
1		273,37/1000	255,05/1000
2		112,57/1000	123,29/1000
3		123,14/1000	134,87/1000
4		90,83/1000	114,22/1000
5		131,91/1000	165,88/1000

Spese medie annue: € 4.700,00 circa

Spese scadute: € 7.127,00 Salvi ulteriori incrementi successivi.

Spese straordinarie: non ve ne sono

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Da un esame dell'elaborato planimetrico catastale, si evince che il "pozzo luce" collocato in posizione retrostante (sub 13) ed il vano scala di accesso ai piani (sub 12) risultano essere beni comuni non censibili a tutte le unità della palazzina, ivi compresi i beni oggetto di stima.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al [redacted]
[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Bologna il 23/12/2006 RG 85625 RP 47477

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Bologna il 22/06/2005 RG 37212 RP 22060 da [redacted] a [redacted]

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 21/12/2004 Rep. 313022 trascritto a Bologna il 01/01/2005 RG 1284 RP 956 e successivo atto di rettifica del Notaio [redacted] di Milano del 10/03/2005 Rep. 316944 trascritto a Bologna il 21/03/2005 RG 16295 RP 9961 da [redacted] a [redacted]
[redacted]

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 27/03/2003 Rep. 279298 trascritto a Bologna il 23/04/2003 RG 20248 RP 13213 da [redacted]
[redacted] a [redacted]

- Atto di fusione di società del Notaio [redacted] di Genova del 19/06/2002 Rep. 70601 trascritto a Bologna il 19/07/2002 RG 35869 RP 24124 da [redacted]
[redacted] a [redacted]

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] di Bologna del 21/12/1995 Rep. 73662 trascritto a Bologna il 18/01/1996 RG 2204 – 2205 RP 1561 – 1562 da [redacted] a [redacted]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

Il bene risulta edificato in data anteriore al 1 Settembre 1967, successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza Edilizia n. 3677 del 20/12/1967

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Sistemazione del fabbricato urbano

Rilascio: 20/12/1967 prot. 3677

Abitabilità: 04/02/1969 n. 106

2) Sanatoria ex art. 48 Legge 47/1985 prot. 1291/1986

Tipo Pratica: Sanatoria edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Sanatoria opere interne ex art. 48 Legge 47/1985

Presentata: 20/03/1986 prot. 1291

3) Condono Edilizio ex Legge 47/1985 prot. 1292/1986

Tipo Pratica: Concessione Edilizia a sanatoria

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in edificio adibito ad uffici bancari

Presentata: 20/03/1986 prot. 1292

Rilascio: 05/04/1988 prot. 1292

(note: riguarda il solo appartamento sito al secondo piano identificato al sub 15)

4) Pratica n. 94/92

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: 05/08/1994 prot. 4832

Rilascio: 05/10/1994 prt. 4832

5) Condono Edilizio ex Legge 724/1994 n. 14/95

Tipo Pratica: Concessione Edilizia a sanatoria

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: 28/02/1995 prot. 1241

Rilascio: 16/10/1999 prt. 1241

Agibilità in deroga: 16/10/1999

6) Autorizzazione Edilizia n. 106/2000

Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: 27/10/2000 prot. 7140

Rilascio: 18/11/2000 prtot. 7140

Note: da quanto riscontrato in loco, le lavorazioni in progetto non sono state eseguite. L'attuale stato dei luoghi coincide con lo stato di fatto allegato alla pratica.

In merito alla conformità edilizia:

Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi precedentemente riportati si rilevano le seguenti difformità:

Unità immobiliare al primo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 14:

- 1) Minori altezze interne (rilevato 288, 289, 282 cm – quotato 295 cm)
- 2) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10 cm circa).
- 3) Lievi modifiche interne legate alla rimozione di una porta sulla porzione est dell'appartamento ed all'allargamento del disbrigo sulla porzione ovest.
- 4) Si segnala inoltre che nel cartiglio dell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono prot. 1291/1986 è indicato: "ex alloggio al primo piano di Via Viaggi, adibito ad archivio senza opere strutturali". Tuttavia, da un'esame della documentazione, l'oggetto della sanatoria è riferito a sole opere interne, mentre non viene contemplato il cambio d'uso.

Unità immobiliare al secondo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 15:

Il bene si trova in sostanziale conformità con quanto graficamente rappresentato nella pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 14/95.

Si segnala che nell'agibilità rilasciata nel 1999 è indicata la presenza di una cantina di pertinenza al terzo piano.

Unità immobiliare al secondo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 6:

- 1) Minori altezze interne (rilevato 267 cm – quotato 270 cm)
- 2) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10 cm circa).
- 3) Probabile refuso sulla quotatura del vano "camera" sito a nord-ovest (rilevato 406 cm – quotato 604 cm)

Unità immobiliari al terzo piano, di cui al foglio 23 mapp. 56 sub 16 e 17:

L'attuale stato dei luoghi trova piena corrispondenza con lo "stato di fatto" ante-intervento, allegato alla CE 106/2000, le cui opere progettuali di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi al terzo piano non sono state realizzate.

Tuttavia, raffrontando l'attuale stato dei luoghi con gli ulteriori elaborati grafici, allegati alla prima licenza edilizia 3677/1967, si riscontrano le seguenti incongruenze:

- attualmente il sub 17 è privo di WC
- diverse altezze interne in corrispondenza dei vani cucina (quotato 240 cm – rilevato 256 cm) e delle camere (quotato 270 cm – rilevato hmax 325 cm; hmin 174 cm)
- lievi variazioni sulle dimensioni interne dei vani
- ulteriori incongruenze relative alle altezze interne si rilevano in corrispondenza del piano sottotetto, laddove nella planimetria della Licenza Edilizia 3677/1967 vengono indicati valori inferiori rispetto a quanto accertabile in loco.



Va inoltre rilevato che entrambe le unità site al terzo piano attualmente sono prive dei requisiti igienico – sanitari tesi a garantire l’agibilità degli alloggi, inoltre, il certificato di abitabilità rilasciato nel 1969 non ricomprende il terzo piano.

Regolarizzazione:

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie relative a ciascuno degli appartamenti presenti in loco, in via del tutto indicativa si ritiene che l’importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere, eventuali rimesse in pristino stato di quanto non regolarizzabile e/o fiscalizzazione degli abusi, ammonti a € 14.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Strutturale Comunale

Il bene ricade in zona ACS – A1: centri e nuclei storici

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di cinque unità immobiliari a destinazione residenziale**

Trattasi di cinque unità immobiliari a destinazione direzionale poste ai piani primo, secondo e terzo di una palazzina di quattro livelli di remota epoca costruttiva, oggetto di successivi interventi di ristrutturazione avvenuti nel 1992 e nel 1995.

Strutturalmente il fabbricato presenta pareti portanti in muratura, solai di piano di tipo misto e copertura in legno.

Lo stato di conservazione è assai precario e si rilevano notevoli problematiche di infiltrazione/umidità, unitamente alla necessità di operare un sostanziale intervento di bonifica/disinfestazione legato alla presenza di numerosi colombi all'interno dei vani e nel pozzo luce condominiale.

Inoltre, l'intero immobile necessita di essere adeguato/consolidato dal punto di vista strutturale, con interventi di ristrutturazione votati anche all'efficientamento energetico.

L'accesso avviene dall'ingresso condominiale posizionato su Via Viaggi, al cui interno è presente un androne ed un vano scala, comuni a tutte le unità della palazzina, in precario stato conservativo.

La prima unità, sita al primo piano ed identificata al sub 14, è composta da un ingresso, tre camere da letto, un bagno, un WC, una cucina ed ulteriori due vani ubicati nella zona giorno.

Internamente si rilevano pavimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, porte e serramenti in legno, i bagni risultano dotati di elementi sanitari e si presentano anch'essi rivestiti in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, il riscaldamento è garantito da una caldaia murale interna collegata a radiatori a parete.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Si rileva la necessità di effettuare un consistente intervento di bonifica/disinfestazione legato alla presenza di numerosi colombi all'interno dei vani e nel pozzo luce condominiale, unitamente ad una radicale ristrutturazione edilizia, finalizzata anche alla sistemazione di problematiche di carattere infiltrativo.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 166,00 mq.

La seconda unità, sita al secondo piano ed identificata al sub 15 è composta da ingresso, tre camere, una cucina ed un WC.

Internamente si rilevano pavimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, porte e serramenti in legno, i bagni risultano dotati di elementi sanitari e si presentano anch'essi rivestiti in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, il riscaldamento è garantito da una caldaia murale interna collegata a radiatori a parete, mentre l'ACS è fornita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Si rileva la necessità di effettuare un consistente intervento di bonifica/disinfestazione legato alla presenza di numerosi colombi all'interno dei vani e nel pozzo luce condominiale, unitamente ad una radicale ristrutturazione edilizia.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 78,00 mq.

La terza unità, sita al secondo piano ed identificata al sub 6 è composta da ingresso, tre camere, una cucina ed un WC.

Internamente si rilevano pavimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, porte e serramenti in legno, i bagni risultano dotati di elementi sanitari e si presentano anch'essi rivestiti in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, il riscaldamento è garantito da una stufa interna, mentre l'ACS è fornita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Si rileva la necessità di effettuare un consistente intervento di bonifica/disinfestazione legato alla presenza di numerosi colombi all'interno dei vani e nel pozzo luce condominiale, unitamente ad una radicale ristrutturazione edilizia, finalizzata anche alla sistemazione di problematiche di carattere infiltrativo.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 80,00 mq.

La quarta e la quinta unità, site al terzo piano ed identificate ai sub 16 e 17 sono entrambe composte da quattro vani, risultano prive di impianti e di porte interne, mentre i serramenti sono in legno a vetro singolo in corrispondenza delle murature, mentre si hanno lucernai in legno integrati nelle falde della copertura.

Internamente le pareti sono finite a intonaco, in parte dipinto, mentre i pavimenti si presentano rivestiti con mattonelle in cemento.

Il grado di conservazione è pessimo e si rileva la necessità di operare consistenti interventi di adeguamento igienico-sanitario, di carattere edile ed impiantistico.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 80,00 mq per l'unità sub 16 ed a 78,00 mq per l'unità sub 17.

L'ulteriore volumetria presente nel sottotetto del fabbricato non viene considerata ai fini valutativi, in quanto si considera tale porzione di immobile alla stregua di uno spazio tecnico poichè le altezze interne e la completa assenza di scale di accesso lo rendono non fruibile e non abitabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Nello specifico, attese le precarie condizioni nelle quali versa l'intero fabbricato, il quale necessita di consistenti interventi manutentivi anche alle parti comuni, ivi compreso il vano scala interno, si è ritenuto di valutare le cinque unità immobiliari come un unico lotto di vendita; tale soluzione appare la più vantaggiosa anche in relazione alla modesta appetibilità commerciale dei beni.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- Comparabile 1: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 10/05/2021

Rep. 5227 relativa ad un appartamento sito in [REDACTED]

- Comparabile 2: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 01/08/2022

Rep. 17042 relativa ad un appartamento sito in [REDACTED]

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda ai tabulati prodotti in allegato al presente elaborato.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Unità sub 14	166,00	39.980,00
Unità sub 15	78,00	20.330,00
Unità sub 6	80,00	20.305,00
Unità sub 16	80,00	14.293,00
Unità sub 17	78,00	14.398,00
TOTALE		109.306,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 16.395,90
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 15.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.910,10
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 78.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulati di stima immobili

06 Luglio 2022

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon