

RELAZIONE TECNICA

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Cosmo Crolla

Curatore: Dott.ssa Francesca Pirrelli

Sentenza n. 33/2016 del 27.01.2016 dep. Il 3.02.2016 R.F. n. 33/2016

§

1. Le unità immobiliari ubicate a San Felice sul Panaro	4
1.1 Unità immobiliare adibita a civile abitazione	6
1.2 Unità immobiliare adibita a garage.....	11
2. I terreni	13
2.1 Terreno in prossimità del fabbricato condominiale.....	13
2.2 Ente urbano a Formigine.....	15
3. Considerazioni propedeutiche alla stima.....	19
3.1 Unità immobiliare adibita a civile abitazione	20
3.2 Unità immobiliare adibita a garage.....	24
3.3 Terreno in prossimità del fabbricato condominiale.....	25
3.4 Ente urbano a Formigine.....	26
Allegati.....	27

RELAZIONE TECNICA

Giudice Delegato: Dr. Cosmo Crolla

Curatore: Dott.ssa Francesca Pirrelli

Sentenza n. 33/2016 del 27.01.2016 dep. Il 3.02.2016 R.F. n. 33/2016

§

La presente relazione ha ad oggetto la stima all'attualità del compendio immobiliare di proprietà del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~, costituito dai seguenti beni:

- unità immobiliare di civile abitazione ubicata al terzo piano del fabbricato condominiale posto nel Comune di San Felice sul Panaro in Via Lavacchi 2212, censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al Foglio 36, particella 68, sub. 18, categoria A/3, classe 3, di consistenza di 5 vani e rendita catastale di € 296,96;
- unità immobiliare (box auto) ubicata nel Comune di San Felice sul Panaro in Via Lavacchi 2212, censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al Foglio 36, particella 75, sub. 1, categoria C/6, classe 5, di consistenza di 19 mq e rendita catastale di € 65,74;
- terreno ubicato nel Comune di San Felice sul Panaro, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al Foglio 36, particella 70, di qualità seminativo, classe 3, di area pari ad 1 ara e 58 ca (158 mq), con reddito dominicale di € 0,99 e reddito agrario di € 1,39 ;
- terreno (area urbana) ubicato in Via Cristoforo Colombo senza n.c. nel Comune di Formigine, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di

Modena al Foglio 9, particella 480, sub. 1, categoria area urbana, consistenza di mq 73.

§



La stima dell'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato condominiale risulta basata unicamente su materiale documentale, dal momento che l'intero fabbricato risulta al momento inagibile a seguito degli eventi sismici che hanno colpito la Regione Emilia-Romagna nel 2012, come risulta dalla relazione in Allegato n. 1 alla presente nota.

La relazione sopra menzionata contiene infatti la *“Richiesta di Contributo per la Riparazione o Ricostruzione ai sensi delle ordinanze N.29/2012, N.51/2012, N.86/2012, N.60/2013, N.66/2013 e s.m.i. del Presidente della Regione Emilia-Romagna in qualità di Commissario Delegato” per “Riparazione e ripristino con miglioramento sismico”* ed in particolare la documentazione per il *“Progetto di miglioramento sismico e di efficientamento energetico del Condominio [redacted] - fabbricato B (n. Civ. 2212) in seguito ai danni subiti dal fabbricato con il sisma del 20 e 29 maggio 2012”*.

Nella descrizione sintetica dell'intervento previsto viene specificato che *“poiché gli interventi strutturali comportano la demolizione di opere di finitura in tutti i subalterni, per rendere nuovamente abitabili gli appartamenti, è necessario intervenire anche sulle finiture degli stessi, come pavimenti, intonaci, infissi interni, arredi bagno, fino a rendere nuovamente abitabili i singoli appartamenti. E' prevista la realizzazione di una unità strutturale autonoma, locale caldaia, a servizio del condominio [redacted] su terreno di proprietà del fabbricato n. civ. 2212, però a servizio dell'intero condominio (n. civ. 2212 e 2176)”*, rimandando poi *“all'apposita relazione tecnica ed agli*



elaborati grafici”.

L'importo complessivo previsto per le opere di interesse per l'intero fabbricato ammonta ad € 729.680,44 per “miglioramento sismico/ricostruzione”, oltre € 191.832,17 per “finiture connesse alle opere strutturali” ed € 410.765,06 per “finiture interne alle UP”, per complessivi € 1.332.277,67 (IVA esclusa); considerati gli importi necessari per gli onorari professionali, l'intero importo stimato per i lavori ammonta ad € 1.479.184,57, pari ad € 1.644.731,85 comprensivi di IVA.

Con specifico riferimento alla sola unità adibita a civile abitazione di interesse ai fini della stima, nella relazione viene riportata la somma stimata per l'esecuzione di “finiture interne ed impianti da computo metrico estimativo ed eventuali opere di efficientamento energetico (IVA esclusa)”, pari ad € 41.223,42.

§
Per la stima del box auto, è stata reperita la documentazione urbanistico/edilizia presso il Comune di San Felice sul Panaro, la documentazione catastale e le fotografie aeree; l'accesso svolto sui luoghi ha permesso di prendere visione unicamente dell'esterno del box; ritiene lo scrivente che le indagini svolte consentano di acquisire nozioni sufficienti ai fini della stima.

Anche per i terreni è stata reperita la documentazione catastale ed acquisite le fotografie aeree, ritenendo così, date le caratteristiche dei piccoli appezzamenti in esame, di avere raccolto le informazioni necessarie ai fini della stima.

§

Preliminarmente all'espressione dei valori di stima dei beni oggetto del

compendio, si riportano le descrizioni sintetiche dei beni stessi e si espongono alcune considerazioni ritenute necessarie per la definizione del loro congruo valore di mercato.

1. Le unità immobiliari ubicate a San Felice sul Panaro

Come già esposto, le n. 2 unità immobiliari oggetto di stima (una adibita a civile abitazione ed una a garage) sono entrambe ubicate nel Comune di San Felice sul Panaro.



Figura 1 . Fotografia aerea del contesto in cui è ubicato il fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale che ospita l'unità (identificato con campitura rossa nella Figura 1 ed in primo piano nella Figura 2) risulta ubicato all'esterno del centro abitato, al limitare della zona industriale, in un'area a prevalente destinazione agricola e fa parte del cosiddetto "Condominio [redacted] costituito da due fabbricati gemelli disposti parallelamente l'uno all'altro.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un livello sottotetto, collegati da scale interne (senza ascensore), e presenta pianta di forma rettangolare, con dimensioni pari a circa m 23,00 × m 12,00.

La struttura portante del fabbricato è costituita in parte da muri in mattoni pieni a due teste (25 cm) per i primi due piani, in parte da mattoni forati con % di foratura minore del 55% per i due piani superiori, sul perimetro dell'edificio e lungo la linea mediana del fabbricato, ed infine da muri in mattoni pieni di spessore pari a circa 15 cm lateralmente al corpo scale.

All'interno del fabbricato si trovano n. 10 appartamenti, con tre appartamenti per ciascun piano in elevazione ed uno al piano terra; al piano terra sono inoltre posti n. 9 garage e la centrale termica. Le facciate del fabbricato sono intonacate ed il livello generale di finitura è di tipo economico.



Figura 2 . Condominio "██████████"

§

Si riportano di seguito le descrizioni delle unità immobiliari qui di interesse e le loro consistenze, così come desunte dalla relazione già menzionata in Allegato 1 alla presente nota e dall'ulteriore documentazione reperita.

1.1 Unità immobiliare adibita a civile abitazione

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione (Foglio 36, particella 68, sub. 18 – si veda la visura catastale in Allegato 2) è posta al piano terzo del fabbricato condominiale già brevemente descritto.

Non risultando possibile accedere all'interno dell'edificio, la planimetria dell'unità è stata desunta da quella dell'elaborato corrispondente alla Tavola 1 "Stato di fatto legittimato" redatto dall'Ing. ██████████ datato Gennaio 2016 ed allegato al "Progetto di miglioramento sismico e di efficientamento energetico del Condominio ██████████ in seguito ai danni subiti dal fabbricato per il sisma del maggio 2012", riportata in estratto nella seguente Figura 3 e campita in verde.

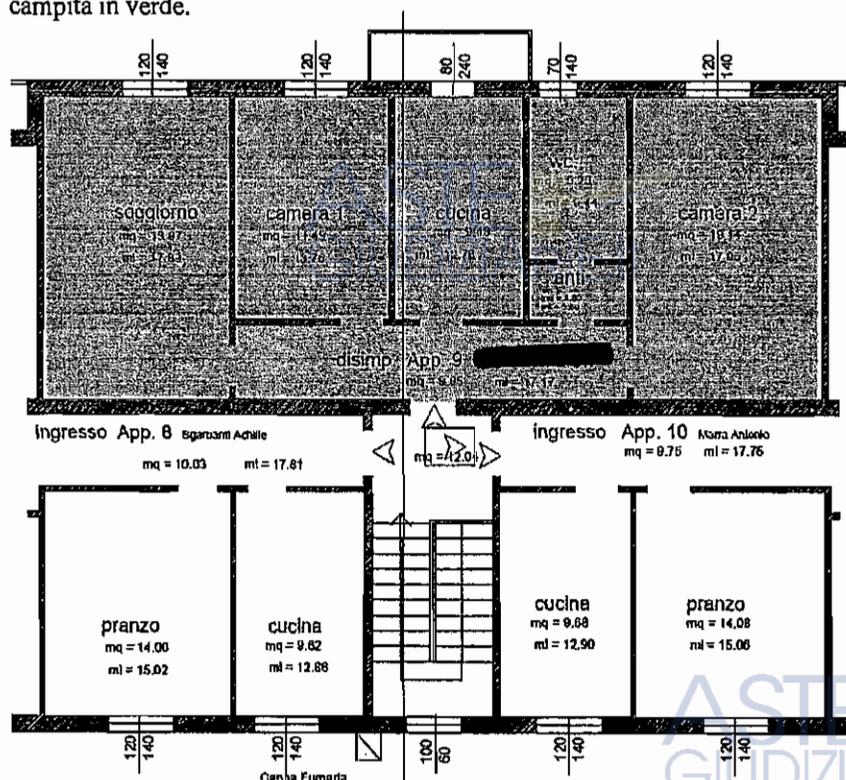


Figura 3 . Pianta dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione

L'appartamento si compone di un grande corridoio di ingresso che disimpegna tutti i vani, e cioè la cucina, il soggiorno, n. 2 camere ed un bagno con il relativo antibagno; la cucina è inoltre dotata di balcone.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta dai seguenti dati:

- superficie utile netta (ottenuta dalla sommatoria delle superfici dei vani individuati in Figura 3).....mq 75,98
- superficie accessoria (balcone)mq 2,65

Le superfici indicate sono al netto delle murature.

1.1.1 Conformità urbanistico/edilizia

Dalla relazione redatta dall'Ing. ██████████ *“Relazione conformità stato legittimato con stato di fatto”* in data 2.12.2015 (ancora nell'ambito del *“Progetto di miglioramento sismico e di efficientamento energetico del Condominio ██████████ in seguito ai danni subiti dal fabbricato per il sisma del maggio 2012”*), emerge che il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato a seguito dell'ottenimento del Nulla Osta per la licenza di costruzione da parte del Comune di San Felice sul Panaro (Protocollo 4748, Pratica 84/68 del 10 agosto 1968), che il relativo Certificato di Collaudo, firmato dall'Ing. ██████████, è stato emesso in data 24.04.1970 e che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 11.08.1970.

Nella documentazione allegata al Nulla Osta (in Allegato 3 alla presente nota) risulta rappresentato il piano tipo del fabbricato, riportato in estratto nella seguente Figura 4.

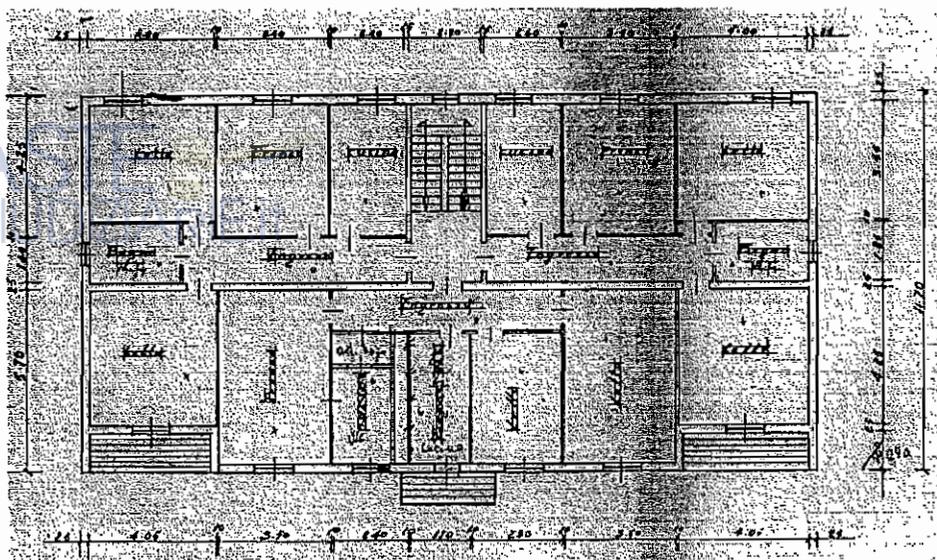


Figura 4 . Planimetria del “piano tipo” allegata al N.O. per la licenza di costruzione

La planimetria catastale attualmente censita, redatta all'atto della costruzione del fabbricato (datata 6.07.1970 - in Allegato 4) non corrisponde alla planimetria di progetto (di cui alle Fig. 3 e 4) per il diverso posizionamento di bagno e cucina (che risultano invertiti) e la diversa conformazione dell'antibagno; si dovrà quindi provvedere alla redazione di un aggiornamento con la presentazione di una nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi (previa effettuazione del rilievo).

Non avendo la possibilità di accedere all'u.i. oggetto di stima, la planimetria di piano tipo (di cui alla Figura 4) è stata confrontata con quella rappresentata nella Tavola 1 “Stato di fatto legittimato” redatto dall'Ing. [redacted] [redacted] datato Gennaio 2016, riportata in estratto nella precedente Figura 3.

Secondo quanto riportato dallo stesso Ing. [REDACTED] le dimensioni rilevate coincidono con quelle indicate nei disegni di progetto (entro piccole variazioni nei limiti del 2%); vengono inoltre rilevati ulteriori piccole discrepanze nelle dimensioni delle terrazze, nel verso di salita delle scale condominiali e nella rappresentazione del piano terreno, dovendosi comunque ritenere comunque tali errori imputabili ad errori di graficismo del disegno.

L'Ing. [REDACTED] non ha rilevato il diverso assetto dei locali bagno e cucina (peraltro evidenti anche dalla rappresentazione mostrata in Fig. 4, dove l'indicazione originaria dei locali è stata variata a mano); le suddette difformità, ove sussistenti, riguardano comunque unicamente l'assetto interno dell'unità e risultano quindi sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, con l'eventuale irrogazione delle sanzioni (che verosimilmente saranno applicate nella misura minima consentita di € 516,00).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima appare dunque legittimo o legittimabile con oneri minimi.

Ritiene peraltro lo scrivente che tale pratica di legittimazione dovrà necessariamente essere svolta all'atto della presentazione del progetto per l'esecuzione dei lavori di ripristino/riparazione, che presuppongono uno stato legittimo del fabbricato, potendo quindi assumere che i suddetti oneri siano da considerarsi compresi nelle somme già menzionate, quanto meno per quanto attiene agli onorari professionali, risultando come esposto comunque minima l'entità della sanzione amministrativa, irrilevante ai fini della stima.

Come già esposto, la rappresentazione catastale appare invece viziata da modesti errori di rappresentazione, da emendare preliminarmente alla eventuale compravendita previa ripresentazione della planimetria stessa.

§

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di San Felice sul Panaro (Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio del 2017 – si veda l'estratto in Figura 5), il fabbricato condominiale risulta ubicato all'interno di un'area classificata come AC_1 , “Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 39 RUE)”.



Figura 5 . Estratto del R.U.E.

All'art. 39 delle Norme “Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato” viene precisato che si tratta di “aree diffusamente edificate, prevalentemente residenziali, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale” e che “in queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti la consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e, per i lotti liberi, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edili di seguito indicati ...”.

1.2 Unità immobiliare adibita a garage

Il garage (Foglio 36, particella 75, sub. 1 – si veda la visura catastale in Allegato 5) è ubicato all'interno di un piccolo fabbricato nelle immediate adiacenze del fabbricato condominiale già descritto al precedente paragrafo ed ha una consistenza pari a mq 19,00 (anche in questo caso al netto delle murature).

La posizione del fabbricato che ospita il garage rispetto al fabbricato condominiale di cui si è detto risulta dalla seguente Figura 6, che riporta un estratto della mappa dell'area in questione, con l'individuazione delle u.i. oggetto di stima.

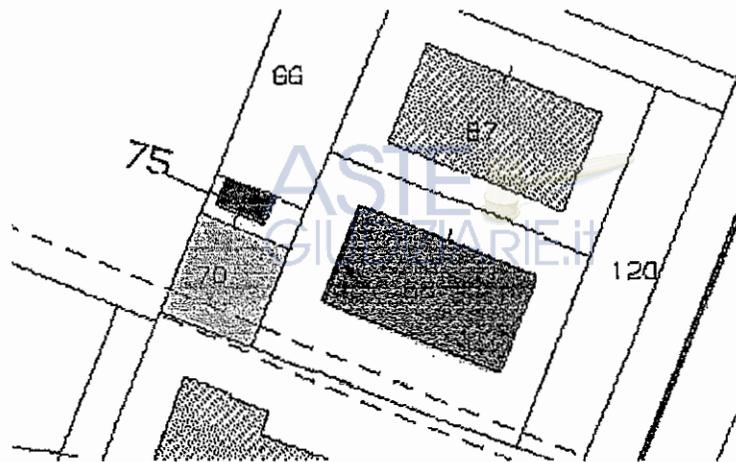


Figura 6 . Estratto della mappa con individuazione del fabbricato che ospita il garage (campitura rossa), del fabbricato condominiale (campitura azzurra) e del terreno oggetto di stima (con campitura gialla)

Il fabbricato che ospita il garage risulta realizzato con elementi prefabbricati e risulta dotato di saracinesca basculante in metallo (Figura 7).

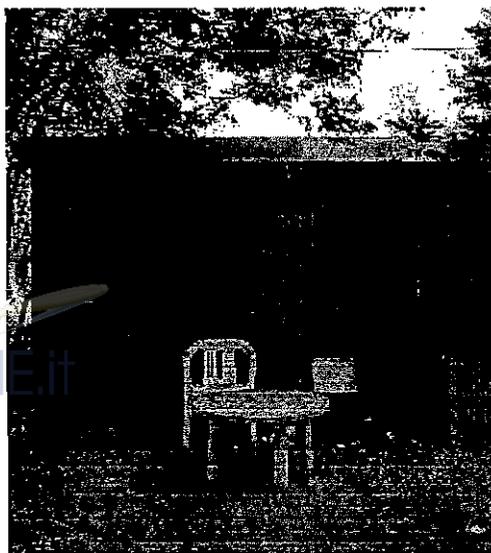


Figura 7 . Foto dell'u.i. destinata a garage

1.2.1 Conformità edilizia

L'immobile in esame (il box) risulta oggetto di una concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di San Felice sul Panaro in data 18.05.1989 , a seguito dell'istanza presentata dal proprietario dell'epoca (Sig. ██████████) secondo la Legge del 28.02.1985 n. 47 (si veda la documentazione in Allegato 6 alla presente nota); la relativa agibilità veniva poi autorizzata dal Sindaco con comunicazione prot. 3126 (in Allegato 7); dalla documentazione depositata emerge che si tratta di un volume realizzato con elementi prefabbricati, *"appoggiato su piattaforma di battuto di cemento"* dello spessore di 15 cm, su un terreno all'epoca *"facente parte dell'area distinta in base al P.R.G. ... [come] "Zona agricola normale" "*

La planimetria catastale attualmente censita (del 7.06.1988 – in Allegato 8) risulta conforme agli elaborati depositati a corredo della concessione in sanatoria.

Come l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, anche il box qui in esame risulta ubicato all'interno dell'area classificata come AC_1 , *"Aree*

edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 39 RUE)" (si veda l'estratto dello strumento urbanistico in Figura 5).

2. I terreni

Oltre alle unità immobiliari già descritte, i beni oggetto di stima comprendono n. 2 appezzamenti di terreno identificati come segue presso il Catasto Terreni della Provincia di Modena.

2.1 Terreno in prossimità del fabbricato condominiale

Il terreno oggetto di stima è censito al Foglio 36, particella 70 (si veda la visura in Allegato 9) ed è ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale già descritto (si veda l'area campita in giallo nella precedente Figura 6 e le fotografie aeree in Figura 8 e 9).



Figura 8 . Foto aerea con individuazione dell'area

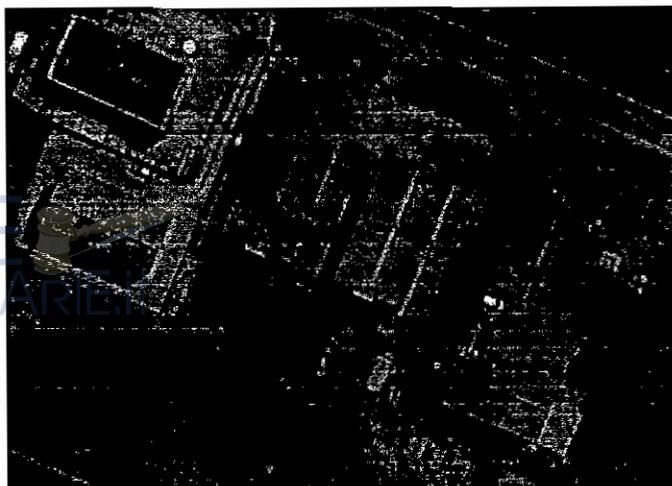


Figura 9 . Foto aerea con individuazione dell'area

Secondo quanto indicato nella visura catastale, l'area del terreno è pari a mq 158,00 e questo risulta censito come "seminativo", classe 3.

§

Secondo il R.U.E. già citato, il terreno risulta ubicato (analogamente alle u.i. già prese in esame) all'interno dell'area classificata come AC_1 , "Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 39 RUE)" (si veda l'estratto dello strumento urbanistico in Figura 5).

Secondo quanto riportato all'art. 39 , "in queste aree, ... il RUE, per i lotti liberi, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edili di seguito indicati ...".

Più in particolare, l'indice di utilizzazione fondiaria UF è pari a 0,4 mq/mq che, per la superficie catastalmente indicata di mq 158,00 corrisponde ad un'area edificabile pari a circa mq 60,00.

Si ritiene pertanto che, fatta salva la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi, l'area possa essere edificata e, vista la sua collocazione,

essa si presti al più alla realizzazione di ulteriori n. 4 box auto, in ipotesi utilizzabili dai proprietari delle unità immobiliari dei due fabbricati di civile abitazione limitrofi.

Si fa inoltre presente che sul terreno (coperto per buona parte da una consistente vegetazione) insiste attualmente una tettoia in precarie condizioni di manutenzione (si veda la seguente Fig. 10), non rappresentata nell'estratto di mappa (si veda la Figura 5) né censita al catasto fabbricati.

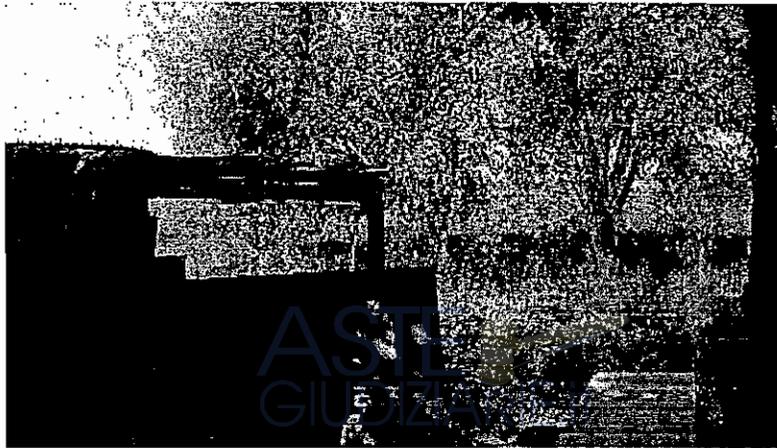


Figura 10 . Foto della tettoia presente sul terreno oggetto di stima

Poiché il suddetto manufatto, che risulta non legittimo, non contribuisce in alcun modo alla valorizzazione del terreno e non merita quindi di essere oggetto di un procedimento di sanatoria, la presenza della tettoia verrà considerata unicamente nei termini del costo per la sua rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta.

2.2 Ente urbano a Formigine

Il bene oggetto di stima è catastalmente individuato come segue, e risulta evidenziato nella seguente foto aerea (Figura 11):

- Foglio 9, particella 480, sub. 1 , categoria F/1 (“aree urbane”), con consistenza pari a mq 73,00 (come risulta dalla visura in Allegato 10).

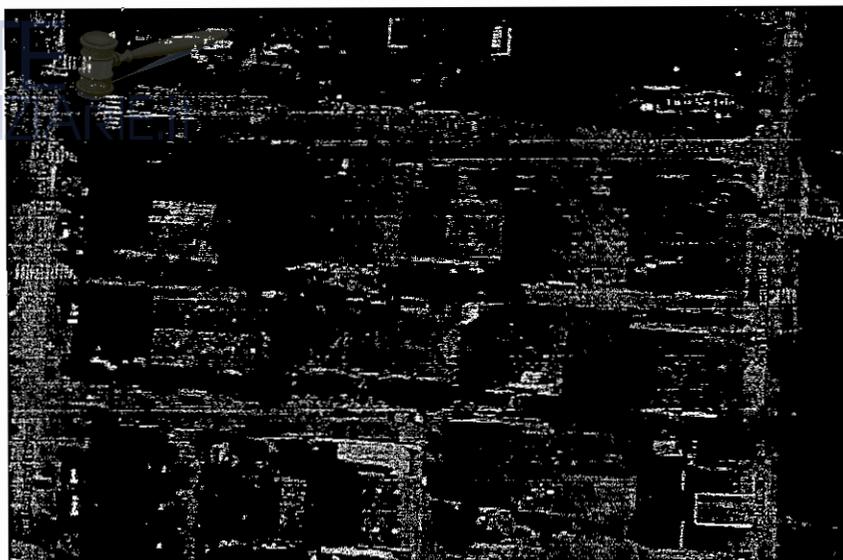


Figura 11 . Foto aerea dell'ente urbano oggetto di stima

L'ente urbano è inoltre mostrato in Figura 12 ed identificato con campitura verde nel seguente elaborato planimetrico, corrispondendo dunque ad un'area scoperta adibita a parcheggio (Figura 13) lungo la pubblica via in un'area a prevalente destinazione residenziale.

L'ente urbano è collocato in corrispondenza del fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km in direzione nord-ovest dal centro di Formigine.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 12 . Foto dell'ente urbano oggetto di stima

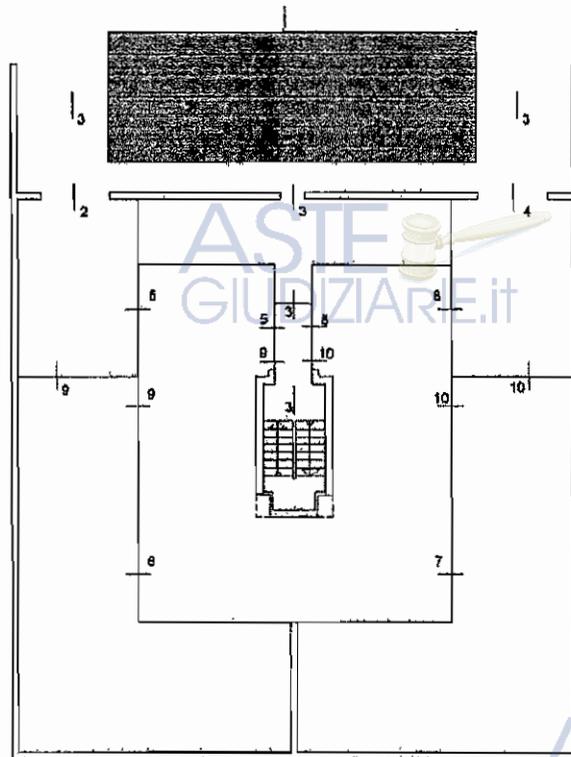


Figura 13 . Elaborato planimetrico dell'ente urbano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corso Vittorio Emanuele, 36 - 74017 Mottola (TA) / Via G. Caposacchi, 17 - 50126 Firenze

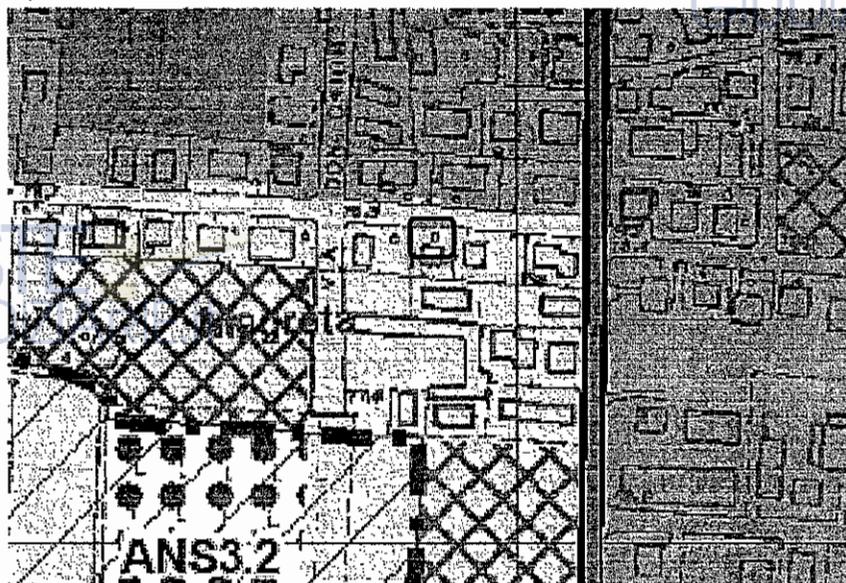


Figura 14 . Estratto del Piano Strutturale Comunale

Dagli strumenti urbanistici del Comune di Formigine risulta che, secondo il Piano strutturale (in estratto in Figura 14) l'ente urbano di cui si discute è posto in area AUC_A "Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici; comprendono inoltre gli ambiti edificati dei centri minori (Titolo V, art.5.2)" e, secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio - 2° VARIANTE RUE 2014 (in estratto in Figura 15), AUC4 "Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (TIT. IV - capo 4.2)".

L'ulteriore campitura diagonale che interessa l'area qui in esame è riferita a una fascia di "Rispetti delle infrastrutture" ed in particolare agli "Elettrodotti - Distanze di Prima Approssimazione (D.M. 29 maggio 2008) (TIT. III capo 3.4 art. 3.4.2)", secondo il quale è previsto che "non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori

sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere”.

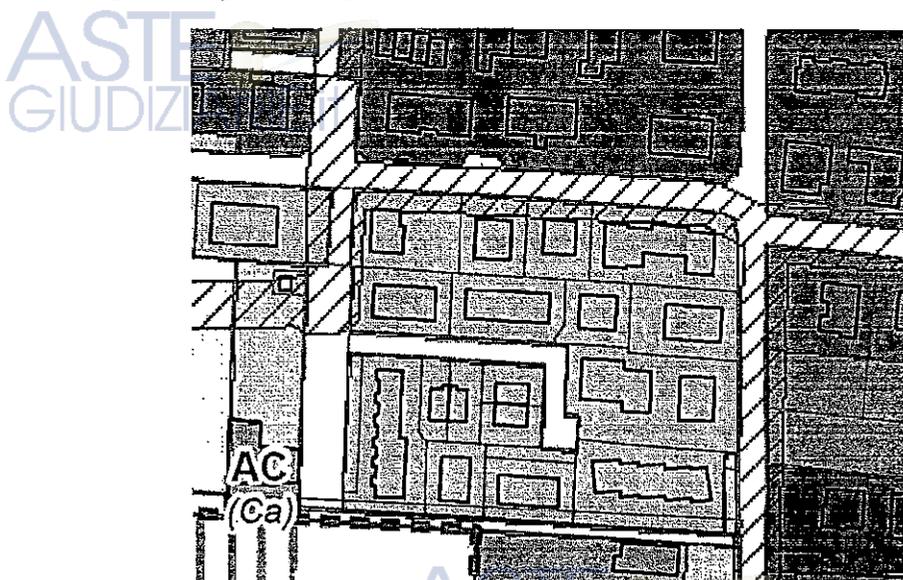


Figura 15 . Estratto del R.U.E.

3. Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la determinazione dell'estimo unitario dei vari beni del compendio viene utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato dei beni in esame viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando i beni oggetto di stima rientrino in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

3.1 Unità immobiliare adibita a civile abitazione

Preliminarmente all'espressione dei valori di stima, si riportano di seguito i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, allo scopo di fornire un riferimento generale da poter considerare per la determinazione del valore unitario di stima relativo agli specifici immobili.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2016¹

- per unità immobiliari a destinazione residenziale poste a Crevalcore (Bologna), in zona semicentrale / centro abitato ("abitazioni di tipo economico"), stato di conservazione normale: €/mq 700,00 / 900,00 ;
- per unità immobiliari a destinazione residenziale poste a Nonantola (Modena), in zona semicentrale / centro abitato ("abitazioni di tipo economico"), stato di conservazione normale: €/mq 950,00 / 1.250,00 ;

§

Esponde ancora lo scrivente che, per ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima individuato per il singolo bene, risulta necessario attribuire vari coefficienti alle diverse superfici comprese nell'unità, in grado di rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato.

Più in particolare, applicando al balcone il coefficiente di 0,25 , la superficie virtuale complessiva dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione può essere calcolata come segue:

¹ L'Agenzia delle Entrate non rende disponibili gli estimi per il Comune di San Felice sul Panaro (indicando tutti i valori come pari a zero) "in quanto il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici in Emilia Romagna del 20 e 29 maggio 2012"; si considerano pertanto estimi di località non troppo distanti per le quali l'Agenzia delle Entrate rende disponibili i valori.

- superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri (nel caso in esame viene applicato alla superficie netta dei vani già indicata pari a mq 75,98 un coefficiente maggiorativo valutato per lo specifico caso in esame, in modo da tenere conto dello spessore delle pareti, pari ad 1,075)..... mq 82,00 (arr.)
- balcone = mq $2,65 \times 0,25$ mq 0,6625
per complessivi mq 83,00 (arr.).

§

Si evidenzia inoltre che la stima all'attualità dovrà necessariamente tenere conto dell'inagibilità dell'immobile e del fatto che per renderlo agibile sarà necessario procedere alle opere sinteticamente descritte nella relazione in Allegato 1 ed in quella in Allegato 3 (già richiamate), dovendosi pertanto deprezzare l'estimo per la commercializzazione dell'immobile (nelle condizioni in cui si trova all'epoca di redazione della presente relazione) di un congruo valore; secondo la stima proposta con l'intervento già più volte richiamato, per l'unità immobiliare adibita a civile abitazione sono state previste opere per € 41.223,42. (IVA esclusa) e dunque per circa € 45.000,00 (IVA compresa assumendo che si possa applicare la percentuale del 10% come attualmente possibile per i lavori di ristrutturazione).

§

Allo scopo di individuare il più congruo valore di mercato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sono stati inoltre esaminati alcuni

annunci commerciali reperiti su portali web per la zona in oggetto² alla data di stesura della presente relazione; si osserva che nella zona risultano presenti numerosi immobili in vendita attraverso aste giudiziarie, per i quali sono note soltanto le caratteristiche generali dell'immobile, senza fotografie o indicazioni precise sulla localizzazione o sulla planimetria; si rileva inoltre che la quasi totalità degli immobili visionati risulta dotato di box auto/garage:

- *“appartamento in vendita San Felice sul Panaro”, 3 locali, mq 100,00 ad € 100.000,00 (€/mq 1.000,00); “in zona residenziale appartamento ben tenuto composto da Soggiorno e Cucina con Balcone, 2 Camere da Letto e Bagno. Soffitta e Garage”;*
- *“in centro al paese disponiamo di appartamento al terzo piano di palazzina con ascensore. Appartamento composto da soggiorno con cucina e accesso ad ampio balcone, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola/studio e bagno. Garage”, 3 locali, mq 75,00 ad € 50.000,00 (€/mq 666,66);*
- *“porzione residenziale su tre livelli fuori terra composta da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al piano terra; camera, bagno e ripostiglio, al piano primo; sottotetto al piano secondo; annessa area cortiliva esclusiva” (immobile in asta), 3 locali, mq 82,00 ad € 36.000,00 (€/mq 440,00);*
- *“appartamento composto da due disimpegni, pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone, annesso box”, 2 locali, mq 56,00 ad € 39.375,00 (€/mq 700,00);*
- *“San Felice Sul Panaro (MO), via Montefiorino n. 59 - Piena proprietà*

² <http://www.casa.it/vendita-residenziale/in-san+felice+sul+panaro,+mo,+emilia-romagna/lista-1>

di appartamento posto al secondo piano di un complesso residenziale e costituito da soggiorno con loggia, cucina abitabile, tre camere e due bagni. Cantina al piano terra. Nell'ambito della medesima procedura RGE 105/10 è in vendita come LOTTO 2 nello stesso giorno e luogo un'autorimessa al piano terra al prezzo minimo di euro 2.030,00. DATA ASTA 6 APRILE 2017"; mq 119 ed € /mq 296,00 (arr.).

Considerando la rilevanza di quest'ultimo dato di riferimento, si produce di seguito la fotografia e la scheda dei beni posti in vendita in Fig. 16.

Appartamento in vendita San Felice Sul Panaro

€ 35.213 119 mq 6 locali



Locali:	6
Metri quadri:	119
Bagni:	2
Totale Piani:	4
Balcone:	SI
Terrazzo:	SI
Stato al Rogito:	libero

Figura 16 . Scheda e fotografia di immobile in vendita

§

Sulla base di tutte le considerazioni sopra espone, del grado di finitura e della qualità dell'immobile si ritiene che, in condizioni "normali" di manutenzione l'unità immobiliare adibita a civile abitazione possa essere valutata nell'ordine di €/mq 450,00 - 500,00 e quindi per € 40.000,00 (arrotondati ai fini della stima).

Tale valore di stima, sebbene assai contenuto, è però riferito ad un immobile immediatamente agibile; nel caso di specie l'immobile da valutare è invece inagibile e risulterà utilizzabile soltanto una volta erogato il finanziamento ed eseguiti i lavori, in tempi che al momento non sono precisamente determinabili.

Per individuare il più corretto valore di stima dell'immobile nelle condizioni in cui adesso si trova (inagibile, suscettibile di ricevere il finanziamento dell'intervento ed essere conseguentemente ristrutturato ma in tempi non certi), ritiene lo scrivente che il congruo valore di stima allo stato attuale non possa superare l'importo di € 25.000,00 , considerando che l'entità dei lavori che verranno eseguiti a seguito del finanziamento per la singola unità immobiliare risulteranno (paradossalmente) dello stesso ordine di grandezza del suo valore commerciale.

3.2 Unità immobiliare adibita a garage

Anche in questo caso, preliminarmente all'espressione dei valori di stima, si riportano di seguito i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, allo scopo di fornire un riferimento generale da poter considerare per la determinazione del valore unitario di stima relativo agli specifici immobili.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2016³

- per box posti a Crevalcore (Bologna), in zona semicentrale / centro abitato, in stato di conservazione normale: €/mq 800,00 / 850,00 ;
- per box posti a Nonantola (Modena), in zona semicentrale / centro

³ L'Agenzia delle Entrate non rende disponibili gli estimi per il Comune di San Felice sul Panaro (indicando tutti i valori come pari a zero); si considerando pertanto estimi di località non troppo distanti per le quali l'Agenzia delle Entrate rende disponibili i valori.

abitato, in stato di conservazione normale: €/mq 600,00 / 850,00 ;

§

Per il box è stato reperito un solo annuncio commerciale con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto della perizia di stima, riferito ad un oggetto ubicato in una località vicina, a Crevalcore (a circa 17 km da San Felice sul Panaro):

- *“garage di circa 18,50 mq, con finestra e portone basculante, sito al piano terra di una palazzina costruita nel 2005, in via Pietro Nenni, a pochi passi dal centro storico”, ad € 17.500,00 (€/mq 950,00);*
- *“San Felice Sul Panaro (MO), via Montefiorino n.59 ... Nell'ambito della medesima procedura RGE 105/10 è in vendita come LOTTO 2 nello stesso giorno e luogo un'autorimessa al piano terra al prezzo minimo di euro 2.030,00”.*

§

Considerata la posizione del manufatto, nelle immediate adiacenze del fabbricato che ospita l'unità immobiliare di civile abitazione oggetto di stima, ma lontano dal centro storico di San Felice sul Panaro, si ritiene che il valore di stima del piccolo box possa essere indicato nell'ordine di € 2.500,00.

3.3 Terreno in prossimità del fabbricato condominiale

Come già esposto al paragrafo 2.1, l'area risulta edificabile, potendosi ipotizzare la realizzazione di box di tipologia analoga a quella già presente nell'appezzamento di terreno confinante (di cui si è detto ai paragrafi precedenti).

Considerando la geometria del lotto, approssimativamente di forma quadrata con lato pari a poco più di 12 m, si assume di poter realizzare n. 4 box auto di dimensioni standard.

Dato il valore marginale dei box auto nelle zone periferiche di S. Felice sul Panaro, che risulta dall'annuncio della procedura RGE 105/10 (nell'ambito della quale viene eseguita la vendita di cui alla Fig. 16), risulta che il valore di mercato dei box è circa corrispondente (se non inferiore) al costo della loro edificazione, rendendo perciò attualmente non conveniente lo sfruttamento edilizio dell'area, a maggior ragione quando si consideri che, a causa dell'attuale inagibilità del fabbricato adiacente, l'appetibilità di mercato dei box in ipotesi edificabili sul terreno è assai modesta.

Il valore di stima dell'area deve quindi anche in questo caso essere valutato in funzione di una sua utilizzazione futura ed in tal senso, tenendo conto dei parametri di mercato già evidenziati ed il costo per la rimozione della tettoia, si indica il valore a corpo di € 4.500,00 .

3.4 Ente urbano a Formigine

Per la determinazione del valore di stima del parcheggio scoperto, si fa riferimento alle quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità, ed in particolare alla *"Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2016"*

- per box posti a Formigine, fascia suburbana, frazione Magreta, in stato di conservazione normale: €/mq 650,00 / 900,00 .

Considerato che l'area oggetto di stima è idonea al parcheggio di n. 6 autovetture, il suo valore commerciale è individuabile nell'ordine di € 3.000,00 - 3.500,00 cadauno; considerando il costo per il censimento degli spazi di parcheggio e per una dotazione minima anti-intrusione, nonché il rischio dell'operazione imprenditoriale consistente nell'acquisto dell'area, nel suo

⁴ L'Agenzia delle Entrate non rende disponibili gli estimi per il Comune di San Felice sul Panaro (indicando tutti i valori come pari a zero); si considerando pertanto estimi di località non troppo distanti per le quali l'Agenzia delle Entrate rende disponibili i valori.



frazionamento e nella vendita, si ritiene di esprimere il valore di stima dell'area nelle sue condizioni attuali nell'ordine di € 12.000,00 .

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 27 marzo 2017

Allegati

1. *“Richiesta di Contributo per la Riparazione o Ricostruzione ai sensi delle ordinanze N.29/2012, N.51/2012, N.86/2012, N.60/2013, N.66/2013 e s.m.i. del Presidente della Regione Emilia-Romagna in qualità di Commissario Delegato”*
2. Visura catastale dell'u.i. adibita a civile abitazione
3. Documentazione allegata al Nulla Osta per la licenza di costruzione da parte del Comune di San Felice sul Panaro
4. Planimetria catastale dell'u.i. adibita a civile abitazione
5. Visura catastale dell'u.i. adibita a garage
6. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di San Felice sul Panaro per l'u.i. adibita a garage
7. Agibilità per l'u.i. adibita a garage
8. Planimetria catastale dell'u.i. adibita a garage
9. Visura catastale del terreno adibito a seminativo
10. Visura catastale dell'ente urbano

