

Committente: [REDACTED]

Liquidatore e legale rappresentante: [REDACTED]

Perito estimatore: Geom. Andrea FERRI.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Andrea FERRI, geometra, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6662, con studio professionale in Banchette (TO) Via Della Torretta n.c. 29/2, veniva incaricato dall'Ill.mo avv. [REDACTED] liquidatore e legale rappresentante "pro tempore" della società [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] di redigere perizia estimativa, per la determinazione del valore venale di comune commercio, su beni immobili e mobili di proprietà della società *ut supra* citata e meglio nella narrazione che segue.

Lo scrivente, esaminati gli atti e la documentazione fornitagli, provvedeva a svolgere i necessari accertamenti anche *in situ* e ad inoltrare richiesta della documentazione mancante, (visure catastali, ecc..) presso l'Agenzia del Territorio, e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ivrea.

Durante il sopralluogo venivano visionati i beni mobili ed effettuate le verifiche dei locali costituenti i beni immobili oggetto di stima. Con l'occasione sono state svolte alcune accurate riprese fotografiche interne ed esterne dei beni oggetto di stima.

ASTE
BIEFFE
STUDIO TECNICO
GIUDIZIARIE.IT

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 02891680018
Tel. 0125/613164 e Fax 01251927300 - C.F. FERRI ANDREA 02891680018
e-mail (ordinaria) bieffe_ag@banchette.it e-mail (certificata) andrea.ferr@geopac.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DA STIMARE

Oggetto di valutazione, è la determinazione del valore venale di comune commercio relativamente ad immobili, così come meglio descritti e trasferiti dai danti causa all'attuale proprietà [REDACTED], con sede in [REDACTED] ed iscritta nel Registro delle Imprese di [REDACTED] con atto di compravendita Notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] ed ivi trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 5) e più precisamente:

"Nel Complesso immobiliare denominato CENTRO LA SERRA..[OMISSIS]...con entrostante fabbricato eretto a cinque piani fuori terra, oltre a tre interrati, con accesso principale pedonale e carraio dal Corso Botta ed accessi secondari particolari sia dai giardini pubblici (Foglio 34 n. 375) sia dalla Via Bertinatti; in particolare costituisce oggetto di trasferimento la seguente unità immobiliare:

PRIMO – INTERA PIENA PROPRIETA' SU

- a):

Unità commerciale distribuita sui piani terreno e primo sotterraneo, collegata da scala interna e costituita da un vano per ciascun piano, convenzionalmente distinta con il numero arabo 21 (ventuno) nell'identificazione condominiale, fra le coerenze:

Per il piano primo sotterraneo: unità immobiliare sub. 176, unità immobiliare sub. 175 di cui infra a più lati ";

Per il piano terreno: unità immobiliare sub. 175 di cui infra a più lati, unità immobiliare sub. 167.

ELEMENTI CATASTALI – La consistenza immobiliare sopradescritta è censita in Catasto Fabbricati come segue:

DITTA ESATTAMENTE INTESTATA – Foglio 34 n. 377 sub. 181, Corso Botta n. c.

2

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-100 11010 Banchetta (To) - P.Iva 07981020116
Tel. 0125/613164 e Fax 0125/920001 - C.F. FERRI ANDREA 00082431907
e-mail(ordinaria) bleffe.ag@tiscali.it - e-mail(certificata) andrea.ferr@gsopac.it

30, Zona Censuaria 1, Piani S1-T, Categoria C/1, Classe 6, metri quadri 21,
Rendita Catastale Euro 532,52;



- **b):**

Unità commerciale al piano primo sotterraneo composto da negozio con retro,
convenzionalmente distinto con il numero arabo 19 (diciannove) nell'identificazione
condominiale sub. 175 di cui infra, muro perimetrale verso parti comuni ai restanti
lati. ELEMENTI CATASTALI: La consistenza immobiliare sopradescritta è censita
in Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA - Foglio 34
n. 377 sub. 183, Corso Botta n.c. 30, Zona Censuaria 1, Piano S1, Categoria 1,
Piano S1, Categoria C/1, Classe 6, metri quadrati 20, Rendita Catastale Euro
507,16.

- **c):**

Unità commerciale in piano primo sotterraneo composta da un vano ad uso
negozio, convenzionalmente distinto con il numero arabo 20 (venti)
nell'identificazione condominiale, fra le coerenze: unità immobiliare sub. 175 di cui
infra a tre lati, unità immobiliare sub. 176, muro perimetrale verso parti comuni.
ELEMENTI CATASTALI: La consistenza immobiliare sopradescritta è censita in
Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA: Foglio 34 n.
377 sub. 182, Corso Botta n.c. 30, zona censuaria 1, piano S1, Categoria C/1,
classe 5, metri quadri 9, Rendita Catastale Euro 196,15.

- **d):**

Unità commerciale in piano primo sotterraneo composta da un vano ad uso
negozio, convenzionalmente distinto con il numero arabo 22 (ventidue)
nell'identificazione condominiale, fra le coerenze: unità immobiliare sub. 175 di cui
infra a più lati, muro perimetrale verso parti comuni. ELEMENTI CATASTALI: La



3



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/C-10912 Biressa (To) - P.Iva 07091690016
Tel. 0125/813184 e Fax 0125/1223100 - C.F. FRPND/R09224E379T
e-mail(ordinaria) bieffe@studio.it - e-mail(certificate) andrea.ferris@geopec.it

consistenza immobiliare sopradescritta è censita in Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA: Foglio 34 n. 377 sub. 184, Corso Botta n.c. 30, zona censuaria 1, piano S1, Categoria C/1, classe 6, metri quadri 22
Rendita Catastale Euro 557,88.

- e):

Unità commerciale destinata a sala cinematografica con relative pertinenze e servizi, convenzionalmente distinta con la sigla alfanumerica 6A nell'identificazione condominiale, distribuita ai piani:

- terreno in minima parte;
- sotterraneo primo: ricomprendente ampio atrio d'ingresso, biglietteria, servizi, depositi e locali di servizio, collegamenti al piano secondo sotterraneo da autonome scale;
- sotterraneo secondo: sala cinema, scale esclusive, servizi e ripostigli.

Coerenze:

- quanto al piano terreno e primo sotterraneo, le parti fanno riferimento all'elaborato grafico come infra allegato;
- quanto al piano secondo sotterraneo: reperti archeologici e vuoto sugli stessi, parti comuni (sub. 167), muri perimetrali verso il Corso Botta ed i giardini pubblici, parti comuni sub. 169, unità immobiliare sub. 174.

ELEMENTI CATASTALI - Tale consistenza è censita in Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA Foglio 34 n. 377 sub. 175, Corso Botta n.c. 30, zona censuaria 1, piano S2-S1-T, Categoria D/3, Rendita Catastale Euro 8.750,00. Sono ricomprese, in particolare, nel trasferimento le quote di comproprietà spettanti al sub. 175 sui beni non censibili comuni all'unità sub.174 (Foglio 34 mappale n. 377 sub. 169).

RIFERIMENTO PLANIMETRICO ...[OMISSIS].....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SECONDO - DIRITTO DI USO ESCLUSIVO SU:

- f):

- in piano terreno: porzione di area urbana adibita a posto auto esterno, contraddistinto con la sigla alfanumerica PA11, nell'identificazione condominiale, fra le coerenze: mappale n. 546 del Foglio 34, posto auto PA12, area di manovra, posto auto PA10.

ELEMENTI CATASTALI - La porzione in area ad uso esclusivo, con vincolo di destinazione a posto auto, è ricompresa nella consistenza a posto auto, è compresa nella consistenza dell'area urbana identificata in Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA Foglio 34 n. 377 sub. 5, Corso Botta n.c. 30, piano T, area urbana di metri quadrati seicentonovantadue (mq. 692). Tale diritto di uso esclusivo potrà essere trasferito e terzi solo unitamente alla proprietà di unità immobiliari autonome di compendio del complesso immobiliare."

Detti beni sono pervenuti alla Società dante causa in forza di atto di fusione rogito Notaio Pergaetano Marchetti di Milano in data 20.12.2002 rep. nn. 17411/5205, registrato a Milano 1 in data 07.01.2003 al n. 212 e trascritto ad Ivrea in data 16.01.2003 ai nn. 520/455, seguito da atto ricognitivo catastale dell' 11.05.2007 rep. nn. 200844/30884, registrato ad Ivrea il 18.05.2007 al n. 2224 ed ivi trascritto in data 19.05.2007 ai nn. 4790/3162.

Dalle ricerche svolte si è potuto risalire al regolamento condominiale che si espone in allegato (Allegato n. 5), precisando che contattato telefonicamente l'Amministratore Condominiale pro tempore [REDACTED] lo stesso ha

5

Bieffe
STUDIO TECNICO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Bioretto (To) - P.Iva 07491900116
Tel. 0125/613164 e Fax 0125/122320 - C.F. FRNDR02844E300T
e-mail(ordinaria) bieffe@bi.aste.it - e-mail(carlicosta) andrea.ferr@aste.it

comunicato che allo stato attuale vi sono delle spese condominiali insolute non consolidate. Al riguardo si ricorda che in caso di vendita dei beni di cui trattasi e così come disposto dal secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, chi subentrasse nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Oggi il compendio oggetto di stima, risulta allibrato al Catasto Edilizio Urbano (Allegato 1) come segue:

Unità commerciale (quota di proprietà 1/1) sopra identificata con la lettera **a)**:

Foglio 34 n. 377 sub. 181, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, metri quadri 21, Rendita Catastale Euro 619,28, Corso Botta n. 30, piani S1-T. Si precisa che il bene *de quo* risulta correttamente intestato alla [REDACTED] ma differisce rispetto ai dati catastali enunciati nel rogito Cignetti del 15.06.2007 rep. n. 201132 a seguito di successivo classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Unità commerciale (quota di proprietà 1/1) **negozio con retro** sopra identificata con la lettera **b)**

Foglio 34 n. 377 sub. 183, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 19 mq, Rendita €. 560,30, Corso Botta n. 30 piano S1. Si precisa che il bene *de quo* risulta correttamente intestato alla [REDACTED] ma differisce rispetto ai dati catastali enunciati nel rogito Cignetti del 15.06.2007 rep. n. 201132 a seguito di successivo classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

6

Geom. Andrea FERRI

Via della Torreisa, 29/2-10019 Bencheito (To) - P.Iva 07881000116
Tel. 0125/813104 e Fax 0125/1920300 - C.F. FRRNDR69B24E376 I
e-mail: [ordinaria]@blaffe.it; [ufficio]@blaffe.it; e-mail: [certificata]@andreaferri.it e opes@it



Unità commerciale (quota di proprietà 1/1) **negozio** sopra identificata con la lettera
c):

Foglio 34 n. 377 sub. 182, zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 7, metri quadri
10, Rendita € 294,90, Corso Botta n.c. 30, piano S1. Si precisa che il bene de quo
risulta correttamente intestato alla [REDACTED] ma differisce rispetto
ai dati catastali enunciati nel rogito Cignetti del 15.06.2007 rep. n. 201132 a
seguito di successivo classamento e/o rendita rettificati con procedura di
classamento automatico (D.M. 701/94).

Unità commerciale (quota di proprietà 1/1) **negozio** sopra identificata con la lettera
d):

Foglio 34 n. 377 sub. 184, zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 7, consistenza
mq. 22, Rendita € 648,77, Corso Botta n.c. 30, piano S1. Si precisa che il bene de
quo risulta correttamente intestato alla [REDACTED] ma differisce
rispetto ai dati catastali enunciati nel rogito Cignetti del 15.06.2007 rep. n. 201132
a seguito di successivo classamento e/o rendita rettificati con procedura di
classamento automatico (D.M. 701/94).

Unità commerciale (quota di proprietà 1/1) **sala cinematografica con relative
pertinenze e servizi** sopra identificata con la lettera e):

Foglio 34 n. 377 sub. 175, zona censuaria 1, Categoria D/3, Rendita € 11.500,00,
Corso Botta n.c. 30, piano S2-S1-T. Si precisa che il bene de quo risulta
correttamente intestato alla [REDACTED] ma differisce rispetto ai dati
catastali enunciati nel rogito Cignetti del 15.06.2007 rep. n. 201132 a seguito di
successivo classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento

7



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-A/310 Biemme (To) - P. IVA 07884800112
Tel. 0125/813184 e Fax 0125/813100 - C.F. FRFRNDR6024E529T
e-mail(ordinaria) bieffe_ag@live.it - e-mail(certificati) andrea.ferr@teopec.it

automatico (D.M. 701/94).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Così come si evince dal rogito notaio Cignetti Pierluigi del 15.06.2007 rep. 201132/31069 vi è in capo alla società [REDACTED] un diritto di uso esclusivo "in piano terreno: porzione di area urbana adibita a posto auto esterno, contraddistinto con la sigla alfanumerica PA11, nell'identificazione condominiale, fra le coerenze: mappale n. 546 del Foglio 34, posto auto PA12, area di manovra, posto auto PA10.

ELEMENTI CATASTALI - La porzione in area ad uso esclusivo, con vincolo di destinazione a posto auto, è ricompresa nella consistenza a posto auto, è compresa nella consistenza dell'area urbana identificata in Catasto Fabbricati come segue: DITTA ESATTAMENTE INTESTATA Foglio 34 n. 377 sub. 5, Corso Botta n.c. 30, piano T, area urbana di metri quadrati seicentonovantadue (mq. 692). Tale diritto di uso esclusivo potrà essere trasferito e terzi solo unitamente alla proprietà di unità immobiliari autonome di compendio del complesso immobiliare."

Dal sopralluogo è stato possibile verificare l'effettivo stato di consistenza di tutti i beni sopra elencati e comparati alle schede catastali oggi presenti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio. Ne risulta a seguito della presentazione della pratica edilizia DIA n.2007-326-1 del 17.07.2007 prot 21597 ad oggetto: manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che i beni immobili F. 34 particella 377 sub. 175, sub. 183 et sub. 182 sono stati variati mediante l'attuazione della demolizione della maggior parte delle pareti perimetrali e dei serramenti vetriati costituenti gli stessi e la realizzazione di una superficie soppalcata. Pertanto nel caso di un'eventuale vendita del compendio in oggetto a terzi, occorrerà procedere a giusta variazione catastale ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma

14. Inoltre per quanto concerne l'immobile sub. 184, non risulta indicata nella scheda catastale la porta di accesso al bar posta verso nord.

Al compendio è possibile accedervi pedonalmente verso il Corso Botta (accesso principale) verso nord in prossimità della Via Bertinatti e verso i giardini pubblici posti a sud. Si precisa che per gli immobili facenti parte del compendio di cui trattasi e nella fattispecie: sub. 183 et sub. 182, hanno accesso attraverso il bene immobile allibrato al sub.175.

L'accesso ai diversi piani del compendio è garantito da corridoi e disimpegni con presenza plurima di scale ed assenza totale di rampe per eventuali persone con ridotte capacità motorie e di deambulazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di immobile facente parte del fabbricato denominato centro di servizi sociali e residenziali est (divenuto poi Hotel La Serra) e progettato dai celebri architetti veneziani [REDACTED] ed eretto nella zona centrale della Città di Ivrea nel 1976, *trait d'union* tra la città fabbrica e la città vecchia, nonché edificio polivalente che raccoglie in se funzioni diverse "città nella città", le strade diventano corridoi, le case si fanno stanze di albergo, le piazze si fanno *hall*. Edificio di grande pregio storico e culturale, uno dei simboli del periodo "Olivettiano". In esso vi è la presenza di reperti archeologici del periodo romano posti sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni Storici di Torino. Oggi ancora centro di aggregazione sportiva, per la presenza di palestra e piscina e di grande interesse culturale legato alla sua architettura moderna. L'intero edificio comprende due sale per conferenze di varia capienza (circa 400 posti la più grande), circa 55 mini appartamenti e due sale ristorante, una piscina e box per rappresentanze di servizi.

A livello architettonico esteriore vi è un forte richiamo verso sud alla tastiera di una macchina da scrivere, che caratterizza il complesso, marcato da una singolare unicità concettuale.

La porzione oggetto di stima, così come sopra narrata e descritta, riguarda la sala conferenze/cinema, il grande atrio di ingresso con funzione polivalente e comprendente un bar ed i locali ad essi accessori (biglietteria, soppalco, box per rappresentanze, ecc...). Il compendio, proprio per la sua creazione originaria ad immobile polifunzionale e di unica proprietà, poi in epoche recenti frazionato e venduto a plurimi proprietari, ha mantenuto tutti i collegamenti interni di fruibilità originari, ad esempio la palestra si innesta con una porta al corridoio laterale della sala conferenze/cinema, la sala cupola (non oggetto di stima, peraltro di proprietà del Comune di Ivrea), si innesta attraverso un'area comune all'atrio di ingresso al cinema/sala conferenze (oggetto di stima).

Annesso all'edificio, vi è una superficie esterna verso nord dedicata ad area a parcheggio sulla quale dall'atto notarile Cignetti del 15.06.2007 rep. nn. 201132/31069 vige a favore della società [REDACTED] il diritto di uso esclusivo per il posto auto già sopra menzionato al paragrafo precedente. Internamente il compendio oggetto della stima risulta con finiture originarie dell'epoca di realizzazione, in sufficiente stato di conservazione, mentre per quanto concerne la sala cinema, una parte dei sedili ribaltabili sono usurati sia nel tessuto di rivestimento e per alcuni anche nell'imbottitura. Anche il pavimento originario in *moquette* e *parquet* risulta consumato e con presenza di alcune macchie. I camerini adiacenti alla sala cinema/conferenze presentano distacchi di intonaco e di tinteggiatura. Vi sono stati poi riscontrati segni di infiltrazioni di acqua nell'intradosso del solaio della sala cinema/conferenze che percolati sul pavimento

sottostante hanno interessato il manto di pavimentazione dello stesso in *parquet* di
legno



Caratteristiche costruttive generali dell'intero fabbricato:

Struttura di elevazione: realizzata in cemento armato normale e strutture in acciaio;

Struttura orizzontale: composta da solai piani in laterocemento e acciaio;

Struttura di collegamento tra i piani: mediante scale interne, nella maggior parte
rivestite in materiale in gomma, ringhiere in cemento e tubolari in ferro preverniciato;

Finiture esterne: Facciate esterne, intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di
conservazione;

Serramenti esterni: prevalentemente in alluminio e vetri, in sufficiente stato di
conservazione e manutenzione;

**L'immobile è dotato di tutti gli impianti primari ma relativamente allo stato
degli stessi lo scrivente non avendo le competenze professionali per
stabilirne la loro funzionalità, messa a norma ed eventuali necessari
adeguamenti, rimanda alla relazione dell'arch. Giuseppe PEANO che si allega
alla presente per farne parte integrale ed imprescindibile (Allegato 7).**

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e
manutenzione.

3. STATO DI GODIMENTO DEI BENI

Il compendio *ut supra* risulta allo stato attuale non affittato a terzi e quindi nel possesso della
società proprietaria.

4. FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie (Allegato 2), risultano a carico dei beni la seguente formalità
pregiudizievole.



ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio dott.

Aldo Presbitero di Ivrea (TO) del 24.06.2010 rep. 37772/17229, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 30.06.2010 ai nn° 4994/756, a favore di Banca del Canavese – Credito Cooperativo di Vische del Verbano Usio Ossola – Società Cooperativa, con sede in Vische, su beni immobili siti nel comune di Ivrea (TO), Foglio **34** particella n. **377** sub. **175**, sub **182**, sub **184**, sub **181**, sub **183** per la quota di 1/1 di proprietà contro la



Alla data odierna il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

- € 35,00 circa, l'ipoteca volontaria.

A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA ED IRREGOLARITA' EDILIZIE

Il compendio di cui trattasi allo stato attuale ricade all'interno del Piano Regolatore Comunale di Ivrea in aree omogenee denominate TSA2 - Tessuti di sostituzione o di ampliamento art. 27 delle NdA. Inoltre l'intero edificio comprendente il compendio di stima è assoggettato, ai sensi della D.C.C. n. 76 del 11.12.2001 e successiva D.C.C. n. 15 del 25.03.2013, alla normativa per gli interventi sugli edifici del MAAM. Per quanto concerne i vincoli esso è sotto tutela della Sovrintendenza per quanto concerne i reperti romani

contenuti in esso. Per una miglior comprensione delle prescrizioni normative *ut supra* citate si rimanda all'allegato 4.

Relativamente al compendio oggetto di stima le pratiche edilizie messe a disposizione dello scrivente da parte dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale di Ivrea sono:

-) Licenza Edilizia del 31.08.1968 prot. 1129 ad oggetto: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione, cinema, autorimesse, e negozi;
-) Licenza Edilizia del 16.07.1969 prot. 1100 ad oggetto: Variante alla licenza edilizia rilasciata il 31.08.1968 prot. 1129;
-) Licenza edilizia del 21.05.1975 prot. 2814 ad oggetto: variante alla licenza edilizia del 21.04.1970 ad uso unità residenziale in Corso Botta;
-) Pratica n. 3974, prot. generale 3784 del 23.04.1980, Concessione Edilizia del 23.05.1980, ad oggetto: sistemazione Hotel La Serra. Si precisa che con la detta pratica vennero autorizzate le chiusure vetrate ed i serramenti esterni (porte di accesso) dell'atrio della sala cinema/conferenze. Inoltre sempre con la detta pratica venivano realizzati i box, catastalmente oggi individuati con il sub.183, 182, 181 et l'ufficio di cui al sub. 175 oggi oggetto di stima ma demoliti a seguito della pratica che precede;
-) Pratica DIA n.2007-326-1 del 17.07.2007 prot 21597 ad oggetto: manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Si precisa che sono state visionate e riscontrate molte altre pratiche riferite all'intero edificio ma non riguardanti il compendio oggetto di stima.

Si segnala inoltre che a seguito di una visione interna dell'immobile ed una comparazione con le pratiche edilizie visionate è stata aperta una porta di accesso (interna) tra la piscina ed il locale con destinazione a magazzino di cui al piano terreno dell'immobile oggetto di stima sub 175 del F. 34 particella 377. Al riguardo lo scrivente non ha riscontrato per detta porta alcun parere autorizzativo e nemmeno comunicazioni edilizie (DIA, SCIA, CIA, ecc..).

6. GIUDIZIO E VALORE DI STIMA



Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso considerato in particolare alcune importanti negatività dello stesso, ossia:

- 1) edificio molto energivoro;
- 2) edificio con impianti non a norma e necessitanti di un adeguata revisione anche in base alla tipologia e destinazione d'uso futura (al riguardo si rimanda alla perizia dell'arch. Giuseppe PEANO - Allegato 7);
- 3) il compendio è assoggettabile all'andamento economico del mercato immobiliare che è vertiginosamente in forte calo già a partire dalla fine del 2006 a seguito delle note vicende legate alla crisi economica. Basti pensare che il numero delle copravendite dal 2006 ad oggi è calato rispettivamente di circa la metà ossia da un totale di 869.308 a circa 454.353, considerata inoltre la sua ubicazione e condizione, presa in considerazione la collocazione dei beni di cui trattasi, ritiene che il più equo e prudente valore venale di mercato in comune commercio da attribuire all'intero compendio immobiliare, computato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze: è pari a **€. 410.000,00** (quattrocentodiecimila/00).

7. BENI MOBILI DA STIMARE

Oggetto di valutazione, è la determinazione del valore venale di comune commercio relativamente a beni mobili, così come meglio descritti nell'inventario redatto a firma del liquidatore Avv. [REDACTED] (Allegato 6) e sulla base del quale lo scrivente per ogni singolo cespite ne determina la stima valutativa ed il



valore complessivo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		valore di stima	
LOCALE BAR			
n.	1	Plancia con alzata	€ 50,00
n.	2	Contenitore rifiuti	€ 10,00
n.	1	Lavello con vasca	€ 150,00
n.	1	Tavolo	€ 100,00
n.	1	Cassettiera a tre cassetti	€ 150,00
n.	1	Tavolo con cassa	€ 150,00
n.	1	Tavolo	€ 100,00
n.	1	Tavolo	€ 100,00
n.	1	Vasca coibentante	€ 150,00
n.	1	Ripiano per bottiglie vino (mensole)	€ 50,00
n.	1	Preso d'aria in acciaio per porta ripostiglio	senza valore
n.	2	Griglie per termoconvettori	senza valore
n.	2	Lamiere	senza valore
n.	1	Produttore di ghiaccio	€ 150,00
n.	1	Lavastoviglie	€ 250,00
n.	1	Tavolo refrigerato a tre porte a due cassettiere	€ 250,00
n.	1	Tavolo refrigerato con una porta e cassettiera	€ 250,00
n.	1	Tavolo con lavello	€ 150,00
n.	1	Rubinetto a pedale doppio	€ 50,00
n.	1	Cesto lavastoviglie per bicchieri	€ 10,00
LOCALE INTERRATO			
n.	2	Caldie elettriche con attrezzature	€ 100,00
LOCALE SPOGLIATOIO			
n.	1	Armadio laminato sporco/pulito	€ 50,00
LOCALE PROIEZIONE			
n.	1	Macchina per proiezione Victoria 5 (Cinemeccanica) con impianto Dolby Sistem con diffusori audio ed impianto	€ 2.000,00
LOCALE REGIA			
n.	1	Tavolo per controllo regia - audio e luci dell'area congressi	€ 400,00
n.	1	Armadio RACH con apparecchiature	€ 400,00
LOCALE DI INGRESSO ALL'AREA CONGRESSUALE			
n.	1	Armadio guardaroba	€ 350,00
n.	1	Tavolo scrivania colore grigio	€ 20,00
n.	5	Quadri riferiti all'autore Egidio Bonfante	€ 1.200,00
AREA CONGRESSUALE			
n.	369	Poltroncine rivestite in tessuto ignifugo	€ 6.000,00
n.	1	Schermo per proiezione cinematografica mt. 10x4	€ 1.000,00
n.	1	Tavolo rettangolare	€ 20,00
n.	8	Aspiratori per servizi igienici e camerini	€ 100,00
Totale		€ 13.760,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

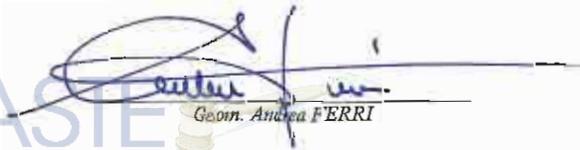
8. PLANIMETRIE E FOTOGRAMMI

In dotazione alla presente narrazione peritale, si fornisce:

- Allegato 1) Planimetrie e mappa catastale;
- Allegato 2) Visure ipotecarie;
- Allegato 3) Documentazione Fotografica;
- Allegato 4) Normativa urbanistica;
- Allegato 5) Atto notarile e regolamento condominiale;
- Allegato 6) Inventario beni mobili;
- Allegato 7) Perizia impianti Arch. Giuseppe Peano.

Ritenendo di null'altro dover aggiungere, lo scrivente, con la presente relazione, che si compone di n. 16 (sedici) pagine dattiloscritte oltre la prima pagina di copertina e allegati, di aver assolto al gradito mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Banchette li, 06.08.2014


Geom. Andrea FERRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it