

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com



ASPROMONTE SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE IN

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DM. 14/11/2018 N.

384/18 M.i.s.e. – G.U. Serie Generale n. 278 del 29-11-2018

Comm. Liquidatore Dott. Stefano Marchesano

* * *

OGGETTO: Relazione di verifica aggiornamento all'attualità della stima del più probabile valore commerciale di N.2 beni immobiliari ad uso ufficio siti in Albavilla (CO) in via Pietro Porro n. 4/b e 6 suddivisi in n. 2 lotti tra loro distinti e separati.



Il sottoscritto Ing. Stefano Zoffoli, con studio in Bologna Via Castellata 3/2

CF: ZFFSFN76A03C573P, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore

Dott. Stefano Marchesano per la verifica e l'eventuale aggiornamento

all'attualità della stima del più probabile valore di mercato effettuata su immobili oggetto di liquidazione coatta amministrativa in epigrafe citata

DM. 14/11/2018 N. 384/18 M.i.s.e. – G.U. Serie Generale n. 278 del 29-11-

2018, con perizia giurata in data 8 agosto 2019 n. 853 a firma del

professionista incaricato Ing. Marco Rubin di Ferrara.

Si relaziona quanto segue.

* * *

PREMESSA

Lo scrivente ha provveduto all'analisi della documentazione tecnica messa a disposizione dal Commissario Liquidatore, costituita da:

- Relazione di consulenza tecnica inerente la stima delle





immobilizzazioni materiali di pertinenza della "Aspromonte Società

Cooperativa in Liquidazione", a firma dell'Ing. Marco Rubin, con

annesso verbale di giuramento n. 853 in data 8 agosto 2019;

- Allegati alla suddetta perizia, composti da rilievi fotografici, documentazione catastale, contratti preliminari di assegnazione, convenzione Regione Lombardia.

Il Commissario Liquidatore ha inoltre fornito dichiarazione, che si allega,

circa l'immutato stato di conservazione e manutenzione degli immobili in

oggetto rispetto a quanto descritto e riportato nel rilievo fotografico allegato

all'originaria perizia del 2019, dispensando lo scrivente dall'eseguire un

rilievo in loco.

DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari soggette a verifica del valore di stima sono suddivise in

DUE LOTTI tra loro distinti e separati, come di seguito indicato:

n.	ID	Descrizione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.
1	001-A	Negozi piano terra Via P. Porro n.4/b	17	4810	17	C/1
2	017-A	Negozi piano terra Via P. Porro n.6	17	4754	3	C/1

LOTTO 1 (001-A):

costituito da unità immobiliare ad uso negozio all'interno del "Condominio Antica Filanda", sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.4/b, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4810 sub. 17. L'unità è parte di un complesso residenziale costituito da negozi, appartamenti, autorimesse e servizi, edificato negli anni 2003/2004 con struttura in cemento armato tamponato con doppi blocchi in muratura ed interposto isolante, esternamente intonacato e tinteggiato.





Il negozio in oggetto è posto al piano terra ed è composto da un unico vano,

disimpegno e bagno, per una superficie commerciale di mq. 79,49.

Internamente sono presenti le seguenti finiture:

- Pavimento in ceramica;
- Bagni con pavimenti e rivestimenti in gres;
- Infissi in pvc con doppio vetro;
- Porte interne in legno tamburato;
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale, termosifoni in acciaio e cronotermostato di regolazione,
- Impianto elettrico civile in traccia.

Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio e catastale, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Dal rilievo fotografico originario si evince che l'immobile è dotato di finiture standard in ottimo stato di conservazione.

LOTTO 2 (017-A):

costituito da unità immobiliare ad uso negozio all'interno del "Condominio Antica Filanda", sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.6, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4754 sub. 3. L'unità è parte di un complesso residenziale costituito da negozi, appartamenti, autorimesse e servizi, edificato negli anni 2003/2004 con struttura in cemento armato tamponato con doppi blocchi in muratura ed interposto isolante, esternamente intonacato e tinteggiato.

Il negozio in oggetto è posto al piano terra ed è composto da un unico vano, disimpegno, bagno, ripostiglio, per una superficie commerciale di mq.



138,30.

Internamente sono presenti le seguenti finiture:

- Pavimento nel vano principale, disimpegno e ripostiglio non posato;
- Bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Infissi in pvc con doppio vetro;
- Porte interne non presenti;
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale, termosifoni in acciaio e cronotermostato di regolazione,
- Impianto elettrico civile in traccia.

Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e non conforme dal punto di vista edilizio a causa di lievi difformità planimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Dal rilievo fotografico originario si evince che l'immobile è dotato di finiture, ove presenti, di tipo standard in ottimo stato di conservazione.

CONSIDERAZIONI

Nella perizia del **2019**, la stima del più probabile valore di mercato unitario degli immobili in oggetto è stata determinata in:

LOTTO 1: euro 1.440,37 da cui la seguente valutazione:

001-A Negozio: mq. 79,49 x 1.440,37 e/mq	= 114.500 euro
--	----------------

LOTTO 2: euro 1.372,64 da cui la seguente valutazione:

017-A Negozio: mq. 138,30 x 1.372,64 e/mq	= 189.800 euro
---	----------------

La determinazione del valore di stima riportato nella perizia originaria si fondava, fra l'altro, sui valori unitari espressi dall'Istituto Meccanografico Immobiliare (OMI), che di seguito si riportano (estratti dalla perizia):

Valori OMI 2019:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/mq)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.050	1.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.250
Box	Normale	830	950
Ville e villini	Normale	1.350	1.700

Tabella n.5: valori OMI rilevati su Albavilla (CO)

All'attualità, per la medesima zona i valori unitari sono i seguenti:

Valori OMI 2024 I semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	3,1	4,2	L
Box	Normale	830	950	L	3,6	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1350	1700	L			

Si rileva che, nel segmento considerato nella perizia originaria, ovvero

"abitazioni civili" in stato conservativo "normale", i valori espressi dalle

banche date immobiliari nel 2019 ed all'attualità sono i medesimi ed

individuano una forbice di prezzi unitari tra 1.050 e 1.550 euro/mq.

Si ritiene utile riportare anche le quotazioni riferite al segmento di

riferimento specifico, ovvero "Negozi" in stato conservativo "normale", da

cui si rileva che la forbice di valori è assimilabile a quello sopra considerato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	450	650	L	2	3	L
Negozi	Normale	1100	1500	L	2,9	5,8	L

Anche l'analisi dell'andamento del prezzo medio di vendita per le tipologie

residenziali (assunte come riferimento) nel Comune di Albavilla (CO) - fonte

immobiliare.it – al netto delle oscillazioni intermedie, non evidenzia uno scostamento rilevante tra i valori del 2019 e quelli dell'attualità (+1,7%):



I valori sopra riportati sono peraltro confermati dal quadro delle attuali proposte immobiliari esaminate dal sottoscritto per oggetti similari nella zona di riferimento.

CONCLUSIONI

Fermo restando quanto riportato nella perizia originaria in merito a:
consistenza dei beni, conformità edilizia e catastale, ipoteche e gravami e
stato di occupazione, non oggetto di verifica da parte dello scrivente e
assunti integralmente, si conclude che:

il prezzo unitario di stima degli immobili in oggetto indicato nella perizia originaria può ritenersi valido all'attualità, confermando la stima originaria:

LOTTO 1: 001-A Negozio = 114.500 euro

LOTTO 2: 017-A Negozio = 189.800 euro



Si specifica che la verifica è relativa esclusivamente ai valori unitari indicati

nella perizia originaria del 2019, per i quali è stata dimostrata la permanenza

di validità allo stato attuale dei riferimenti assunti all'epoca per la formazione del giudizio.

Sull'oggetto della presente valutazione di merito, non rilevano i tentativi di vendita già espletati senza successo a prezzi inferiori delle stime iniziali, conseguenti ai progressivi ribassi d'asta, che di seguito si riportano:

RIEPILOGO ASTE DESERTE - NEGOZI ALBAVILLA - ASPROMONTE LCA			
N.	DATA ASTA	PREZZO BASE - lotto 001-A	PREZZO BASE - lotto 017-A
1	21/07/2020	114,500.00 €	189,800.00 €
2	12/10/2020	114,500.00 €	189,800.00 €
3	06/10/2021	82,440.00 €	136,656.00 €
4	16/05/2023	59,536.80 €	98,392.32 €
5	03/08/2023	56,388.96 €	93,472.70 €

Allo stato, i lotti in vendita presentano prezzi unitari a base d'asta inferiori al valore minimo di mercato per il segmento considerato, pari a 1.100 euro/mq:

LOTTO 1: 001-A: 56.388,96/79,49 mq = ca. 710 euro/mq

LOTTO 2: 017-A: 93.472,70/138,30 mq = ca. 680 euro/mq

* * *

Bologna, 4 febbraio 2025

In fede

Ing. Stefano Zoffoli