

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2020

contro



via Francigena / via San Lorenzo, Cureggio (NO)

Prossima udienza: 20.01.2022 ore 10.15.

Giudice Dr.ssa **SIMONA DELLE SITE**

ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

Giudice Dr.ssa SIMONA DELLE SITE
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

1 di 11



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di proprietà di

di **DUE EDIFICI**

PLURIFAMILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE, sito in Comune di Cureggio (NO), via Francigena / via San Lorenzo, censito al NCT al foglio 3 mappale 1915, 1916, 1919 e 1920 (come da titolo di provenienza e istruttoria della procedura esecutiva).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Complesso immobiliare in corso di costruzione formato da due edifici plurifamiliari distribuiti su tre livelli fuori terra e accessori al piano interrato, il tutto facente parte di pianificazione convenzionata “**ASTE GIUDIZIARIE.it**”, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29.06.2007 e successivo Atto di Convenzione rogito Notaio rep. 192996/26473 del 07.11.2007.

La consistenza immobiliare è di complessivi 13 alloggi e 12 autorimesse (tutte al rustico e in corso di costruzione), oltre a cantinole e spazi comuni per la viabilità e la distribuzione di collegamento ai vari livelli.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa SIMONA DELLE SITE
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

2 di 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

Gli immobili in oggetto di perizia sono identificati al catasto terreni del Comune di Cureggio nel seguente modo:

- foglio 3 mappale 1915, prato irriguo, classe 1, sup. are 03.97, deduz. A2, red. dominicale 3,73 €, red. agrario 3,38 €;
- foglio 3 mappale 1916, prato irriguo, classe 1, sup. are 00.24, deduz. A2, red. dominicale 0,23 €, red. agrario 0,20 €;
- foglio 3 mappale 1919, prato irriguo, classe 1, sup. are 06.95, deduz. A2, red. dominicale 6,53 €, red. agrario 5,92 €;
- foglio 3 mappale 1920, prato irriguo, classe 1, sup. are 00.37, deduz. A2, red. dominicale 0,35 €, red. agrario 0,32 €.

Coerenze a corpo: a nord mappali 1751, 1859 e 1921, a est mappali 1921 e 1917, a sud mappali 1911 e 1914, a ovest mappale 1913 a lato della strada comunale di via San Lorenzo.

Gli immobili sono intestati all'esecutata

, con sede in

, p.iva

Si evidenzia che la costruzione del complesso immobiliare ha disatteso le originarie previsioni progettuali e di pianificazione urbanistica di dettaglio, peraltro oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29.06.2007 e dell'Atto di Convenzione a rogito Notaio rep. 192996/26473 del 07.11.2007, invadendo spazi pubblici di cui il Comune di Cureggio ha già preso atto e deliberato in data 21.05.2012 (crf. Allegato n. 08, Delibera n. 80 del 21.05.2021), relativamente all'acquisizione delle particelle non edificate (mapp. 1916 e 1920) e impegnandosi a cedere le particelle utilizzate nell'ambito del complesso immobiliare (mapp. 1921, 1911 e 1914), come già appositamente individuate dal Tipo di Frazionamento prot. 2012/82379 del 17.05.2012 a firma del Geom.

NOTA A

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC delle unità immobiliari in oggetto.

3. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali), pur richiamando la NOTA A di cui al capitolo 1 di questa relazione in merito a oggettive permute di spazi a difformità di quanto originariamente pianificato a livello urbanistico.

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà dell'esecutata, pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

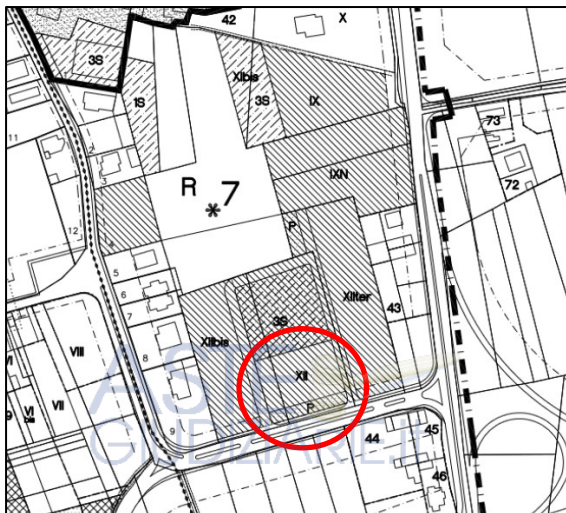
L'immobile si trova in zona residenziale periferica, con parcheggi adeguati al quartiere e traffico medio dato dalla Strada Provinciale n. 21 di collegamento tra gli abitati di Borgomanero, Fontaneto D'Agogna e Cureggio verso la Strada Statale n. 142 "Biellesse".

Elementi di svalutazione: pianificazione solo in parte sviluppata e incompleta da tempo, tanto che diverse componenti edilizie risultano vetuste e/o ammalorate e pertanto se ne dovrà prevedere la sostituzione / integrazione / completamento.

Area limitrofa: residenziale.

Servizi di urbanizzazione: tutti quelli necessari (luce, acqua, fognatura, ecc.).

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRGC del Comune di Cuggiono approvato con DGR n. 7-26735 del 01.03.1999 e successive Varianti,
zona: Cellula edilizia e lotti virtuali assoggettati a SUE (XII).

7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono costruiti al rustico e pertanto necessiteranno di importanti opere di completamento (suddivisioni interne, impianti, serramenti, finiture civili e altri accessori alla lottizzazione). Tutte le porzioni di immobile sono al momento libere dalla condizione di cantiere e da qualsiasi altra occupazione.

La stessa circostanza emerge anche dai verbali di accesso del Custode e dal successivo disposto del Giudice del 22.12.2020.

Con separata relazione dell'Esperto, si sono evidenziate criticità nella sicurezza dell'area, che richiedono attenzione e lo svolgimento di opere provvisorie per la messa in sicurezza (crf. Allegato n. 10, Relazione dell'Esperto sulla criticità dell'area).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Trascrizione contro del 13.11.2007 R.P. 14533 R.G. 24630, Convenzione Edilizia a firma del Notaio Rep. 192996/26473 del 07.11.2007.

Altre limitazioni d'uso: perfezionamento delle acquisizioni e compensazioni di aree secondo quanto deliberato dalla Giunta Comunale di Cuggiono con Verbale n. 80 del 21.05.2012 in merito all'oggettiva occupazione di aree in difformità a quanto originariamente pianificato (si veda nota A del capitolo 1 di questa relazione).

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti:

- Iscrizione contro del 07.10.2009 R.P. 2943 R.G. 15694, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a firma del Notaio Rep. 198714/29861 del 05.10.2009.

Trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 16.02.2004 R.P. 1709 R.G. 2984, Compravendita a firma del Notaio Rep. 514/122 del 09.02.2004.
- Trascrizione a favore del 16.02.2004 R.P. 1710 R.G. 2985, Compravendita a firma del Notaio Rep. 541/122 del 09.02.2004.
- Trascrizione contro del 13.11.2007 R.P. 14532 R.G. 24629, Cessione di diritti reali a titolo gratuito a firma del Notaio Rep. 192995/26472 del 07.11.2007.
- Trascrizione contro del 13.11.2007 R.P. 14533 R.G. 24630, Convenzione Edilizia a firma del Notaio Rep. 192996/26473 del 07.11.2007.
- Trascrizione a favore e contro del 21.09.2009 R.P. 9674 R.G. 14667, Divisione a firma del Notaio Rep. 198609/29809 del 18.09.2009.
- Trascrizione contro del 20.04.2020 R.P. 3230 R.G. 4445, Verbale di pignoramento immobili a firma di Rep. 553 del 29.02.2020.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni): presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio, si è esaminata la Denuncia di Inizio Attività n.

07D48 prot. 1930 del 23.04.2007 richiesta da _____ per nuovo intervento residenziale per la realizzazione di n. 4 fabbricati plurifamiliari in riferimento al PEC n. 07PE01 Lotto XII. L'inizio operativo del cantiere è documentato in data 09.12.2007 con Progettista _____ con studio in _____ e Direttore dei Lavori _____ con studio in _____; la Prevenzione Incendi risulta depositata al prot. 3995 del 11.04.2008 con Progettista lo studio _____, la Denuncia delle Opere Strutturali risulta depositata con prot. 2821 del 24.04.2008, successivamente integrata con prot. 539 del 28.01.2011 dal Progettista e Direttore dei Lavori delle Strutture _____ con studio in _____; l'Indagine Geotecnica risulta depositata al prot. 2822 del 24.04.2008 dall' _____; la Relazione ex Legge 10 a firma dell' _____ è pure depositata al prot. 2822 del 24.04.2008; il Comune di Cureggio, con Ordinanza Sindacale n. 20 del 12.06.2008, richiedeva il ripristino dei mappali 1751 e 1747 come da convenzioni urbanistiche; il termine di validità del titolo era fissato al 09.12.2010, ma non pervenendo nulla l'Ufficio Tecnico Comunale ha sollecitato la proprietà con corrispondenza prot. 735 del 02.02.2011, alla quale è seguita Comunicazione di Fine Lavori prot. 1492 del 03.03.2011.

Tramite numerosi sopralluoghi e rilievi di dettaglio, con riferimento al titolo edilizio assentito (Denuncia di Inizio Attività n. 07D48 prot. 1930 del 23.04.2007) si sono individuate numerose difformità nella distribuzione interna dei locali in corso di costruzione, nonché una ben più preoccupante maggiore consistenza degli edifici e loro posizionamento anche su aree attualmente ancora di proprietà del Comune di Cureggio (rif. NOTA A del capitolo 1 di questa relazione).

Non è dunque possibile attestare la conformità edilizia e urbanistica, ritenendo invece indispensabile la prossima normalizzazione delle criticità evidenziate tramite il perfezionamento di atto di trasferimento delle proprietà con il Comune di Cureggio secondo quanto già adeguatamente programmato con Delibera di Giunta Comunale n. 80 del 21.05.2012, solo a seguito della quale si dovrà proporre una variante al Piano Esecutivo Convenzionato e pratica in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, descritte in relazione e schematicamente riportate negli allegati grafici che verranno depositati a PCT.

Accertamento di conformità catastale: allo stato attuale gli edifici non risultano in alcun modo censiti al catasto (terreno e urbano) e pertanto non è possibile attestare la corrispondente conformità catastale.

L'Esperto segnala inoltre che l'inserimento in mappa della sagoma degli edifici alla mappa NCT dovrebbe seguire l'atto di permuta (rif. NOTA A del capitolo 1 di questa relazione); solo successivamente sarà possibile censire anche le unità urbane.

L'Esperto segnala al Giudice che in considerazione della notevole consistenza del compendio immobiliare, delle numerose criticità e difformità costruttive evidenziate in perizia, si è proceduto a rilievo schematico necessario alla documentazione dell'effettivo stato dei luoghi. Questa attività, seppure al momento non ha prodotto ancora alcun censimento catastale, quanto meno permette di trattare in modo compiuto i beni oggetto della Procedura.

NOTA B

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Si evidenzia che l'originaria pianificazione e titolo edilizio erano proposti congiuntamente da due ditte, che nel loro insieme avevano interesse a promuovere l'iniziativa edilizia costituita da 4 edifici plurifamiliari con i relativi spazi di accesso e manovra ai piani terreno e interrato. Risulta dunque chiaro che l'iniziativa immobiliare comporta la costruzione e/o la finitura di porzioni comuni (rampa di accesso al piano interrato, corsello auto, cortile interno alle palazzine, centrale termica, ecc.) che saranno anche a servizio degli edifici inizialmente della ed ora soggetti ad altra Procedura Esecutiva.

Entro il termine di 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, la nuova proprietà dovrà depositare al Comune di Cureggio pratica edilizia in sanatoria con riferimento al D.L. 23.04.1985 n. 146 e successivi interventi legislativi.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

Gli immobili sono di proprietà dell'esecutata , con
sede in , p.iva , in seguito di Atto Notarile di Divisione
a rogito del Notaio Rep. 198609/29809 del 18.09.2009, trascritto a Novara al n. 9674 il 21.09.2009.

Precedenti proprietari:

per quanto riguarda i mappali 1915 e 1916:

con sede in , p.iva (proprietà per 1/2) e
con sede in , p.iva
(proprietà per 1/2), in seguito ad Atto di Compravendita a firma del Notaio Rep. n. 541
del 09.02.2004, trascritto a Novara (NO) al n. 1709 il 16.02.2004.

Sig.ra nata a , c.f. , (proprietà per 1/2), Sig.ra
nata a , c.f. , (proprietà per 1/4), Sig.
nato a , c.f. , (proprietà per 1/4), in seguito a
Dichiarazione di Successione del Sig. (decaduto il 28.11.2000) presentata all'Ufficio del
Registro di Borgomanero al vol. 621 n. 40 del 25.05.2001 e trascritta a Novara al n. 9095 del 16.07.2004.

Sig. (proprietà per 1/1) nato a .

per quanto riguarda i mappali 1919 e 1920:

con sede in , p.iva (proprietà per 1/2) e
con sede in , p.iva (proprietà per 1/2), in seguito ad
Atto di Compravendita a firma del Notaio Rep. n. 541 del 09.02.2004, trascritto a Novara (NO) al n. 1710 il
16.02.2004.

Sig. nato a , c.f. , (proprietà per 5/6) e Sig.ra nata a
, (proprietà per 1/6), in seguito a Voltura d'ufficio del 11.08.1996 prot. NO0009063.

Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (proprietà per 2/3) e Sig.ra _____ nata a _____, c.f. _____ (proprietà per 1/3), in seguito a Ricongiungimento d'usufrutto del 11.08.1996 prot. NO0160530.

Sig.ra _____ nata in _____, c.f. _____, (usufrutto per 1/1), Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (nuda proprietà per 2/3) e Sig.ra _____ nata a _____, c.f. _____ (nuda proprietà per 1/3), in seguito a Ricongiungimento d'usufrutto del 27.07.1992 prot. NO0160523.

Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (proprietà per 5/6), Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (usufrutto), e Sig.ra _____ nata a _____, (proprietà per 1/6), in seguito a Atto pubblico a rogito del Notaio _____ Rep. 23736 del 20.03.1987..

Sig.ra _____ nata in _____, c.f. _____, (usufrutto con diritto di accrescimento), Sig.ra _____ nata a _____, c.f. _____ (proprietà per 1/3), Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (proprietà per 2/3) e Sig. _____ nato a _____, c.f. _____, (usufrutto).

Sig. _____ nato a _____, c.f. _____.

12. PRATICHE EDILIZIE.

Il sottoscritto perito ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 07D48 prot. 1930 del 23.04.2007 richiesta da _____ per nuovo intervento residenziale per la realizzazione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale in riferimento al PEC n. 07PE01 Lotto XII;
- lettera dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio prot. 735 del 02.02.2011 rivolta a _____ e relativa alla scadenza dei termini della Denuncia di Inizio Attività n. 07D48 prot. 1930 del 23.04.2007 senza Comunicazione di Fine Lavori;
- Comunicazione di Fine Lavori del 02.03.2011, protocollata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio prot. 1492 del 03.02.2011, redatta da _____ e relativa alla Denuncia di Inizio Attività n. 07D48 prot. 1930 del 23.04.2007;
- Ordinanza n. 20/2008 del 12.06.2008 relativa alla pratica 07D48/07PE01 per consolidamento pareti di scavo e ripristino dell'area di proprietà del Comune di Cureggio.

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE distribuiti su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), non ancora censiti al Catasto Urbano e con chiaro indirizzo di gestione condominiale, congiunta con le due palazzine fronteggianti originariamente intestate alla _____.

Il complesso immobiliare oggetto di Esecuzione è costituito da 13 appartamenti, 12 autorimesse, cantinole accessorie e spazi comuni pertinenziali per la viabilità e la distribuzione di collegamento ai vari livelli.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: cemento armato gettato in opera, con sottofondazione in magrone di calcestruzzo.

Strutture portanti: pilastri, setti, travi e cordoli in cemento armato gettato in opera.

Solaio di copertura piano interrato: in lastre prefabbricate predalles con getto di completamento in opera.

Solai piani fuori terra: travetti prefabbricati con fondelli in laterizio, blocchi in laterizio interposti e getto integrativo di calcestruzzo armato.

Copertura: a due falde semplici con orditura portante in legno e manto di copertura in tegole laterizie.

Scale: condominiali con struttura in cemento armato al rustico a tre rampe sul perimetro esterno del vano ascensore e con pianerottoli frontali all'ascensore per la distribuzione alle varie unità dei piani; si sono rilevate criticità nelle larghezze dei passaggi.

Componenti edilizie e costruttive:

Murature perimetrali: secondo progetto dovrebbero essere realizzate con blocchi in laterizio forato dello spessore di 25 cm e applicazione di isolamento esterno da 12 cm.

L'Esperto non ha avuto modo di verificare questa stratigrafia, poiché le murature sono già completamente rivestite con intonaco interno ed esterno e quindi si dovrebbe procedere a campionamenti invasivi (al momento non disposti); tuttavia da quanto visibile alle connessioni (esterne e interne) al piano terra, pare che la muratura perimetrale sia in effetti stata eseguita con blocchi in cemento cellulare autoclavato dello spessore di 40 cm

Muri divisorii interni: predisposte con strutture a secco realizzate con profili in lamiera zincata e tre lastre (1+2) di cartongesso.

Parapetti dei balconi: parzialmente predisposti con barriere in profilati metallici semplici, verniciati con antiruggine.

Rivestimenti esterni: intonaco al civile, sul quale si manifestano diversi ammaloramenti.

Rivestimenti interni: intonaco al civile, sul quale si manifestano diversi ammaloramenti.

Plafoni: intonaco al civile, sul quale si manifestano diversi ammaloramenti.

Infissi esterni: semplice predisposizione della forometria con falso telaio in profilati metallici.

Infissi interni: semplice predisposizione della forometria con struttura alleggerita delle pareti.

Pavimentazione esterna: balconi, porticati e pianerottoli di distribuzione ai piani, predisposte con sottofondo alleggerito in calcestruzzo.

Pavimentazione interna: al momento neppure predisposta con sottofondo, ma semplicemente lasciata al rustico strutturale dell'orizzontamento.

Portone d'ingresso: al momento non presente.

Cancello condominiale: al momento non presente.

Impianti:

Impianto antincendio: al momento solo predisposizioni generali nell'ambito della pianificazione.

Impianto rete gas: al momento solo predisposizioni generali nell'ambito della pianificazione.

Impianto elettrico: al momento solo predisposizioni generali nell'ambito della pianificazione.

Impianto termico: al momento solo predisposizioni generali nell'ambito della pianificazione; è stato costruito il solo perimetro del vano condominiale per centrale termica.

Fognatura: al momento solo predisposizioni generali nell'ambito della pianificazione e colonne di scarico all'interno di ogni edificio a servizio dei vari alloggi ai piani.

Prestazioni energetiche: le prestazioni energetiche del progetto sono rilevabili tramite la Relazione ex Legge 10 redatta dall' e depositata al Comune di Cureggio al prot. 2822 del 24.04.2008.

In considerazione del periodo ormai intercorso e delle migliori prestazioni energetiche richieste dagli attuali regolamenti nazionali e regionali, si dovrà considerare una profonda riqualificazione dell'involucro degli edifici da gestire nell'eventuale prossima fase di ripresa e completamento delle palazzine plurifamiliari.

Stato dei luoghi:

il complesso immobiliare si presenta incompleto poiché sospeso al rustico durante la fase di costruzione; il tempo ormai intercorso dalla sospensione del cantiere (almeno dieci anni) e l'incuria (atti di vandalismo di ogni tipo e genere) hanno contribuito in modo evidente al deterioramento dell'immobile, condizione che sarà certamente considerata nella stima del valore all'attualità.

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** (intero complesso immobiliare) sviluppano la seguente superficie lorda commerciale:

<i>Destinazione</i>	<i>Palazzine</i>	<i>Sup. lorda m²</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale m²</i>
Porzione abitativa al PT	2	177,50	1,00	177,50
Porzione abitativa al P1	2	177,50	1,00	177,50
Porzione abitativa al P2	2	154,00	1,00	154,00
Porzioni accessorie alla residenza al PT	2	31,50	0,50	15,75
Porzioni accessorie alla residenza al P1	2	31,50	0,50	15,75
Porzioni accessorie alla residenza al P2	2	55,00	0,50	27,50
Logge e balconi accessori alla residenza al PT, P1 e P2	2	n. 12 x 3,00 m2	0,50	18,00
TOTALE				586,00

Compendiano inoltre le superfici pertinenziali e accessorie ai piani interrato e fuori terra, costituita da autorimesse, cantinole, corsello pedonale / carrabile, centrale termica, cortili, giardini e vani scala a servizio degli edifici plurifamiliari:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda m²</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale m²</i>
Autorimesse e corsello auto al PS1	225,00	0,50	112,50
Cantinole accessorie al PS1	70,00	0,50	35,00
Vani scala e ascensore (a servizio vari piani)	200,00	0,50	100,00
Centrale termica (a servizio del complesso)	40,00	0,25	10,00
Rampa carrabile (a servizio del complesso)	90,00	0,25	22,50
Cortili comuni e accessorie al PT	215,00	0,25	53,75
Giardini comuni e accessorie al PT	120,00	0,25	30,00
TOTALE			363,75

Complessivamente la consistenza immobiliare oggetto di stima è calcolata in 586,00 + 363,75, pari a circa 950,00 m².

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Criterio di stima.

Considerato che la convenzione PEC fissa il prezzo massimo complessivo di cessione delle varie unità per la durata di 20 anni (circa 1.260,00 €/m² rapportato alla superficie utile abitabile e periodicamente rivalutabili sino al 31.12.2027), che le infrastrutture pianificate sono state regolarmente svolte (anche con escussione delle garanzie da parte dell'Amm.ne Comunale) e che le opere private in progetto sono state costruite al rustico con esigenza di importanti interventi per il loro completamento, l'Esperto ritiene opportuno utilizzare il metodo di calcolo del valore di trasformazione, in modo tale da dare adeguato peso alle utilità e ai costi ancora da sostenere per il completamento degli immobili.

Fonti di informazione.

A livello locale non esiste un listino puntuale per supportare il ragionamento; nemmeno il confronto con colleghi e proposte immobiliari è particolarmente significativo, poiché ogni complesso immobiliare differenzia principalmente per lo stato di avanzamento dei lavori.

L'esperto ha quindi ritenuto utile riferire il calcolo alle "Tabelle riassuntive dei costi e delle percentuali di incidenza" periodicamente pubblicate da DEI Tipografia del Genio Civile, mediando la tipologia A1 (edificio residenziale a torre, di tipo medio) e la tipologia A3 (edificio residenziale multipiano, di tipo medio), di cui si allegano estratti.

Valutazione complessiva.

Stima sintetica comparativa (semplificata) dell'intero complesso immobiliare in corso di costruzione.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalle sopra citate Tabelle DEI, applicando i soli parziali effettivamente eseguiti e oggettivamente utili, applicandoli alla superficie complessiva di 950,00 m² derivata analiticamente dall'applicazione dei coefficienti di riduzione rispetto alle destinazioni d'uso.

$$(546,50 \text{ €/m}^2 + 704,20 \text{ €/m}^2) / 2 = 625,00 \text{ €/m}^2$$

Valore dell'intero complesso immobiliare come attualmente costruito, 950,00 m² x 625,00 €/m² = 593.750,00 €

al quale si deve aggiungere la quota parte del valore complessivo del terreno (100.000,00 €),
delle urbanizzazioni e dei progetti a servizio dell'immobile (150.000,00 €) = 250.000,00 €

e togliere i costi strettamente necessari alla regolarizzazione delle criticità evidenziate in perizia = - 35.000,00 €

e applicare ancora la riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria
forfettariamente indicata nella misura del 15% = - 121.312,50 €

e definitivi arrotondamenti = 2.562,50 €

per determinare dunque il valore complessivo di = **690.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità.

L'Esperto, considerato lo stato di avanzamento del cantiere e le numerose criticità documentate in perizia, ritiene controproducente l'ulteriore frazionamento della vendita in lotti, valutando più interessante la vendita dell'intero complesso a un solo operatore così da poter prossimamente gestire la situazione (complicata) in modo univoco. Pertanto la perizia viene conclusa con la formazione di unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto.

Valore a base d'asta complessivo = **€ 690.000,00**

Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa
4. Visure catastali
5. Ispezioni ipotecarie
6. Documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio
7. Allegato grafico
8. Delibera n. 80 del 21.05.2021
9. Quotazioni immobiliari (scheda DEI Costo di Costruzione)
10. Relazione dell'Esperto sulla criticità dell'area
11. Corrispondenza
12. Perizia epurata dai dati sensibili
13. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili



Maggiora, il 29 luglio 2021

Il perito
geom. Adriano Cantamessa

