

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 114 – COSTITUITO DA 1 ALLOGGIO E 1 BOX DI EDILIZIA

CONVENZIONATA SITO IN VIA NUOVA 6/C A RONCADE (TV)

Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in data 15/01/2018, incaricava Società Arketipo – Architettura & Urbanistica, P.IVA e C.F.

03538141205, con sede a Imola (BO) in via Fanin, 22/C, che per svolgere questo incarico si avvale del socio Arch. Francesco Remondini, iscritto all’Ordine degli Architetti di Bologna

col n. 2746, di procedere alla redazione di perizia di stima di un alloggio e 1 box in via Nuova al civico 6/C a Roncade (TV) di proprietà CO.I.P.E.S. in LCA, alla data del

31/01/2020.

L’arch. Francesco Remondini, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l’ufficio tecnico del Comune, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

- 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3. CONFINI
- 4. PROPRIETÀ
- 5. DESCRIZIONE DEL BENE
- 6. PROVENIENZA DEL BENE
- 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU’

LOTTO 114
RONCADE (TV)
via Nuova 6/C
1 alloggio e 1
box
EDILIZIA
CONVENZIONATA

○ 9. REGIME FISCALE

○ 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 11. CONFORMITA' IMPIANTI

○ 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile denominato Lotto 114 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 131,90 ed Superficie Complessiva (SC) pari a mq. 148 circa; è posto nel Comune di Roncade (TV), in un edificio residenziale con tipologia a schiera di 2 piani fuori terra abitabili e un piano interrato adibito a box auto e locali di servizio, in via Nuova, 6/C. (All. 1, 15).

L'alloggio e il relativo posto auto facente parte del Lotto 114 ha destinazione edilizia residenziale convenzionata.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 01 luglio 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

CO.I.P.E.S. COOP. S.P.A., CON SEDE A MESTRE (VE), C. F. 01460900275, proprietaria per 1/1;

Box Auto:

Comune di Roncade (TV), Sezione C, Foglio 16:

Mappale 208, subalterno 47, via Nuova n. 6/C, P-S1, interno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 28, R.C.E. 37,18;

Alloggio:

Comune di Roncade (TV), Sezione C, Foglio 16:

Mappale **208**, subalterno **8** (l'appartamento e il magazzino), **graffato con il subalterno 9** (la corte), via Nuova n. 6/C, P-S1-T-1, interno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 129, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 123, R.C.E. 374,43.

Al catasto terreni l'area di sedime dell'edificio, unitamente alle aree scoperte di pertinenza, è distinta con il **mappale 208 del foglio 42**, qualità ENTE URBANO di mq. 2.940.

A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese connessi, per regolarizzare alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi.

(All. 1, 2, 3, 4, 5).

3. CONFINI

La palazzina di cui fa parte il Lotto 114, unitamente ad un'altra palazzina, è individuata al NCT del Comune di Roncade col mappale 208 del foglio 42; il complesso confina a nord e ad ovest con il mappale 165, a sud con i mapp.li 259 e 186 e ad est con i mappali 203, 270, 189, 207, salvo altri.

4. PROPRIETÀ

- CO. I. P. E. S. – COOP S.P.A. CON SEDE A MESTRE (VE) - C.F. 01460900275
proprietaria per 1/1.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

L'alloggio e relative pertinenze da valutare che costituisce il Lotto 114 sono compresi in un edificio a schiera a 8 alloggi con accesso mediante portico centrale condominiale a piano terra con ingresso dalla via Nuova al civico 6/C. Dalla via Nuova si ha anche accesso al piano interrato, mediante rampa e area di manovra carraia comune con l'edificio a 18 alloggi adiacente a nord che è disposto su tre piani fuori terra, insistente sullo stesso mappale 208.

Finiture: il complesso immobiliare presenta paramento esterno finito ad intonaco tinteggiato; gli infissi sono con telaio in legno mordenzato e vetri camera e oscuramenti a

scuretti in legno; le lattonerie in lamiera. I balconi hanno parapetti in barriere metalliche. Il

portico di ingresso condominiale è pavimentato in gres ceramico.

I portoni di ingresso agli alloggi sono del tipo blindato; le pavimentazioni della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, nelle camere da letto sono in legno; nei bagni è presente un rivestimento di ceramica. Nella zona cottura il rivestimento ceramico è assente.

La scala è pavimentata in gres ceramico con parapetto in ferro verniciato. (All. 1, 15).

Descrizione dell'alloggio oggetto di perizia:

- alloggio a schiera distribuito su tre livelli: zona giorno al piano terreno, zona notte al primo piano e servizi con box auto al piano interrato.

Dal portico condominiale comune, si accede in una zona ingresso che distribuisce un soggiorno con angolo cottura e un bagno cieco; il soggiorno dà accesso alla corte esclusiva recintata, in parte pavimentata ed in parte sistemata a prato; mediante scala interna si accede al primo piano ove è collocata la zona notte, organizzata in 2 camere di cui una con balcone, un bagno illuminato da lucernaio a tetto e un locale cieco con destinazione guardaroba. Al piano interrato è posto un locale magazzino cieco di altezza m. 2,45 direttamente collegato al piano terra mediante scala interna e un garage.

Impianti: l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è di tipo autonomo alimentato a gas metano e radiatori a piastre.

Grado di conservazione: l'alloggio si presenta in discreto stato di conservazione.

Il grado di conservazione del complesso immobiliare ad un esame visivo appare discreto, sia nelle parti strutturali, nelle finiture esterne ad intonaco tinteggiato, negli infissi e negli impianti di scarico delle acque meteoriche. Il corsello garage interrato presenta in più punti infiltrazioni di acque meteoriche. (All. 1, 15).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 29/04/2019 nei registri immobiliari risulta quanto segue.

Con atto di compravendita ricevuto dal funzionario comunale dottor * il 17 settembre 1999

rep. * e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso il 12 ottobre 1999

all'art. 22816, la CO.I.P.E.S. S.C.A.R.L., con sede a Mestre (VE), codice fiscale

01460900275, ha acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'area di terreno sulla

quale insiste l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, unitamente alle aree

di pertinenza - allora il tutto distinto con i mappali 184 e 187 (vedi relazione notarile

ventennale (All. 6 e 7).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'intervento assentito prevede la costruzione due edifici residenziali: uno a 8 alloggi a

schiera (in cui è collocato il lotto 114) e l'altro di 3 piani fuori terra diviso in 18 alloggi; i

due corpi di fabbrica hanno in comune rampa e corsello di distribuzione dei box interrati.

In data 31/07/2000 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 4° comma dell'art.

7 della L. 10/77, **in sostituzione della convenzione-tipo prevista dal 1° comma dell'art 7**

della L. 10/77 a rogito del notaio dottor * rep. *. (All. 8)

L'atto unilaterale d'obbligo prevede:

Articolo 3: Il prezzo di prima cessione non deve essere superiore a quello stabilito dalla

Legge Regionale 42/99.

Articolo 4 – Il prezzo di prima cessione potrà essere variato in base alle variazioni riportate

dal bollettino dei costi per nuovi fabbricati pubblicati dall'ISTAT per la provincia di

Treviso.

Articolo 4 – Determinazione del canone annuo di locazione

Il Concessionario potrà dare in locazione gli alloggi costruiti a condizione che il canone

annuo massimo di locazione non sia superiore al 4,5% del prezzo di cessione.

Articolo 8: Validità dell'atto d'obbligo: Anni 20.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità del Lotto 114 è stato costruito in forza

dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire N. 21/14-2000 del 22/09/2000 rilasciato dal Comune di Roncade;

- Variante in corso d'opera N. 13/1-2002 del 28/05/2002 rilasciato dal Comune di Roncade;

- DIA 447/2003 del 25/09/2003 in variante al PdC 13/1-2002;

- DIA 007/2004 del 23/12/2003;

- Permesso di Costruire N. 131-2005 del 08/06/2006 rilasciato dal Comune di Roncade;

- Certificato di Agibilità del 16/08/2006. (All. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che

occorre regolarizzare alcune piccole difformità edilizie mediante sanatoria con

regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, a carico

dell'Aggiudicatario.

Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di

compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione

Energetica (APE) dell'alloggio facente parte del Lotto 114.

8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

Al 29/04/2019 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

1) atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal notaio dottor * il 31 luglio 2000 rep. * e

trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 30 agosto 2000 all'art. 23743;

2) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11 giugno 2002 all'art. 4842, a favore della

*, con sede a *, codice fiscale *, domicilio ipotecario eletto a *, per la somma di euro

4.340.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari euro

2.169.150,00, concessa a mutuo condizionato con atto ricevuto dal notaio dottor * il 4

giugno 2002 rep. *. Con atto ricevuto dal notaio dottor * il 12 dicembre 2007 rep. * e

annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 18 marzo 2008 all'art. 1457, la somma dovuta è stata ridotta da

euro 2.169.150,00 a euro 652.834,00 e la somma dell'ipoteca è stata ridotta da euro

4.340.000,00 a euro 1.305.668,00. L'ipoteca grava su tutti gli immobili;

3) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 maggio 2003 all'art. 4314, a favore *,

con sede a *, codice fiscale *, domicilio ipotecario eletto presso *, per la somma di euro

1.817.928,64, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originarie euro

908.964,32, concessa a mutuo condizionato con atto ricevuto dal notaio dottor * l'8 maggio

2003 rep. *. L'ipoteca grava su tutti gli immobili;

4) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 luglio 2015 all'art. 3213, a favore della *,

con sede a *, codice fiscale *, senz'indicazione del domicilio ipotecario eletto, per la somma

di euro 400.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari euro

191.037,98, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20 novembre 2014 n.

*. L'ipoteca grava anche altri immobili.

Il tutto come risulta dalla relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Roberto

Moscatiello. (All. 6).

Il Lotto 114 in esame ha parti comuni con l'intero complesso abitativo, così individuate al

NCEU del Comune di Roncade (TV):

Foglio 16, Mappale 208, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (All 4)

9. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale

vigente al momento del trasferimento del bene.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

La proprietà ha comunicato al perito incaricato che l'alloggio Lotto 114 è libero e nella disponibilità del Commissario liquidatore.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al riguardo.

12. STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.). La scelta del criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi. I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri

disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riaggregazione con

opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione

conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei

coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione. Quando le informazioni

di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione

quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del

bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si

assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del

bene oggetto della valutazione. Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente

procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi

parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il

giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di

tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico. A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di

più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la

valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile

valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di

mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili

a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la

consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato,

che coinvolge maggiormente le aree fabbricabili e gli edifici ad uso residenziale quale il

bene esaminato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita

ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi

le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state

consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in

particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1°

semestre 2019), per edifici ad uso residenziale, situati a Roncade (TV), fascia

Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE Codice zona R1, microzona 0 con

caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 114. (All. 16)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione,

della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei

criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato

immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine

di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo, anche se ci si

riferisce alla superficie commerciale.

Ciò premesso, per procedere alla stima dell'unità immobiliare occorre individuare e

determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della

superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998

n. 138.

Calcolo della SLV:

ambienti principali e accessori diretti: 109,90 mq 100% = 109,90 mq

pertinenze esclusive accessorie comunicanti (magazzino): 17,66 mq x 50% = 8,83 mq

pertinenze esclusive accessorie comunicanti (terrazze): 6,87 mq x 30% = 2,06 mq

corte esclusiva: 40,90 x 10% = 4,09 mq

pertinenze esclusive accessorie non comunicanti (autorimessa): 28,10 mq x 25%= 7,02 mq

SOMMANO SLV 131,90 mq

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali completate da verifiche metriche a campione.

Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini

Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con caratteristiche simili

alla zona ove è ubicato il lotto 114 (All. 16), si assume come tipologia quella relativa alle

abitazioni civili in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 950 al

mq. di SLV ("VU") - valore medio del range OMI.

Valore immobile: SLV x "VU" = mq. 131,90 x (950 €/mq) = € 125.305.

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 125.000,00

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della

sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle

indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo

e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 125.000,00

Tale valore deve essere inferiore al prezzo di cessione da calcolarsi in base a modalità

definite usualmente dalla convenzione stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore.

In sostituzione di tale documento, come già esposto al capitolo 7, è stato firmato un atto

d'obbligo che rimanda alla convenzione tipo prevista dalla Legge Regionale 42/99, per le

modalità di determinazione del prezzo. In tale documento sono esplicitati i criteri ma non il

prezzo base di riferimento da cui partire per determinare il prezzo massimo di cessione degli

alloggi dell'intervento in oggetto. Non potendo quindi procedere per via analitica, per la

determinazione del prezzo di prima cessione, si è adottato il criterio di confronto con il

prezzo di vendita dell'alloggio sub 45 e autorimessa sub 61 dello stesso intervento (rogito

del Notaio Paolo Mammuccari dell'**11/06/2004** rep. 101300 registrato a Treviso il

21/06/2004 al n. 7568/1T) pari a € . 890,84 per mq di SC. (All. 18)

Il valore di stima di €. 125.000, pari a €. 843,34 per mq di Sc è inferiore al prezzo di

cessione dell'alloggio sub 45-61, riportato nel rogito Mammuccari del 2004 (pari a 890,34

€. al mq. di Sc).

Il prezzo unitario al mq di Sc di 890,34 €. va poi attualizzato al 2020:

Aumento dal giugno 2004 a dicembre 2018 in base all'indice ISTAT pari a € **1.148,11** per

mq di Sc. (A);

Deprezzamento di (A) in base alla convenzione tipo richiamata nell'atto unilaterale

d'obbligo: 0% per i primi 5 anni, del 5% max. dal 5° al 10° anno e del 10% max. dal 10° al

20° anno: € **1.025,26 (B). Prezzo unitario all. sub 45-61 attualizzato (All. 17)**

Tale valore unitario è superiore a €. 843,34 per mq di Sc stimato.

* * *

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento

dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 31/01/2020

Il tecnico valutatore:

.....

(Arch. Francesco Remondini)

Allegati:

All. 1 – Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

All. 5 - Planimetrie catastali;

All. 6 – Relazione notarile ventennale;

All. 7 – Atto di acquisto del 17 settembre 1999 rep. 3306, trascritto il 12 ottobre 1999 all'art. 22816;

All. 8 – Atto d'obbligo art. 7 L. 10/77 e art. 87 L.R. 61/85 a rogito del Notaio Albano Dalla Valle del 31/07/2000;

All. 9 – Permesso di Costruire N. 21/14-2000 del 22/09/2000 (stralcio);

All. 10 – Variante in corso d'opera N. 13/1-2002 del 28/05/2002 (stralcio);

All. 11 - DIA 447/2003 del 25/09/2003 in variante al PdC 13/1-2002 (stralcio);

All. 12 – DIA 007/2004 del 23/12/2003 (stralcio);

All. 13 - Permesso di Costruire N. 131-2005 del 08/06/2006 (stralcio);

All. 14 – Certificato di Agibilità del 16/08/2006;

All. 15 - Documentazione fotografica;

All. 16- Valori OMI;

All. 17 – Tabella riepilogativa prezzo massimo di cessione dell'alloggio;

All. 18 – Rogito del Notaio Paolo Mammuccari dell'11/06/2004 rep. 101300.