

Visto agli atti
In data: 02/10/2019

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom. Daniele Amadei
Geom. Emanuele Ferroni

TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO n°4558/2018
"I LOVE LINGERIE"

Curatore: Dott.ssa Maura del Tredici

STIMA IMMOBILIARE

appartamento in Comune di Comacchio (FE), loc.Lido di Spina
via Guido Reni n°66, Cond. "Panorama 2"

Esperto alla stima:

Geom. Daniele Amadei



INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI E VERIFICHE EFFETTUATE	pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 4
4. CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 5
4.1. Verifica effettuata presso gli Uffici	pag. 5
4.2. Confronto con il rilevato ed elenco difformità	pag. 6
5. VERIFICHE PRESSO CONSERVATORIA RR.II.	pag. 6
5.1. Titoli di provenienza	pag. 6
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 7
5.3. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	pag. 7
6. VERIFICA RESIDENTI E CONTRATTI DI AFFITTO	pag. 7
7. SITUAZIONE DEBITORIA E SPESE AMM.NE CONDOMINIALE	pag. 7
8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 7
9. STIMA VALORE DI MERCATO	pag. 8
9.1. Calcolo superfici equivalenti	pag. 8
9.2. Calcolo valore immobile	pag. 9



1. OPERAZIONI PERITALI E VERIFICHE EFFETTUATE:

Come da incarico sono state effettuate verifiche presso i seguenti Uffici e banche dati:

- Agenzia del Territorio di Ferrara per identificazione catastale dell'unità;
- Conservatoria dei RR.II. per verifica Trascrizioni ed Iscrizioni;
- Settore IV del Comune di Comacchio per conformità edilizia;
- Ufficio Anagrafe di Comacchio per eventuali residenti;
- Ufficio del Registro di Comacchio per presenza di contratti di affitto;
- Sistema SACE Emilia Romagna per Certificazione Energetica;
- Amministratore di Condominio.

E' stato inoltre reperito e visionato l'atto di provenienza dell'unità ed è stato effettuato il dovuto sopralluogo in loco.

2. INDIVIDUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE:

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio n°78:

- mapp.934, sub.8 (categoria A3, classe 4, consistenza vani 3.0, Superficie totale mq. 47.00, totale escluse aree scoperte mq.44.00, rendita Euro 325,37).

Risulta intestata a:

- _____ nato a _____ (VA) il _____
Cod.Fisc. _____, proprieta` per 1/2 in comunione dei beni;

- _____ nata a _____ (VA) il _____
Cod.Fisc. _____, proprieta` per 1/2 in comunione dei beni.

Confini: a nord e sud con unità immobiliari di altre proprietà; ad est libero; ad ovest in parte libero ed in parte confinante con balcone di altra proprietà.

La planimetria catastale (allegato "E") è correttamente depositata in banca dati e corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Nelle utilità comuni all'unità vi è la corte comune di cui al mapp.682 (citata



nell'atto di acquisto).

Si evidenzia la difformità nella mappa catastale della forma e dimensione del condominio. In caso di modifica della scheda al N.C.E.U., l'Agenzia del Territorio non imporrà comunque la correzione.

Non è stato reperito in banca dati l'elaborato planimetrico generale.

Si dichiara la conformità catastale dell'unità.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità è posta all'interno del "Condominio Panorama 2" in Lido di Spina, nel Comune di Comacchio (FE). Il corpo ad est del Condominio è costituito da n°9 unità destinate ad appartamenti, suddivisi in n°3 piani.

Il fabbricato in muratura è disposto ai piani Terra, Primo e Secondo, con facciate intonacate e tinteggiate e copertura in laterizio a falde con manto in tegole portoghesi.

Nella proprietà condominiale vi sono i posti auto assegnati con Delibera Assembleare. Il posto auto in uso esclusivo all'unità in oggetto è indicato nella fotografia n.0.7 (allegato "A").

Si precisa che detti posti auto risultano insistenti sul mappale n°931, il quale non risulta mai citato nell'atto di provenienza (dall'atto risulta solo il diritto comune sul mapp.682), ma si ritiene, data la conformazione del lotto e dei fabbricati confinanti, oltre dalla presenza di tale area nel progetto approvato, che tale situazione sia esistente fin dall'origine.

L'unità in oggetto (allegato "B") è posta all'ultimo piano (secondo piano) e con accesso dalla scala posizionata ad est, utilizzata da un totale di n°4 unità.

L'appartamento, dell'altezza interna di ml.2.78, è suddiviso come segue:

soggiorno-pranzo di mq.15.34, cucinotto di mq.2.48, bagno di mq.3.18, camera da letto "1" di mq.8.88, camera da letto "2" di mq.6.53.



E' presente inoltre un terrazzo di mq.5.02 sul lato ad est (collegato al soggiorno) ed un balcone di mq.3.42 sul lato ad ovest (collegato alla camera da letto "2").

La superficie lorda dell'unità risulta pertanto di mq.43.35, oltre al terrazzo ed al balcone per una superficie lorda totale di mq.10.11.

Relativamente allo stato di manutenzione, risulta in condizioni scarse e la maggior parte delle finiture risultano datate e chiaramente originarie della costruzione.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice con scuri in alluminio o avvolgibili in plastica, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate.

Risulta priva dell'impianto di riscaldamento e condizionamento e l'acqua calda è prodotta da boiler posizionato nel bagno.

Non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità degli impianti esistenti e se ne consiglia la verifica.

Relativamente alla posizione si ritiene ottima in quanto il fabbricato è posto direttamente sul lungomare e dal terrazzo ad est vi è vista diretta al mare (fotografie n.0.2 e 0.3 - allegato "A").

4. CONFORMITA' URBANISTICA:

4.1. Verifica effettuata presso gli Uffici

In data 21/06/2019 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Comacchio, dal quale ne è risultato che l'unica pratica esistente è la seguente:

Licenza Edilizia n.10037/10310-71 rilasciata in data 06/10/1971 (P.E. n.358/71).

Con tale P.E.n°358/71 veniva richiesta la costruzione di vari fabbricati.



La Licenza Edilizia su indicata è l'ultima variante presentata ed il fabbricato nel quale è posta l'unità in oggetto è indicato con la lettera "C" corpo est.

Il fabbricato è dotato del Permesso di abitabilità prot.2851/75 rilasciato in data 17/05/1975.

4.2. Confronto con il rilevato ed elenco difformità

A seguito del sopralluogo avvenuto alla presenza della
sono state rilevate varie difformità.

Tali difformità consistono in:

- modifica esterna alle foronomie sui lati est ed ovest;
- diversa distribuzione dei vani interni;
- creazione del balcone ad ovest.

Tali modifiche, chiaramente esistenti alla data di costruzione dell'unità in quanto accatastate, rientrano nelle tolleranze art.19 bis punto 1 ter della L.R. 23/2004 ("*...parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità...*"). La Legge Regionale non le considera abusi e pertanto si ritengono da non sanare.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia.

5. VERIFICHE PRESSO CONSERVATORIA RR.II.:

Dalle visure effettuate per l'unità in oggetto risultano le seguenti formalità:

5.1. Titoli di provenienza:

- TRASCRIZIONE del 26/04/1996 - Registro Particolare 4840 Registro Generale 6278. Atto del 30/03/1996 Rep. n. 124527/5027. Acquirenti _____ nato a _____ (VA) il _____ Cod.Fisc _____, proprietà per 1/2 in comunione dei beni;



_____ nata a _____ (VA) il _____
Cod.Fisc. _____, proprietà per 1/2 in comunione dei beni.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

nessuno.

5.3. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE del 23/11/2017 - Registro Particolare 2731 Registro Generale 19310. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2658/11717 del 21/11/2017. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a carico _____ per proprietà di 1/2 in comunione legale.

6. VERIFICA RESIDENTI E CONTRATTI DI AFFITTO:

Dalle indagini svolte presso gli Uffici competenti ne è risultato che non vi sono soggetti residenti presso l'immobile in oggetto e che non vi sono contratti di affitto in corso di validità.

7. SITUAZIONE DEBITORIA E SPESE AMM.NE CONDOMINIALE:

L'Amministrazione condominiale è affidata all'Agenzia _____ nella persona del _____, con sede in _____

L'Amministratore ha fornito al sottoscritto i seguenti dati:

- per la gestione ordinaria a preventivo 2018/2019 risulta tutto pagato;
- l'unità in oggetto ha la consistenza di millesimi generali 63.77;
- non vi sono spese straordinarie approvate.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dalle verifiche nella banca dati Regionale S.A.C.E. ne è risultato che l'unità è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.



9. STIMA VALORE DI MERCATO:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all'ubicazione, alle superfici, al grado di finitura e di manutenzione, alla destinazione d'uso.

Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare. Nel valore ricavato si terrà conto dei diritti e comproprietà sulle parti comuni.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato per unità simili che necessitano di opere di ammodernamento si aggirano su un valore di Euro/mq. 2.000,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato al quale occorre applicare ulteriori detrazioni in considerazione delle difformità rilevate.

Fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

9.1. Calcolo superfici equivalenti:

Superficie lorda appartamento mq. 43.35 x 1.00 = mq. 43.35

Superficie lorda terrazzo e balcone mq. 10.11 x 0.30 = mq. 3.03

Sommano mq. 46.38



9.2. Calcolo valore immobile:

mq. 46.38 x Euro/mq. 2.000,00 = Euro 92.760,00

Detrarre:

Riduzione per assenza di garanzie della cosa venduta (-15%) = Euro 13.914,00

Valore finale dell'intero = Euro 78.846,00

(arrotondato ad Euro 79.000,00)

Valore quota di 1/2 di Roncari Anna Euro 79.000,00 / 2 = Euro 39.500,00

Geom. Daniele Amadei