

Tribunale di ROVIGO

Fallimento . n° 3/2015

**Giudice delegato
dott. Mauro Martinelli**

**C.T.U.
Geom. Franco Raffaella
Con studio tecnico in Mombercelli – Via Garbaldi n. 12
(AT)**

**PERIZIA ESTIMATIVA
per il procedimento di esecuzione immobiliare :**

[REDACTED]
Immobile ubicato in FUBINE , Regione Margara n. 6 (AL)

LUGLIO 2016

La scrivente Geom. Franco Raffaella , iscritta presso l'albo dei Geometri della Provincia di Asti al n. 1383 con studio in Mombercelli Via Garibaldi n. 12 , con istanza n. 36 del 20/06/2016 viene affidato incarico per redarre la perizia estimativa dell'immobile dell'attivo fallimentare , ubicato a Fubine (AL) regione Margara n. 6 facente parte del complesso denominato "Complesso Par 72 "

1. UBICAZIONE :



L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Regione Margara , una zona residenziale ad 1,5 Km a sud del paese di Fubine , sulle prime colline del Monferrato Casalese , ad una quindicina di chilometri da Alessandria .

La strada provinciale 50 , permette il rapido collegamento sia con il capoluogo verso sud- est , sia con Casale Monferrato a Nord .

L'immobile fa parte di un complesso di cinque edifici uguali , realizzati nei pressi del campo da Golf Margaga S.p.a. all'inizio degli anni 90 ad uso residenziale , in zona di aperta campagna , servita da strade asfaltate interpoderali , e dispone di un area di parcheggio riservata. Nella zona residenziale non sono presenti negozi o servizi di alcun tipo e per qualsiasi necessità occorre fare riderimento a quanto offerto dal vicino paese di Fubine. Ogni edificio del complesso (tutti uguali e speculari) si compone di 8 alloggi , 4 al piano terreno e sotterraneo , 4 al 1 piano e mansardato

2. DESCRIZIONE IMMOBILE :



L'appartamento di cui si tratta è posto al piano terreno della palazzina "A" ; vi si accede tramite corridoio/ingresso/vano scala centrale comune e coperto , da una porta di ingresso di tipo blindato .

L'alloggio seppur completo , è vuoto e spoglio e , con ogni probabilità , non è mai stato abitato né arredato .

Al piano terreno si compone di due vani , di un bagno , di una stretta scala che scende ad un unico grande locale interrato .

I due ambienti di abitazione al piano terra , cucina/soggiorno e camera da letto , hanno grandi porte balcone vetrate che danno diretto accesso ai marciapiedi esterni perimetrale al fabbricato .

Il vano interrato invece non è abitabile poiché non dispone dell'altezza interna minima richiesta (mt. 2,50 contro i 2,70 previsti dalle normative) ; il locale ha un uscita verso una scala posta lateralmente all'edificio che sbocca nel giardino privato e presenta due ampie finestre che affacciano su una bocca di lupo e sulla scala esterna .

Tutti i pavimenti sono in cotto , in ottimo stato di conservazioen, le pareti ed i soffitti, sono perfettamente rasati a scagliola .

I serramenti esterni sono in legno verniciato bianco , a riquadri , e forniti di vetri – camera; le porte interne cieche sono in legno scuro ; la porta di ingresso e di sicurezza blindata ; le grandi aperture portebalcone hanno persiane ad ante in legno di colore verde .

Il bagno è completo di apparecchi igienico – sanitari nuovi in ceramica bianca (lavabo, w.c. bidet, vasca) ; le rubinetterie cromate sono di disceta qualità; il locale è piastrellato in ceramica . In tutti i locali , anche sotterranei è presente l'impianto di riscaldamento ad acqua calda con radiatori in alluminio però privo di caldaia a gas .

L'edificio , nella sua totalità presenta lavori di manutenzione ordianaria mediocre e l'alloggio , per quanto mai abitato , denuncia il passare degli anni , soprattutto al piano interrato dove vi è osservata l'entrata di acqua piovana scesa dalla scala esterna , ma anche la risalita di umidità per capillarità nelle murature perimetrali con vistosissimi fenomeni di efflorescenze saline e progressivo degradamento degli intonaci .

L'appartamento verso Nord e verso est è circondato da area verde a prato .

Fa parte dell'unità abitativa anche un posto auto scoperto nell'area cortilizia destinata a parcheggio e chiusa con sbarra automatica , comune all'interno complesso immobiliare.

Non risulta sia mai stato redatto attestato di prestazione energetica per l'unità' , ma da un indagine svolta si è appreso che quasi tutte le unità immobiliare attualmente in vendita nel complesso rientrano in classe energetica " D "

Si può quindi ragionevolmente supporre che anche l'appartamento di cui si tratta rientri nella medesima categoria .

3. VALUTAZIONE SUPERFICI DELL' IMMOBILE

Dalla diretta osservazione e da informazioni assunte sul posto , risulta che molte delle unità immobiliari dell'intero complesso residenziale non sono abitate e che ogni attività di compravendita sia di fatto paralizzata .

SUPERFICI DELL'IMMOBILE :

	sup. calpestabili	sup. lorde	sup. comm.li
Piano terreno	mq. 48.50	mq. 56.40	mq. 56.40
Piano interrato	mq. 58.56	mq. 66.95	mq. 40.17
Posto auto scoperto	mq. 10.00	mq. 10.00	
Sommato			mq. 96.57

4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE :

Dalle ricerche degli atti informatizzati, effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Alessandria, con riferimento al Nuovo Catasto Fabbricati , gli immobili risultano così censiti :

Comune di Fubine (AI) :

- Foglio 17 , particella 494 , subalterno 43 , categoria A/2 , classe 2 , consistenza 3 vani , Superficie catastale (escluse le aree scoperte) 87,00 mq. , Rendita € 201,42
- Foglio 17 , particella 494 , subalterno 3 , categoria C/6 , classe 1 , consistenza 13,00 mq., Superficie catastale 13,00 mq. , Rendita € 37,60

Intestato risultante dalle visure catastali : proprietà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

COERENZE :

- Per l'appartamento al piano terra : area a verde privata , sub 44 , sub. 87 (ingresso e scala comuni)
- Per il piano interrato : terrapieno , sub. 41 , sub. 44 , terrapieno
- Per l'area a verde : sub 87 , piazzale , sub. 81 , sub. 44

Le planimetrie catastali , reperite presso l' Agenzia del Territorio , non presentano difformità rispetto a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo .

5. INFORMAZIONI URBANISTICHE DEL FABBRICATO :

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fubine il Piano regolatore Generale Comunale del 2002, aggiornato nel febbraio 2008, il compendio immobiliare risulta essere classificato come "area per residenze stagionali sature".

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 51 commi 2 e 3 prevedono per queste aree unicamente il recupero funzionale e fisico delle strutture edilizie esistenti, ma non ammettono cambi di destinazione d'uso né incrementi della volumetria esistente.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme al progetto autorizzato, relativo all'intero complesso immobiliare. Il Tecnico Comunale dichiara che le cinque palazzine esistenti, sono stati realizzati contemporaneamente e tutte le unità regolarmente agibili come confermato dall'allegato certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Fubine il data 15.06.1995.

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI FUBINE

Cap. 15143 - VIA PIEMONTE, 2 - TEL. (0321) 77691
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 00372400023 - C. C. POST. 14255402

per ricevuta:
R. Neri
22/6/95

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
(ai sensi D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425)

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 18.01.1994, prot. gen. 247 della ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Roma via Baccio n. 18, c.f. e p. IVA 03726091003, allo scopo di ottenere l'autorizzazione di ABITABILITA' per lavori di COSTRUZIONE DI N. 5 EDIFICI AD USO RESIDENZIALE DISTINTI AL LOTTO "C", dei fabbricati siti in Fubine, località Margara, (Foglio n° 17, mappali 200, 201 - Foglio n° 18, mappale 419), con destinazione d'uso abitativo;

ACCERTATO che i lavori sono stati autorizzati con concessione edilizia n° 17 del 4.04.1990 e 55 del 27.08.1991;

VISTO che i lavori sono stati realizzati in conformità alle prescrizioni delle suddette concessioni secondo il progetto allegato alle stesse concessioni;

VISTO il sopralluogo effettuato in data 12.04.1995, come da verbale in pari data, dall'Ufficio Tecnico Comunale;

CONSIDERATO che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie vigenti approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1205;

VISTO le dichiarazioni di conformità degli impianti di cui all'art. 11 della legge n. 43/90 presentati in data 16.06.1995, prot. 1893;

VISTO che è stata presentata copia della ricevuta della denuncia presentata per iscrizione al catasto, delle singole unità immobiliari costituenti i fabbricati, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale competente per territorio n. 4 del 10.01.1994;

VISTO il certificato di collaudo statico delle strutture depositato presso il Servizio CC PP. di Alessandria in data 18.11.1992;

VISTO che i lavori sono stati definitivamente ultimati il 14.04.1993;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge l'ABITABILITA' del fabbricato sopraindicato ad uso ad abitazione e lavoro della ~~XXXXXXXXXX~~

Fubine, li 15.06.1995

L. Neri

Non risulta , presso il Comune di Fubine , che il mappale 494 su cui insistono gli immobili oggetto di perizia sia gravato da diritti demaniali o usi civili , né che una parte di esso sia stato acquisito dal demanio stradale. Né risulta che lo stesso sia gravato da vincoli artistici , storico , alberghieri di inalienabilità o indivisibilità .

6. VALUTAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE :

Certamente in momenti di mercato immobiliare " normale (e quanto essere iscritti al Golf club di Fubine era particolarmente ambito e socialmente distintivo) il valore delle abitazioni nell'esclusivo residence , poteva essere medio – alto .

Oggi, considerato il particolare e generale momento (che ormai dura da diversi anni e che non sembra risollevarlo il mercato) considerato che ormai passati 20 – 25 anni dal momento più favorevole del lancio dell'iniziativa immobiliare , che è iniziato un lento (ed ancora contenuto) progressivo degrado dell'intero fabbricato e più in generale di tutto il complesso che anche se sono stati fatti alcuni anni fa lavori di manutenzione ordinaria di tinteggiatura della facciata , ripasso del tetto , tinteggiatura dei serramenti esterni , la situazione è purtroppo diversa .

Dalla diretta osservazione e da informazioni assunte sul posto , risulta inoltre che molte delle unità immobiliari dell'intero complesso residenziali non sono abitate e che ogni attività di compravendita sia di fatto paralizzata .

Questo può essere anche confermato dal fatto che ci sono più unità immobiliari all'asta che non vengono presi in considerazione anche se a prezzi decisamente sotto il prezzo di mercato .

Tutto ciò premesso , dopo aver provveduto ad effettuare un'accurata indagine in ordine di mercato di beni simili nella zona (numerosissimi sono gli appartamenti in vendita nei dintorni del golf e nello stesso complesso immobiliare) , facendo riferimento anche ai valori indicati dall' O.M.I. , Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e considerando , per una reale valutazione , oltre al particolare e sfavorevole momento del mercato immobiliare , anche lo stato di manutenzione del fabbricato l'ubicazione , la consistenza e la distribuzione degli spazi , lo scrivente ritiene che il valore di mercato dell'unità possa essere così quantificato :

Superficie commerciale : mq. 96.57 x Euro / mq. 620,00 = Euro 59.873,40

Posto auto (valutato a corpo) = Euro 5000,00

Per arrotondamento Valore di stima = Euro 65.000,00