

STUDIO TECNICO ZANNI GEOM. GIULIANO

VIALE XX SETTEMBRE N. 67/A • 41049 SASSUOLO (MO)

TEL/FAX.: 0536/88.21.51 •

GIULIANOZANNI@STUDIOTECHNICOZANNI.IT



**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA RIGUARDANTE 4 ALLOGGI E RELATIVE 4 AUTORIMESSE
POSTI IN COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO, VIA G. BELLETTINI N.8**

PREMESSA:

Il sottoscritto Geometra Giuliano Zanni con Studio in Sassuolo viale XX Settembre n.67/A, ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla società " C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc.Coop." in liquidazione coatta amministrativa, effettuato il sopralluogo in data 30/11/2016 ed esaminata la documentazione agli atti, è in grado di redigere la seguente perizia tecnica, al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili anzidetti.

RELAZIONE:

Per le finalità sovraesposte si sono esaminati e si è tenuto conto degli aspetti qui di seguito elencati:

- Ubicazione, descrizione del fabbricato e sue caratteristiche,
- Consistenza immobiliare,
- Accertamento della regolarità e legittimità della costruzione,
- Accertamenti catastali,
- Provenienza,
- Valutazione dei beni in oggetto,

UBICAZIONE, DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E SUE CARATTERISTICHE

Le unità immobiliari si trovano in Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), in fregio a Via G. Bellettini n.8, in una zona residenziale di recente edificazione di tipo tranquilla e nelle vicinanze del centro storico del paese.

Esternamente l'edificio si presenta con con pareti intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi parte in muratura intonacata e tinteggiata e parte in ringhiera zincata, avvolgibili in pvc bianchi, copertura a più falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

L'edificio è interamente recintato e si sviluppa ai piani terra ad uso servizi (cantine ed autorimesse), piano primo, secondo e sottotetto sono destinati ad uso abitazione, per un totale di dieci abitazioni, serviti da vano scala ed ascensore.

Internamente gli alloggi presentano finiture simili tra di loro, costituite da: porte di accesso di tipo blindate con spioncino, videocitofono, pavimenti in ceramica, battiscopa in legno. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo lisce, gli infissi sono in legno mordenzato noce con vetrocamera e avvolgibili in plastica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento di piastrelle in zona cottura e bagni. L'impianto di



riscaldamento è alimentato da centrale termica condominiale con contocalorie individuali per ogni alloggio, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico eseguito sottotraccia è completo di quadro generale di sezionamento, termostati ambiente punti luce e prese.

L'impianto idrico, eseguito sottotraccia, alimenta la zona cucina ed i servizi igienici in cui sono installati igienico sanitari completi di rubinetteria.

Tutti gli alloggi sono dotati di pannelli fotovoltaici in copertura per il riscaldamento di acqua calda sanitaria.

Le autorimesse hanno portone basculante in lamiera verniciata, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in blocchi di leca a vista tinteggiati, impianto di illuminazione in apposita canalina esterna a vista, punto acqua. L'accesso alle autorimesse avviene da zona condominiale mediante cancello carraio scorrevole e area di manovra pavimentata in asfalto.

Complessivamente le unità immobiliari si trovano in buono stato poiché di recente realizzazione e risultano completamente libere da persone e cose.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale viene calcolata così come stabilito nella convenzione del 29/12/2009 rep.765/348, che rimanda all'art. 9 del "regolamento per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare".

Pertanto, per superficie commerciale si intende quella risultante dalla sommatoria delle seguenti componenti:

- superficie netta	100%
- divisorie interne	100%
- pareti esterne confinanti con altre proprietà	50%
- muri perimetrali non confinanti	100%
- logge-portici	100%
- balconi-terrazze	50%
- autorimesse in corsia	60%
- autorimesse non in corsia	50%
- cantine-soffitte-sottotetti	50%
- giardini ad uso esclusivo	10%



Pertanto la consistenza delle unità oggetto di stima risulta essere la seguente:

Alloggio sub. 14:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, bagno, ripostiglio, un balcone ed una loggia coperta con zona balcone. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio sub 14	appartamento	79,96 mq x	100% =	79,96
	loggia	5,97 mq x	100% =	5,97
	balcone	7,2 mq x	50% =	3,60
	balcone	3,78 mq x	50% =	1,89
			totale	91,42

Alloggio sub. 17:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera ed un bagno, loggia coperta con zona balcone. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio sub 17	appartamento	60,82 mq x	100% =	60,82
	loggia	5,97 mq x	100% =	5,97
	balcone	10,98 mq x	50% =	5,49
			totale	72,28

Alloggio sub. 18:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, bagno, ripostiglio, loggia coperta con zona balcone e balcone. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio sub 18	appartamento	79,96 mq x	100% =	79,96
	loggia	5,97 mq x	100% =	5,97
	balcone	7,20 mq x	50% =	3,6
	balcone	3,78 mq x	50% =	1,89
			totale	91,42

Alloggio sub. 21:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, bagno, ripostiglio, loggia coperta con zona balcone e balcone. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio sub 18	appartamento	79,96 mq x	100% =	79,96
	loggia	5,97 mq x	100% =	5,97
	balcone	7,20 mq x	50% =	3,6
	balcone	3,78 mq x	50% =	1,89
			totale	91,42

servizi:

autorimessa sub 5	autorimessa	27,94 mq x 50% =	13,97		
	cantina	12,2 mq x 50% =	6,1	tot mq.	20,07
autorimessa sub.9	autorimessa	25,44 mq x 50% =	12,72	tot mq.	12,72
autorimessa sub 10	autorimessa	25,58 mq x 50% =	12,79	mq.	12,79
	cantina	7,22 mq x 50% =	3,61	tot mq.	16,4
autorimessa sub.13	autorimessa	32,14 mq x 50% =	16,07	tot mq.	16,07

**ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ E LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE,
ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE N.47 DEL 28/02/1985.**

L'immobile in oggetto è stato costruito mediante il rilascio di PdC n. 2011/005/P.C. del 25/01/2011 a cui è seguita SCIA per varianti minori presentata in data 25/07/2013 prot.13192 (2013/081/SCIA) e SCIA prot. 22058 del 23/12/2013 (2013/172/SCIA)

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità è stato rilasciato, per le unità oggetto di stima, il 10/04/2014 rif. 2014/014/AGI.

ACCERTAMENTI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite come segue, giuste le risultanze catastali ad oggi, intestate a: C.A.S.E.R. –cooperativa di abitazione e servizi emilia romagna società cooperativa con sede in Bologna C.F. 01102870373

fg 84 mapp 1107 sub.5 Via G.Bellettini n. 8 piano T cat. C/6 cl 8 mq 37 RC € 126,12

fg 84 mapp 1107 sub.9 Via G.Bellettini n. 8 piano T cat. C/6 cl 8 mq 30 RC € 102,26

fg 84 mapp 1107 sub.10 Via G.Bellettini n. 8 piano T cat. C/6 cl 8 mq 27 RC € 92,03

fg 84 mapp 1107 sub.13 Via G.Bellettini n. 8 piano T cat. C/6 cl 8 mq 25 RC € 85,22

fg 84 mapp 1107 sub.14 Via G.Bellettini n. 8 piano 1 cat. A/2 cl 2 vani 4 RC € 371,85

fg 84 mapp 1107 sub.17 Via G.Bellettini n. 8 piano 1 cat. A/2 cl 2 vani 3 RC € 278,89

fg 84 mapp 1107 sub.18 Via G.Bellettini n. 8 piano 2 cat. A/2 cl 2 vani 4 RC € 371,85

fg 84 mapp 1107 sub.21 Via G.Bellettini n. 8 piano 2 cat. A/2 cl 2 vani 4 RC € 371,85

PROVENIENZA

Alla ditta proprietaria il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto in convenzione per la cessione in diritto di superficie mediante atto del 29/12/2009 rep.765/348, registrato a Modena in data 04/01/2010 al n.82 serie 1T.



Il diritto di superficie ha durata di anni 99 e, alla scadenza, potranno essere rinnovati per ulteriori anni 99 con determinazione del prezzo di esproprio secondo la normativa vigente al momento del rinnovo, aumentato della spesa prevista per il rinnovamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione.

VALUTAZIONE DEL BENE IN OGGETTO

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a formare il prezzo unitario d'applicazione.

Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della loro destinazione e consistenza, appare opportuno utilizzare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatesi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali, la disposizione interna ed i relativi servizi accessori legati ad ogni unità, il livello di finitura, i collegamenti viari, i servizi e l'esposizione.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per tipologie di abitazioni analoghe a quelle in argomento, con stato di conservazione normale, sono variabili da €. 1.150,00/mq. ad €. 1.550,00/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, nell'ultimo periodo, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura in liquidazione coatta amministrativa così come segue:

alloggio sub 14	91,42 mq	x	€ 1.250,00	=	€ 114.275,00
alloggio sub 17	72,28 mq	x	€ 1.100,00	=	€ 79.508,00
alloggio sub 18	91,42 mq	x	€ 1.250,00	=	€ 114.275,00
alloggio sub 21	91,42 mq	x	€ 1.250,00	=	€ 114.275,00
autorimessa sub. 5	20,07 mq	x	€ 900,00	=	€ 18.063,00
autorimessa sub. 9	12,72 mq	x	€ 900,00	=	€ 11.448,00
autorimessa sub. 10	16,40 mq	x	€ 900,00	=	€ 14.760,00
autorimessa sub. 13	16,07 mq	x	€ 900,00	=	€ 14.463,00

Valutazione Totale € 481.067,00

I sovrastati valori, determinati mediante il metodo comparativo, oltre che dalle indagini su agenzie immobiliari della zona e riscontri con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, nel caso di specie potranno essere ritoccati in ribasso nel caso di società posta in liquidazione e con l'onere di porre gli immobili sul mercato alienandoli alle migliori condizioni ottenibili tenuto conto della procedura concordataria di queste operazioni immobiliari che prevede la dismissione atomistica di tutti i beni immobili finiti.

Pertanto, nelle successiva tabella, vengono riportati nuovi valori con l'ammissibile decurtazione della precedente valutazione.

alloggio sub 14	91,42 mq	x	€ 1.250,00	x	-15,00%	=	€ 97.133,75
alloggio sub 17	72,28 mq	x	€ 1.100,00	x	-15,00%	=	€ 67.581,80
alloggio sub 18	91,42 mq	x	€ 1.250,00	x	-15,00%	=	€ 97.133,75
alloggio sub 21	91,42 mq	x	€ 1.250,00	x	-15,00%	=	€ 97.133,75
autorimessa sub. 5	20,07 mq	x	€ 900,00	x	-15,00%	=	€ 15.353,55
autorimessa sub. 9	12,72 mq	x	€ 900,00	x	-15,00%	=	€ 9.730,80
autorimessa sub. 10	16,40 mq	x	€ 900,00	x	-15,00%	=	€ 12.546,00
autorimessa sub. 13	16,07 mq	x	€ 900,00	x	-15,00%	=	€ 12.293,55

Valutazione Totale € 408.906,95

Sassuolo li, 16 Dicembre 2016

Il Tecnico: Zanni Geom. Giuliano





TRIBUNALE DI MODEI
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI MODENA



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI MODENA

N. 4736

Oggi 11 OTT 2017 nella sede del TRIBUNALE su intestato, davanti al sottoscritto

Il Funzionario Giudiziario
Amato De Feo

è personalmente comparso il Geom. Giuliano

Zanni nato a Sassuolo il 18/04/1956 ed ivi residente in viale Messineo n.26 identificato a mezzo di Carta d'identità n. AR 3360631 rilasciata dal Sindaco di Sassuolo il 07/04/2009 il quale chiede di asseverare con giuramento la sovraestesa relazione di perizia redatta nell'interesse della società "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." In liquidazione coatta amministrativa.

Il perito diffidato ai sensi di legge, presta giuramento pronunciando le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

[Handwritten signature]

Il Funzionario Giudiziario
Amato De Feo

[Handwritten signature]



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



