

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Direzione generale Vigilanza sugli Enti
Il sistema cooperativo e le gestioni commissariali
Divisione 6

L.C.A. “omissis” con sede in Napoli

Commissario Liquidatore: **Dott. Vincenza Cucco**

Esperto: **geom. Andrea Natale Guzzi**

ELABORATO PERITALE

Lodi, 21 / 04 / 2017

geom. Andrea Natale Guzzi
Via B. Finoli 13 - 26900 Lodi
Tel. 0371427024 - cell. 3382954811
e mail: andrea.guzzi@alice.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Cap. 1 PREMESSA – QUESITO

Cap. 2 - RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. verifica documentale.

2-2. Accesso agli immobili.

2 - 3. (punto del quesito non applicabile alla procedura)

2 - 4. Aggiornamento catastale.

2 - 5. Destinazione urbanistica.

2 - 6. Conformità e regolarità edilizia.

2 - 7. (punto del quesito non applicabile alla procedura)

2 - 8. (punto del quesito non applicabile alla procedura)

2 - 9. Stato di occupazione.

2 - 10. (punto del quesito non applicabile alla procedura)

2 - 11. Vincoli ed oneri giuridici.

2 - 12. Vincoli ed oneri di natura condominiale.

2 - 13. Stima del valore.

2 - 14. Relazione riassuntiva risultati indagini.

RIEPILOGO DATI

- Dati catastali dell'immobile: **Foglio 7, Particella 298, Sub 3, Cat. A/10, Cl. 1, Consistenza Vani 3,5, Piano Terra, Rendita catastale €. 994,18.**
- Trattasi di proprietà esclusiva per la quota 1/1, totalmente in capo alla Società in Liquidazione.
- Nell'unità immobiliare, allo stato, **non** viene svolta nessun tipo di attività professionale.
- Non risultano contratti d'affitto.
- Il valore dell'immobile **libero è pari €. 68.000,00**
- Non vi sono particolari elementi che impediscono la vendita, tuttavia si è accertata una difformità edilizia, eseguita in tempi successivi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 1994, che può essere sanata mediante presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, oltre alla relativa dichiarazione di variazione catastale con nuova planimetria, il tutto come meglio specificato nel capitolo 2-6 (Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica).

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Direzione generale Vigilanza sugli Enti
Il sistema cooperativo e le gestioni commissariali
Divisione 6

L.C.A. “omissis”
con sede in Napoli

Commissario Liquidatore: **Dott. Vincenza Cucco**
Esperto: **geom. Andrea Natale Guzzi**

Stima dell'immobile sito in via G. Rossa 37/A, Tavazzano con Villavesco (LO).

Cap. 1 - PREMESSA - QUESITO

PREMESSA

L' Ill/mo Sig. Commissario liquidatore Dott. Vincenzo Cucco ha nominato, in data 02/03/2017 esperto nell'esecuzione sopra indicata lo scrivente geom. Andrea Natale Guzzi, Lodi, Via B. Finoli 13, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Lodi al n. 587 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Lodi n. 1406.

Il Commissario ha sottoposto all'esperto il seguente quesito:

“L'esperto nominato deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Commissario) a:

- 1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile della massa effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquistare l'atto di provenienza ultra-ventennale (ove non risultante della documentazione in atti).*
- 2. Descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile della massa, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*
- 3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità: In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.46, comma 5°, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso l'abuso non sia sanabile;
7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo in oltre (solo previa autorizzazione del Commissario Liquidatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;
8. Dire, se l'immobile è pignorato solo per quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.dall'art.846 c.c.e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;
9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registri presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59,convertito in L. 18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);
10. Ove l'immobile sia occupato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge,ecc.);
 - per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;
 - le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali.
12. Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta

opponibili nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione de pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14. *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
15. *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai Commissario liquidatore*
16. *Omissis*
17. *Consegnare al Commissario, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'inadempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003*
18. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterne dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*
19. *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
20. *Segnalare tempestivamente al Commissario, ogni ostacolo all'accesso;*
21. *Provvedere a redigere , su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui il precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione atto di vendita;*
22. *Omissis;*
23. *Il commissario potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.”*

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, l'esperto esaminati i documenti di causa, in particolare eseguiti gli opportuni accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tavazzano con Villavesco e presso gli Uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso il bene oggetto di stima, procedeva, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato l' immobile, alla stesura della seguente relazione.

Cap. 2 - RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. verifica documentale.

E' stata richiesta e verificata la documentazione ipo-catastale relativa all'unità immobiliare e si riportano qui di seguito le formalità riscontrate mediante ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 12/04/2017, relative all'unità immobiliare in oggetto:

Iscrizioni:

Non si rilevano Iscrizioni esistenti nel ventennio antecedente la data odierna.

Trascrizioni:

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 13/01/1999 presso l'Ufficio Provinciale di Lodi – Territorio, dell’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare – ai nn. 372/288.

E' presente un'Annotazione del 10/05/2002 reg. part. 1439 – reg. gen. n. 8135 per avvenuta cancellazione della trascrizione stessa.

Nell'ispezione ipotecaria è riportato che: “Non sono presenti formalità successive”

2) Atto notarile pubblico in data 17/12/2001 a rogito dott. “omissis” di Lodi, rep. 136928, compravendita dell'intera proprietà a favore di “omissis” e contro la soc. “omissis” Con sede in Milano, trascritto in data 16/01/2002 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al n. R.G. 773 e R.P. n. 455.

3) Atto notarile pubblico in data 18/12/2002 a rogito dott. “omissis” di Lodi, rep. 141951, compravendita dell'intera proprietà a favore di “omissis” e contro “omissis”, trascritto in data 17/01/2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al n. R.G. 1052 e R.P. n. 747.

Ulteriori informazioni utili: *la società acquirente dichiara che l'immobile di cui al trascrivendo atto costituisce oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 776370/001 stipulato in data 18/12/2002 con la “omissis”*

4) Atto notarile pubblico in data 03/04/2008 a rogito dott. “omissis” di Milano, rep. 59888/13037, compravendita dell'intera proprietà a favore di “omissis” con sede in Milano e contro “omissis”, trascritto in data 28/04/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al n. R.G. 8759 e R.P. n. 4885.

Dall'ispezione svolta dall'esperto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/04/2017, non risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

2-2. Accesso agli immobili.

Con accordo telefonico in data 13 Marzo 2017 e manifesta disponibilità del debitore è stato stabilito l'inizio delle operazioni per in data 15 Marzo 2017 alle ore 8,30 (vedi Verbale di sopralluogo - all. n. 1).

Alla data fissata per l'inizio delle operazioni l'esperto si è recato presso il bene oggetto di stima, ed ha potuto accedervi, grazie alla presenza del Sig. "omissis" in qualità di rappresentante della "omissis".

Il bene oggetto della presente stima immobiliare consiste in un ufficio, sito in via G. Rossa 37 scala A, Tavazzano con Villavesco (LO), identificato al Catasto di Lodi come segue:

Foglio 7, Particella 298, Sub 3, Cat. A/10, Cl. 1, Consistenza Vani 3,5, Piano Terra, Rendita catastale € 994,18.

Il bene risulta essere intestato per l'intera proprietà a "omissis" con sede in Milano, C.F. "omissis".

Il tutto come riportato nella planimetria e nella visura catastale storica reperita dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio (vedi rispettivamente all. n. 2 e 3).

Coerenze dell'Ufficio.

A nord passaggio comune, ad est: unità sub. 4, vano ascensore e parti comuni; a sud: parti comuni, indi per salto rientrante, altra unità immobiliare sub. 2; ad ovest: rampa comune di accesso ai box.

Descrizione del bene:

Il bene immobile è porzione di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra ed uno interrato, situato in zona semi centrale di Tavazzano con Villavesco, costituito da n. 8 negozi al piano terra, n. 2 uffici al piano terra e n. 40 appartamenti, n. 1 magazzino al piano S1 e n. 32 box, oltre ad ulteriori n. 43 box in corpo staccato.

La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia costruttiva dell'edificio è: condominio residenziale del tipo civile abitazione.

L'edificio ha struttura in cemento armato, solette in latero cemento, muri di tamponamento a cassa vuota e copertura pluri falda.

Le facciate, compresi i balconi, e l'impermeabilizzazione delle gronde sono stati recentemente risanati mediante opere di manutenzione ordinaria dal Condominio e risultano completate nel 2016.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dal pianerottolo comune e dall'ingresso della scala A, situata nell'ala ovest dello stabile mediante portone in alluminio e vetro.

Le parti comuni interne risultano in normale stato di conservazione e manutenzione.

Lo stabile è dotato di citofono, del tipo a pulsantiera semplice.

L'ufficio in oggetto è posto al piano terra ed è composto da: 3 ambienti oltre ad un ripostiglio ed un bagno con antibagno.

Caratteristiche e rifiniture:

- Esposizione: doppia (ovest e nord, entrambe verso le parti comuni del condominio);
- Muri perimetrali d'ambito: muratura a cassa vuota + intonaco e tinteggiatura;
- Pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- Pareti interne: rifinite ad intonaco civile e tinteggiatura, piastrelle del bagno cm. 20 x 30 fino altezza di m. 2,10;
- Portoncino d'accesso: tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- Serramenti Interni: porte tamburate in legno color noce;
- Serramenti esterni: telaio in legno, con vetro camera, cassonetti in legno, avvolgibili in pvc;
- Impianto elettrico: sottotraccia su tre vie, interruttori magneto termici e differenziale (salvavita), placche e frutti presenti, allo stato è sospesa la fornitura elettrica. Il sig. "omissis", durante il sopralluogo, ha informato l'esperto che non è stato in grado di fornire la certificazione di regolare esecuzione degli impianti;
- Impianto idro termo sanitario: eseguito sottotraccia con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; il generatore è posizionato nel bagno, in contrasto con le norme vigenti per la sicurezza.
- Bagno: dotato di lavabo e wc;
- Altezza libera locali: m. 2,90 alla contro soffittatura in pannelli quadrati. L'altezza effettiva, alla soletta è pari a mt. 3,33.
- Balconi: assenti, tutti i locali godono di areazione ed illuminazione naturale;
- Condizioni generali dell'ufficio: generalmente si presenta in normale stato di conservazione e non si notano parti degradate o danneggiate;

L'esperto ha accertato una difformità edilizia rispetto alla planimetria catastale vigente e, soprattutto rispetto all'ultimo stato autorizzato e dichiarato con pratica edilizia n. 89/91 e successive varianti. Il tutto come meglio specificato nel capitolo 2-7 (Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica).

L'ufficio si presenta in normale stato d'uso e manutenzione, ancorchè occupato da mobilio generico ed oggetti vari del debitore.

millesimi di parti comune 12,46/1000;

superficie calpestabile in mq. 60,41

2 - 3. *(punto del quesito non applicabile alla procedura)*

2 - 4. Aggiornamento catastale.

L'unità immobiliare risulta censita dal Catasto e la planimetria catastale presente nella banca dati catastale corrisponde allo stato di progetto autorizzato dal Comune di Tavazzano con Villavesco all'epoca della costruzione dello stabile. La situazione dei luoghi risulta difforme, tuttavia potrà essere rettificata catastalmente soltanto ad avvenuta sanatoria delle modifiche interne realizzate all'interno dell'unità immobiliare.

2 - 5. Destinazione urbanistica.

Lo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio - PGT) inquadra lo stabile in oggetto nella zona: ***“ambiti del tessuto residenziale consolidato”***

2 - 6. Conformità e regolarità edilizia.

E' stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Tavazzano con Villavesco in data 14/04/2017, rilevando quanto di seguito descritto.

Lo stabile ove è ubicato l'ufficio in oggetto è stato edificato a metà anni '90, in virtù dei seguenti titoli:

- **P.E. 89/1991 (Concessione Edilizia)** rilasciata in data 31/01/1992 per lavori di costruzione fabbricato civile abitazione con 40 alloggi, 75 autorimesse, n. 8 negozi e 2 uffici, intestata alla Società *“omissis”*, con sede in Milano (vedi all. n. 4);
- **P.E. 89/91 var 1993** per esecuzione di varianti alla Concessione Edilizia 89/91, intestata alla soc. *“omissis”*, con sede in Milano, protocollata in data 24/02/1993 al n. 728.

E' stato espresso parere favorevole dall'Amministrazione Comunale,, limitatamente all'aspetto edilizio ed estetico.

- **P.E. 61/93 (Concessione Edilizia)** per sanatoria di varianti eseguite in difformità dalla Conc. Ed. 89/91 e succ. variante del 24/02/1993, protocollata in data 06/07/1993 al n. 2757, rilasciata

in data 31/03/1994 ed intestata alla “omissis” con sede in Milano; (non pertinente all'unità immobiliare in oggetto);

- **P.E. 04/94 (Concessione Edilizia)** per sanatoria di varianti eseguite in difformità dalla Conc. Ed. 89/91 e succ. variante del 24/02/1993, protocollata in data 30/12/1993 al n. 5465, rilasciata in data 31/03/1994 ed intestata alla “omissis” con sede in Milano; (non pertinente all'unità immobiliare in oggetto);
- **P.E. 14/94 (Concessione Edilizia)** per sanatoria di varianti eseguite in difformità dalla Conc. Ed. 89/91 e succ. variante del 24/02/1993, protocollata in data 09/03/1994 al n. 1290, rilasciata in data 17/06/1994 ed intestata alla “omissis” con sede in Milano; (non pertinente all'unità immobiliare in oggetto).

Inoltre, dal fascicolo dell'abitabilità si è visionato quanto segue: è stato rinvenuto nel fascicolo il collaudo e la dichiarazione di fine lavori, ancorchè priva di timbro di protocollo (all. n. 5);

- **richiesta di abitabilità** (oggi agibilità) riguardante tutte le unità immobiliari dello stabile, ad eccezione dei negozi (per i quali sono state inoltrate singole istanze individuali), protocollata in data 17/06/1994 al n. 3205, intestata alla “omissis”, con sede in Milano, con parere favorevole dei VV.FF. per la prevenzione incendi in data 19/04/1993 (all. n. 6);

In assenza di titolo rilasciato dal Comune, come riferito dal Tecnico Comunale, l'abitabilità è comunque da ritenersi attestata per silenzio assenso.

Durante il sopralluogo presso l'immobile, l'esperto ha accertato una difformità edilizia rispetto alla planimetria catastale vigente e, soprattutto rispetto all'ultimo stato autorizzato e dichiarato con pratica edilizia n. 89/91 e successive varianti.

In particolare sono state realizzate alcune pareti divisorie in pannelli prefabbricati per ufficio, che hanno suddiviso il precedente ambiente “open space” in tre stanze oltre ad un ripostiglio.

Pertanto andrà richiesto al Comune un titolo abilitativo (S.C.I.A. O Permesso di Costruire) in sanatoria, oltre all'inoltro all'Agenzia Delle Entrate della relativa variazione catastale (con procedura docfa).

L'importo previsto per la sanzione da versare al Comune è pari a € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria; i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica si stimano pari ad €. 1.500,00.

Il costo per i diritti catastali per la presentazione della nuova planimetria catastale è pari ad € 50,00;le competenze professionali del tecnico abilitato che dovrà presentare la pratica,si stimano in €. 500,00.

2 - 7. *(punto del quesito non applicabile alla procedura)*

2 - 8. *(punto del quesito non applicabile alla procedura)*

2 - 9. Stato di occupazione.

L'esperto, in data 18/04/2017, ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione riguardante l'unità immobiliare e registrati. Successivamente, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso al sottoscritto un'attestazione nella quale comunica che le interrogazioni effettuate presso gli archivi dell'Anagrafe Tributaria non hanno evidenziato la presenza di contratti di locazione sottoscritti, in qualità di dante causa, dalla "omissis" in liquidazione (ved. all. n. 7).

2 - 10. *(punto del quesito non applicabile alla procedura)*

2 - 11. Vincoli ed oneri giuridici.

L'esperto, non ha rilevato vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità, ecc.

2 - 12. Vincoli ed oneri di natura condominiale.

L'esperto, non ha rilevato vincoli di natura condominiale.

2 - 13. Stima del valore.

Metodo di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie dello stesso.

Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui

sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Il risultato non ha fornito sufficienti dati utili, in quanto il mercato immobiliare attuale, in fase di grave stallo economico, non fornisce un congruo numero di compravendite simili che ne permettano una valida comparazione.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è pertanto ritenuto opportuno reperire i valori minimi e massimi indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (all. n. 8), oltre a quelli indicati nel Prezziario degli Immobili della Camera di Commercio della Provincia di Lodi (all. n. 9). Da quest'ultima fonte sono stati prelevati i valori €/mq. Delle unità residenziali ritenendo opportuno applicare un coefficiente di destinazione riduttivo pari al 5% del valore degli appartamenti, in considerazione della differente dotazione di servizi interni tra le destinazioni.

Valutazione dell'immobile

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda della prospettiva da cui il bene medesimo viene osservato, cioè nella fattispecie, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con cui l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte si ritiene attribuibile al bene, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore qualsiasi elemento che possa incidere sulla valutazione del bene medesimo.

Per l'ufficio in questione, l'importo risultante dalle varie valutazioni, pur essendo stato effettuato "a misura" è da ritenersi rigorosamente "a corpo", risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità immobiliare, soprattutto tenuto conto delle precisazioni ed osservazioni tecnico amministrative già espresse in precedenza, dello stato dei luoghi ed alla posizione toponomastica.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

La stima verrà effettuata utilizzando, quale valore unitario/mq di superficie commerciale, la media dei valori estrapolati dalle fonti precedentemente indicate.

STIMA DEI BENI:

La superficie dell'ufficio presa in esame è **la superficie commerciale**, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La superficie complessiva del bene viene calcolata mediante **la superficie ponderata** e cioè: l'area commerciale dell'ufficio al 100% della sua superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali (area cortile comune, androne, vano scale etc.) viene stimata pari al 3% della superficie ponderata dell'appartamento.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE fornisce un valore per unità immobiliari con destinazione ufficio, nel Comune di Tavazzano Con Villavesco, compreso tra €. 870,00 ed €.1200,00.

Il Prezziario degli Immobili della Camera di Commercio della Provincia di Lodi, indica un valore per unità immobiliari con destinazione appartamento, nel Comune di Tavazzano Con Villavesco, compreso tra €. 900,00 ed €.1600,00, cui andrà applicato un corretto coefficiente riduttivo del 5% per la differente destinazione tra appartamento ed ufficio (nella fattispecie).

Dai valori individuati dall'Esperto si ricava la seguente media di valore:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' A.d.E.: €/mq. 870,00

Banca dati Provinciale: €/mq. $900-5\%=€./mq. 855,00$

$$\underline{\underline{€. 870,00 + €. 855,00/2= €. 862,50}}$$

L'esperto ritiene congruo stimare il prezzo unitario medio dell'ufficio pari ad **€. 862,50/mq.**

Va considerato che il bene è inserito in uno stabile in ottimo stato d'uso, recentemente oggetto di manutenzione delle facciate, che la zona è servita da mezzi pubblici di trasporto di superficie, per il collegamento al capoluogo Lodi (Km. 5) e verso la vicina Milano (25Km).

La zona è di buon livello per la residenza, mentre per il terziario, il mercato è in una fase stagnante.

Il prezzo unitario €/mq dell'ufficio è pari a € 862,50 mq;

Calcolo superficie dell'ufficio:

Superficie ufficio mq 77,62

Quota di comproprietà delle parti comuni 3% di mq 77,62 mq 2,33

Superficie ponderata dell'ufficio mq 79,95

$$\text{Mq } 79,95 \times \text{€ } 862,50 / \text{mq} = \text{€ } 68.956,88$$

La stima del valore bene è pari € 68.956,88 **che si arrotonda a € 69.000,00;**

VALORE TOTALE DELL'UFFICIO E' PARI A € 69.000,00;

Altre informazioni per l'acquirente – situazione debitoria nei confronti del Condominio.

Dichiarazione trasmessa dall'Amministratore (all. 10)

- Spese condominiali insolute, inserite in decreto ingiuntivo da parte del Condominio: € 2.505,85 (dal 2011 al 2013).
- Spese legali e professionali per decreto ingiuntivo e precetto da parte del Condominio: € 1.222,63 (2015).
- Imposte di registro: € 208,75 (nel 2016).
- Spese condominiali insolute successive al decreto ingiuntivo: 4.380,82 (di cui n. 20 rate pari ad € 3.568,86 per straordinaria gestione dal 05/08/2015 al 30/03/2017).

Totale debito verso il Condominio: € 8.318,05

Si fa altresì presente che, come previsto dalla Legge, rientrano nella situazione debitoria verso il Condominio soltanto le ultime due gestioni amministrative.

2 - 14. relazione riassuntiva risultati indagini.

Viene allegata alla presente in foglio separato la relazione riassuntiva richiesta in merito ai risultati delle indagini svolte (all. A);

Restanti punti del quesito, dal 2 - 15 fino al 2 - 23.

Trattasi di richieste che L'esperto provvederà ad adempiere nelle modalità indicate.

* * *

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale richiesta.

Lodi, 21/04/2017

L'esperto

geom. Andrea Natale Guzzi

Allegati n. 12 + documento a parte (all. A)

- n. 1 - verbale di sopralluogo;
- n. 2 - planimetria catastale;
- n. 3 - visura catastale storica per immobile;
- n. 4 - Concessione Edilizia originaria n. 89/91;
- n. 5 - dichiarazione di ultimazione lavori e collaudo;
- n. 6 - domanda per ottenere il permesso di abitabilità;
- n. 7 - dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate;
- n. 8 - estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- n. 9 - estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Lodi;
- n. 10 - dichiarazione dell'Amministratore del Condominio;
- n. 11 - 12 fotografie su tre fogli;
- n. 12 - estratto di mappa catastale;
- Foglio separato: allegato A - prospetto riepilogativo;

Copia semplice non protocollata