

Studio Tecnico Geometra
BOLFE ELVIO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 545

Via B. Brandellero n.14 – VALLI del PASUBIO – Tel. e Fax. 0445-590183

Via Btg. Val Leogra n. 40 - SCHIO - VI

Viale Div. Julia n. 236 - VICENZA

e-mail studiobolfe@gmail.com

Cellulare 392 8012983

pec. elvio.bolfe@geopec.it

c.f. BLFLVE62S281531T p.i. 01972850240

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILIARI

Procedura n. 204/2014 Tribunale di Vicenza
Curatore Dott. A. CAMPANA

Ditta : Soc. XXXXXXXXXX

Il Tecnico
Geom. **BOLFE ELVIO**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Elvio Bolfe, libero professionista, con studio in Valli del Pasubio (VI), via B.Brandellero n.14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 1584 , in data 09.03.2015 veniva nominato perito estimatore nella procedura concorsuale in oggetto, ricevendo per la parte immobiliare, di valutare il valore complessivo dei beni di proprietà della società [REDACTED].

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Elvio Bolfe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 1584, è stato incaricato in data 09.03.2015 dal Dott. Campana Alessandro in qualità di Curatore Fallimentare nella procedura n. 204/2014 [REDACTED], di redigere una perizia estimativa ai beni di proprietà della sopradescritta Società.

Il sottoscritto, all'uopo incaricato

- dopo aver eseguito un sopralluogo agli immobili;
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- accertata la regolarità edilizia degli immobili;
- eseguita un'indagine di mercato nel Comune di appartenenza di ogni immobile e sul territorio limitrofo sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni censiti nella zona;

- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
 - tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;
- espone quanto segue:

1 - BENE IMMOBILE in Comune di SCHIO (VI) – UNITA' 1.2

Fg. 24° m.n. 1124 sub. 9 (casa a schiera)

Fg. 24° m.n. 1124 sub. 5 (autorimessa)

Fg. 24° m.n. 1119 (per la quota indivisa di 1/6 terreno di pertinenza destinato a parcheggio privato ad uso pubblico)

Fg. 24° m.n. 1088 (per la quota indivisa di 1/3 terreno di pertinenza)

1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente perizia, è la stima del più probabile valore di mercato degli immobili compreso di parti comuni (casa a schiera con terreno esclusivo, servizi ed autorimessa al piano interrato, unità finita esternamente e al grezzo avanzato internamente) siti nel Comune di Schio (VI), via Valerio Caroti s.n.c...

Il complesso edilizio dove sono collocate le suddette unità è inserito in una nuova lottizzazione di recente ultimazione. Esso è formato da due appartamenti bicamere, due appartamenti tricamere e una casa a schiera centrale.

Le unità sono disposte su due piani fuori terra adibiti a civile abitazione ed uno interrato nel quale trovano spazio i servizi della residenza e le autorimesse. Tutti gli alloggi hanno a disposizione aree a verde di pertinenza e sono collegati con i relativi servizi mediante scale esclusive interne/esterne.

All'interno del complesso le uniche superfici comuni sono rappresentate dal vialetto pedonale di ingresso al lotto, dall'area di manovra coperta e dallo scivolo carraio di accesso al piano interrato.

Le unità abitative sono dotate di superfici esterne coperte (porticati e/o logge) a protezione degli ingressi, e come estensione della zona pranzo interna. Oltre a ciò, tutte le unità presentano ampie superfici a giardino al piano terra che per i piani primi sono raggiungibili dalla rampa scala di accesso agli alloggi. Gli elementi architettonici adottati fanno riferimento alla tipologia rurale vicentina con uso di volumi semplici, coperto a due falde con struttura in legno e l'inserimento di portici e loggiati. Medesimo principio è stato adottato per i materiali di costruzione e finitura, impiegando in quest'ultimo caso rivestimenti in pietra di tipo rigenerato per porzioni di pareti.

La casa a schiera oggetto di perizia alla data odierna risulta incompleta con opere interne da finire che verranno successivamente elencate.

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dal rilievo effettuato all'ufficio dell'Agenzia del Territorio, gli immobili oggetto di valutazione sono censiti come segue:

Comune di Schio (Codice D7EG)						
Catasto fabbricati						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro
24	1124	9	F/3	U		
24	1124	5	C/6	2	Mq. 32	90,90

1.2 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà è pervenuta in capo alla società [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendite con agevolazioni a firma del Notaio Francesco De Stefano di Schio in data 10.03.2010, rep. 22979, registrato a Schio il 06.04.2010 al n. 1626 serie 1T, ed ivi trascritto il 07.04.2010 ai nn. 3441/2430, ai nn. 3442/2431 ed ai nn. 3443/2432.

1.3 – STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si presentano libere.

1.4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione volontaria derivante da ipoteca volontaria a garanzia di un credito fondiario in forma di apertura di credito in conto corrente a favore di "Hypo Tirol Bank Italia S.p.a." a firma del Notaio Francesco De Stefano di Schio in data 10.03.2010, rep. 22980, registrato a Schio il 06.04.2010 al n. 1627 serie 1T ed ivi iscritto il 07.04.2010 ai nn. 344/619.

Importo ipoteca € 3.575.000,00

Debito residuo in linea capitale € 1.974.000,00

1.5 - INQUADRAMENTO DELLA ZONA / RISULTANZE URBANISTICHE

L'intervento edilizio sorge sull'area denominata U.M.I. n. 12-13-14-15 (1° stralcio) del Piano di Lottizzazione "Perequazione 8 - Le Pignare" recentemente collaudata e in fase di consegna delle opere alla P.A.. Il relativo Piano Attuativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 aprile 2009 e successive varianti.

La zona ricade ai bordi del centro abitato di Giavenale (frazione di Schio) interposta tra il nucleo storico e la strada Maranese di collegamento tra Schio e Marano Vicentino. La lottizzazione, essendo il risultato

dell'attuazione di un'ambito perequato, è caratterizzata da volumetrie limitate ed ampie presenze di zone a verde, parcheggi e piste ciclopedonali.

1.6 – PRATICHE EDILIZIE

L'edificio risulta in fase di ultimazione e legittimato in forza dei seguenti procedimenti amministrativi:

- permesso di costruire n. PC/0166/2010 del 19.08.2010;
- permesso di costruire in variante n. PC/0137/2012 del 04/10/2012;

Per il sub. 5 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. AG/0017/2013 del 26.02.2013, mentre il sub. 9 essendo internamente da ultimare, non possiede ad oggi il relativo Certificato.

1.7 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA'

L'unità abitativa è priva di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non sussistono i presupposti essendo l'abitazione al momento al grezzo avanzato interno. L'edificio è stato progettato secondo la normativa in materia di contenimento energetico e l'unità oggetto della presente perizia risulta avere una proiezione dell'indice di prestazione energetica pari a 60,07 kWh/mq anno per ricadere in "classe B".

1.8 - DESCRIZIONE SPECIFICA DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente relazione estimativa è come detto una casa a schiera con terreno di proprietà, servizi della residenza ed autorimessa di pertinenza, **unità finita esternamente ed al grezzo avanzato interno**, meglio individuata nelle planimetrie allegate con la dicitura **1.2**.

L'unità abitativa è disposta su due piani, terra e primo. L'accesso avviene direttamente dall'area a verde esclusiva attraverso un porticato di protezione dell'ingresso. Le suddivisioni interne prevedono un'ampia zona

giorno al piano terra da cui si accede ad un porticato inserito in un'ulteriore zona a verde in proprietà, il bagno e la scala a vista di collegamento alla zona notte dove trovano spazio il disbrigo, tre camere e il bagno. Le due camere dotate di spazi più ampi e il bagno, hanno a disposizione ciascuno un terrazzo.

Gli ambienti interni sono stati suddivisi, come anzidetto, realizzando le partizioni con tramezze in laterizio da cm. 8/12 intonacate, sulle quali sono state installate le cassemorte in legno per la futura posa delle porte interne. L'edificio è stato realizzato prevedendo una struttura antisismica in cemento armato (pilastri, setti e travi di collegamento) con tamponamenti in muratura non collaborante (elementi non strutturali) secondo il progetto delle opere in c.a..

Le murature perimetrali di tamponamento fuori terra sono in termoblocco di laterizio dello spessore pari a cm 35 rivestite con isolamento a cappotto realizzato con lastre di polistirene dello spessore di cm. 8 idoneamente rivestite con rasatura finale e soprastante intonachino. Le murature di divisione tra le unità sono costituite da una doppia parete in termoblocco di laterizio di spessore pari a cm 25 e cm 12 con interposto isolante tipo Superwaal 10, intonacate nella parte a vista.

I solai del primo e secondo impalcato fuori terra hanno struttura in laterocemento intonacato all'intradosso. Il solaio del secondo impalcato è isolato termicamente nella parte superiore con un materassino di lana di roccia posizionato fra i muricci costituenti la struttura a nido d'ape di sostegno al manto di copertura in tegole di laterizio tipo monocoppo.

I fori di finestre e portefinestre sono completi di soglia in marmo tipo Giallo

Paglierino, di serramenti in pvc con vetrocamera basso emissivo, dotati di meccanismo ad anta/ribalta, di avvolgibili in alluminio coibentati e motorizzati e di portoncino blindato all'ingresso.

Le porte interne in legno tamburato laccato di colore bianco, sono presenti sul posto ma non ancora posate.

I servizi igienici e la lavanderia sono provvisti di attacchi per la normale dotazione sanitaria (sanitari ad oggi manchevoli ad esclusione di vasca e piatti doccia).

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con punti luce, prese ecc. distribuiti secondo logica e in numero adeguato per ogni ambiente ad oggi manchevoli di frutti, placche di finitura, ecc.

E' stato posato in opera la parte sottotraccia e relativa cablatura dell'impianto TV autonomo, dell'impianto citofonico, dell'apertura elettrica del cancello pedonale e carraio, dell'impianto fotovoltaico e solare termico e la predisposizione dell'impianto d'allarme di tipo volumetrico e dell'impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante sistema radiante posto a pavimento sui piani terra e primo, eseguito in modo autonomo, alimentato da caldaia a gas del tipo murale, istantanea a condensazione (ad oggi manchevole).

Il piano interrato raggiungibile dalla scala interna all'unità è stato suddiviso ricavando un disbrigo di accesso alla lavanderia, alla cantina/taverna e all'autorimessa, disposta per il parcheggio di due autoveicoli affiancati. Le pareti perimetrali sono in calcestruzzo armato di spessore pari a cm 30, quelle poste contro terra rivestite da guaina impermeabilizzante, isolate da

pannello in polistirene estruso tipo XPS (se delimitano ambienti abitabili) e protette da membrana bugnata in rotoli tipo Drenex. La suddivisione degli ambienti abitabili del piano interrato è stata eseguita tramite la posa di tramezze in laterizio da cm. 8/12, intonacate, sulle quali sono state installate le cassemorte in legno per la futura posa delle porte interne. Il riscaldamento della taverna e della lavanderia è stato predisposto rispettivamente con l'attacco per un ventilconvettore e l'attacco per un radiatore di tipo tubolare alimentato elettricamente.

Le strutture dell'autorimessa (murature e solaio a lastra) sono state realizzate per una resistenza al fuoco REI 120. L'autorimessa è provvista di basculanti predisposti per l'apertura elettrica nonché di porta rei: è stata rifinita con una pavimentazione in cemento liscio e le murature risultano tinteggiate.

1.9 - MISURA DELLA CONSISTENZA – MISURA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

L'alloggio viene considerato nella sua estensione planimetrica al lordo dei muri e lo stesso metodo viene esteso anche all'autorimessa. Con lo sviluppo dei calcoli abbiamo:

	Consistenza	Sup. lorda	Coefficiente differenziazione pertinenze	Superficie commerciale
P.T.	Abitazione	Mq. 66,07	100%	Mq. 66,07
P.T.	Portici	Mq. 16,96	40%	Mq. 6,78
P.T.	Area esterna esclusiva	Mq. 56,86	10%	Mq. 5,69

P.1	Abitazione	Mq. 65,96	100%	Mq. 65,96
P.1	Poggioli	Mq. 11,28	40%	Mq. 4,51
P.Int	Autorimessa	Mq. 36,49	50%	Mq. 18,25
P.Int	Taverna/cantina, lavanderia e scala	Mq. 31,80	75%	Mq. 23,85

TOTALE COMPLESSIVO

Mq. 191,11

2 - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo con il quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso – nell'applicazione del metodo estimativo – è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevole attendibile del più probabile valore venale dell'immobile di mercato.

2.1 - VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Metodo comparativo

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione lo scrivente procede alla valutazione.

Sviluppando i calcoli avremo:

Superficie commerciale complessiva

Mq. 191,11 x Vum 1.000,00 €/mq = Euro 191.110,00

2.2 – CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile alla situazione attuale possa valutarsi in complessivi

€ 191.000,00 (Euro Centonovantunomila/00).

2.3 – ELENCO OPERE A FINIRE

▪ Opere di finitura impianto elettrico	€ 1.200,00
▪ Opere di finitura impianto fotovoltaico	€ 2.500,00
▪ Opere di finitura impianto termoidraulico	€ 10.000,00
▪ Porte interne	€ 6.000,00
▪ Pavimenti e rivestimenti	€ 10.500,00
▪ Tinteggiature interne	€ 2.000,00
▪ Scale in marmo interne	€ 4.500,00
▪ Spese tecniche per agibilità-catasto-ecc.	€ <u>2.500,00</u>

Totale opere a finire € 39.200,00

Il Tecnico
Geom. **BOLFE Elvio**