

Relazione di perizia asseverata relativa a stima di valore dell'unità

immobiliare adibita ad ufficio con relativo box sita in via Sella n. 35 a Cerreto

Castello (Bi)

Il sottoscritto architetto Marco Ghioni, [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di incarico di stima del valore dell'unità

immobiliare adibita ad uffici con relativo ed attiguo box siti in via Sella n. 35 a

Cerreto Castello (Bi) ricevuto dalla dott.ssa Paola Maria Rho, in qualità di

Commissario Liquidatore della [REDACTED]

[REDACTED] e nominata con Decreto Ministeriale n. 348 del 30.07.13

pubblicato in G.U. n. 243 del 16.10.13, redige quanto segue.

Descrizione

Le unità immobiliari (ufficio ed attiguo box) oggetto di perizia sono di proprietà

della [REDACTED] esse sono poste a piano

seminterrato di un complesso condominiale residenziale elevato a n. 3 piani fuori

terra oltre piano seminterrato adibito a cantine e box.

Il condominio, sito in prossimità della S.P. "Biella - Cossato", è posto in un

contesto gradevole costituito da n. 4 corpi di fabbrica a destinazione residenziale

(appartamenti), n. 1 complesso di villette a schiera, n. 2 corpi box, oltre parcheggi,

verde ed attrezzature comuni.

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è costituita da n. 2 ingressi indipendenti (uno

protetto da un porticato), attraverso i quali si accede, tramite n. 2 porte, ai rispettivi

locali ufficio. I due locali sono comunicanti internamente fra loro; da uno di questi



si accede all'antibagno con relativo bagno ed al locale box, utilizzato come magazzino. Il porticato ed il box sono posti alla medesima quota degli spazi esterni, mentre i restanti locali sono posti inferiormente a questi di circa 20 cm.: vi è quindi un gradino in corrispondenza delle porte di ingresso ed uno in corrispondenza della porta del locale box.

Gli spazi sono illuminati ed aerati naturalmente mediante le porte di ingresso vetrate e, nel caso di un locale ufficio e del bagno, anche da una finestra. Il locale box non presenta alcuna apertura esterna: è presente una controparete retrostante il basculante che conseguentemente non può essere utilizzato.

Le pareti ed i plafoni di tutti i locali sono intonacati a civile mentre le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche; i serramenti sono in metallo con doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo nei locali adibiti ad ufficio mentre il box non è scaldato; è presente anche un impianto di climatizzazione a split.

I locali ufficio presentano una superficie calpestabile di circa 44 mq., mentre il box di circa 13 mq.

Stato manutentivo e finiture

I locali ufficio ed il box si presentano in ottimo stato di conservazione, con solo alcune piccole imperfezioni dovute al normale utilizzo. E' presente la dichiarazione di conformità degli impianti "di riscaldamento autonomi con caldaie murali a gas metano, impianti idrico sanitari ed impianto antincendio" della ditta [REDACTED] del 17.03.99, peraltro genericamente riferita a "n. 18 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 1 unità immobiliare destinata ad uffici"; inoltre tale dichiarazione è priva degli allegati prescritti dalle vigenti normative.

Le finiture sono di buon livello per i locali ufficio e di ottimo livello per il box, il quale si presenta rifinito in modo analogo ai restanti locali, pur avendo destinazione funzionale diversa e di minor pregio.

Inquadramento catastale ed urbanistico

I locali uso ufficio risultano accatastati al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 364, sub. 37, mentre il box risulta accatastato al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 364, sub. 38.

Gli elaborati grafici catastali sono difformi rispetto allo stato dei luoghi: non è indicato il tavolato retrostante il basculante del box né la porta di collegamento fra lo stesso ed i locali ad uso ufficio, mentre ulteriori difformità si rilevano in questi ultimi (presenza nella planimetria di un disimpegno adiacente l'antibagno non esistente e minore superficie di uno dei due locali, nella realtà più ampio a discapito del disimpegno condominiale retrostante).

Il fabbricato in cui sono inseriti i locali oggetto di perizia è compreso dal vigente P.R.G. del 2006 in zona "A.E.R. 1 – aree edificate residenziali consolidate".

Estremi autorizzativi

Il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in quanto inserito dal precedente P.R.G. in un P.E.E.P (Piano Edilizia Economica Popolare); per l'attuazione dello stesso è stata stipulata fra il comune di Cerreto Castello (BI) e la [REDACTED] la convenzione del 28.10.96, repertorio n. 115339 e raccolta n. 21043, registrata a Biella il 11.11.96 al n. 2329, notaio rogante dott. [REDACTED] di Biella. Con tale convenzione si è concesso alla [REDACTED] il diritto di superficie per

99 anni.

Il fabbricato veniva edificato a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 15/96 del 26.11.96, con successive modificazioni ed integrazioni (concessioni n. 7/97 del 01.04.97 e n. 26/98 del 19.09.98, D.I.A. n. 1/99 del 23.01.99 e n. 7/99 del 02.03.99). La D.I.A. n. 7/99 non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto non indica la porta di collegamento fra uffici e box, il tavolato retrostante il basculante dello stesso, e porzione di parete divisoria fra i due locali uffici.

Il 04.05.99 il comune di Cerreto Castello rilasciava autorizzazione di abitabilità per le unità costituenti il condominio (residenze, box, cantine), ma non per i locali ufficio oggetto della presente perizia, in quanto l'altezza degli stessi era inferiore a 2,70 ml. A seguito di ciò il 25.09.99 la [REDACTED]

comunicava con D.I.A. n. 37/99 al comune cambio di destinazione d'uso dei locali in magazzino, lasciando peraltro invariata la classe catastale (A/10 "uffici e studi privati"); successivamente la [REDACTED] provvedeva ad abbassare la pavimentazione dei locali per ottenere un'altezza interna di 2,70 ml., senza peraltro presentare idonea documentazione al comune o chiedere nuova domanda di abitabilità.

Criterio di stima

I valori di mercato sono stabiliti con metodologia diretta basata sulla comparazione e considerando che l'area su cui sorge il condominio non è di proprietà ma in diritto di superficie. I locali ad uso ufficio sono stimati come tali e non come magazzino, detraendo i costi professionali per le pratiche comunali da effettuarsi in sanatoria e relative alla modifica dell'altezza interna, alla corretta rappresentazione grafica della parete posta fra i due locali ufficio, al cambio di destinazione d'uso ed

alla richiesta di agibilità: si ritiene che tale scelta risulti vantaggiosa rispetto al valore di mercato dei locali destinati a magazzino. Si considerano anche i costi necessari all'aggiornamento catastale a seguito della presentazione delle pratiche di cui sopra.

Per il box invece si stimano i costi dei lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nella documentazione comunale e catastale: demolizione del tavolato retrostante il basculante del box e chiusura della porta di collegamento fra box ed ufficio.

I valori di mercato ottenuti vengono comparati con quanto indicato nella convenzione per la concessione del diritto di superficie del 28.10.96: "all'atto della cessione di alloggi ed autorimesse successive alla assegnazione, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di assegnazione, aggiornato in base all'indice ISTAT del costo della vita"; "il prezzo massimo base medio di assegnazione ai soci viene stabilito in lire 1.650.000 per metro quadrato di superficie vendibile. Il prezzo base medio di assegnazione ai soci della autorimesse viene stabilito in lire 1.150.000 per metro quadrato di superficie utile".

Stima del valore

I valori di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima hanno subito un notevole rallentamento, dovuto all'attuale situazione del mercato immobiliare; in considerazione di quanto sopra esposto, delle informazioni reperite sul mercato immobiliare locale, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di quanto indicato nella "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili della provincia di Biella - anno 2013" redatta dalla Camera di Commercio di Biella, si riportano le seguenti stime.



Locali uso ufficio: la superficie commerciale è di 53 mq.; si ritiene corretto stimare un valore pari a 650,00 €/mq. Il valore dei locali è pertanto stimato in 650,00 €/mq x 53 mq = 34.450,00 €. Non essendo indicato nella convenzione del 28.10.96 il prezzo massimo di assegnazione per i locali uffici (tipologia non indicata), si ritiene di verificare la congruità dell'importo stimato con il prezzo base medio di assegnazione delle residenze: tale valore, rivalutato con gli indici ISTAT, è pari a 1.201,54 €/mq. di superficie vendibile. Il prezzo massimo di vendita determinato dalla convenzione è pertanto pari a 1.201,54 €/mq. x 53 mq = 63.681,62 €.

Si stima pertanto:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 53 \text{ mq} = 34.450,00 \text{ €}$$

Box: la superficie commerciale è di 14 mq.; si ritiene corretto stimare un valore pari a 450,00 €/mq. Il valore del locale è pertanto stimato in 450,00 €/mq x 14 mq = 6.300,00 €. Si verifica la congruità dell'importo stimato con il prezzo base medio di assegnazione delle autorimesse indicato nella convenzione del 28.10.96: tale valore, rivalutato con gli indici ISTAT, è pari a 837,43 €/mq. di superficie utile. Il prezzo massimo di vendita determinato dalla convenzione è pertanto pari a 837,43 €/mq. x 13 mq = 10.886,59 €.

Si stima pertanto:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 14 \text{ mq} = 6.300,00 \text{ €}$$

Pratiche comunali: si stima il costo delle pratiche da effettuarsi in sanatoria per correggere le difformità rilevate nei locali ufficio (altezza dei locali, andamento della parete divisoria fra i due locali) e nella destinazione d'uso (da magazzino ad ufficio). Si stima altresì il relativo aggiornamento catastale.

Si stima pertanto:

- presentazione di pratica comunale in sanatoria: 700,00 €

- presentazione aggiornamento catastale: 250,00 €

- sanzione comunale (sanatoria): 258,00 €

Costo complessivo: 1.208,00 €

Interventi di ripristino: si stimano gli interventi da eseguirsi nel box e necessari a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente agli atti presenti in comune. In particolare, i lavori consistono nella demolizione della parete retrostante il basculante e nella chiusura della porta di collegamento fra il box ed il locale ufficio.

Si stima pertanto:

- demolizione tavolato: 500,00 €

- eliminazione porta e tamponatura vano: 500,00 €

Costo complessivo: 1.000,00 €

Valore di mercato locali ufficio

Il più probabile valore di mercato dei locali ufficio è costituito dalla somma delle seguenti voci:

- valore locali: 34.450,00 €

- pratiche comunali: - 1.208,00 €

- tamponatura porta (50%): - 250,00 €

totale 32.992,00 €

Per quanto sopra indicato, il valore dei locali ufficio oggetto di stima risulta essere di 33.000,00 € (trentatremila/00 euro).

Valore di mercato box

Il più probabile valore di mercato del locale box è costituito dalla somma delle

seguenti voci:

- valore locale: 6.300,00 €

- demolizione tavolato: - 500,00 €

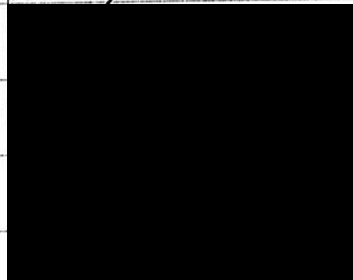
- tamponatura porta (50%): - 250,00 €

totale 5.550,00 €

Per quanto sopra indicato, il valore del locale box oggetto di stima risulta essere di 5.550,00 € (cinquemilacinquecentocinquanta/00 euro).

Milano, 14 ottobre 2014

Architetto Marco Ghioni



[Handwritten signature]