

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

immobiliare adibita a magazzino sita in via Sella n. 39 a Cerreto Castello (Bi)

Il sottoscritto architetto Marco Ghioni, [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di incarico di stima del valore dell'unità immobiliare adibita a magazzino sita in via Sella n. 39 a Cerreto Castello (Bi) ricevuto dalla dott.ssa Paola Maria Rho, in qualità di Commissario Liquidatore della [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

Il magazzino oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED], è posto 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 a magazzino è costituita da n. 2 locali e da un bagno, tutti illuminati ed aerati da finestre a nastro; dall'ingresso, tramite una porta vetrata in metallo, si accede direttamente al locale magazzino più ampio nel quale è stato ricavato il secondo locale. Parte della parete divisoria posta fra i due locali



magazzino è vetrata. Dal locale principale, in prossimità dell'ingresso, si accede al bagno.

Le pareti dei locali ufficio sono intonacate a civile, i plafoni presentano un rivestimento modulare in polistirene, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche; il bagno presenta nella parte inferiore delle pareti un rivestimento in piastrelle ceramiche, le restanti superfici sono analoghe a quelle dei locali già descritti. I serramenti sono in metallo, il riscaldamento è autonomo.

I locali ufficio presentano una superficie calpestabile di circa 60 mq.

Stato manutentivo e finiture

I locali magazzino ed il bagno si presentano in discreto stato di conservazione; si rilevano elementi vetusti (sanitari, serramenti) che pur svolgendo ancora la loro funzione non corrispondono più a quanto richiesto dal mercato odierno.

Le finiture sono discrete e riflettono sia la destinazione d'uso dei locali (senza permanenza di persone) che il contesto nel quale gli stessi sono inseriti (edilizia convenzionata).

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Inquadramento catastale ed urbanistico

I locali risultano accatastati al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 349, sub. 2.

Gli elaborati grafici catastali sono conformi rispetto allo stato dei luoghi ad eccezione dell'indicazione di una porta di collegamento fra il locale più ampio ed il retrostante disimpegno condominiale, nella realtà non presente. Tale difformità non modifica la consistenza catastale. L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata in categoria "C2": "magazzini e locali di deposito".

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 i locali 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 22.07.91, repertorio n. 99743 e raccolta n. 14357, registrata a Biella il 02.08.91 al n. 2573, 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. 24/91 con successiva integrazione (concessione n. 29/91) e variante finale (concessione n. 20/92 del 21.07.92). Quest'ultima rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, ma indica una destinazione d'uso diversa: "locale comune" in luogo di "magazzino".

L'altezza interna dei locali (2,50 ml.) non permette la trasformazione di questi locali in locali con permanenza di persone.

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. Si considerano in detrazione i costi professionali per la comunicazione di cambio di destinazione d'uso e per la correzione della difformità riscontrata nell'elaborato grafico catastale.

Non è possibile comparare il valore di mercato ottenuto con quanto indicato nella convenzione per la concessione del diritto di superficie del 22.07.91, dato che la stessa indica i criteri con il quale determinare il prezzo massimo di vendita per le abitazioni e per le autorimesse (non citando il magazzino) senza esplicitare il valore a mq. e senza dare indicazioni operative per risalire a tale prezzo. Si ritiene peraltro assolutamente verosimile che il valore di mercato attuale, in relazione alla critica situazione odierna, sia comunque inferiore al prezzo massimo di vendita sia delle abitazioni che delle autorimesse.

Stima del valore

In considerazione del notevole rallentamento del mercato immobiliare, 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.

Locale magazzino: la superficie commerciale è di 70 mq.; si ritiene corretto stimare un valore pari a 350,00 €/mq.

Si stima pertanto:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 70 \text{ mq} = 24.500,00 \text{ €}$$

Pratiche comunali: si stima il costo professionale per presentare in comune la comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e per aggiornare l'elaborato grafico catastale.

Si stima pertanto:

- presentazione di pratica di cambio destinazione d'uso: 200,00 €

- presentazione aggiornamento catastale: 250,00 €

Costo complessivo: 450,00 €

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dei locali magazzino è costituito dalle seguenti voci:

- valore locali: 24.500,00 €

- pratiche comunali: - 450,00 €

totale 24.050,00 €

Per quanto sopra indicato, il valore dei locali magazzino oggetto di stima risulta essere di 24.000,00 € (ventiquattromila/00 euro).

Milano, 14 ottobre 2014

Architetto Marco Ghioni

