


TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

R.G. n° 7/2022

“”


in liquidazione ex art. 57, co. 6-bis D. Lgs. n. 58/1998

P. Iva e C.F. 

PERIZIA DI STIMA

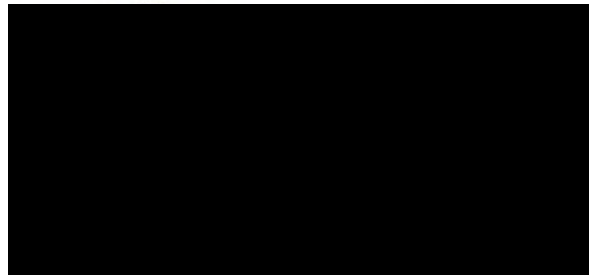
DEGLI IMMOBILIARI SITI IN

NARDO', c.da Pagani, via Luigi Mariano (ex via 171)

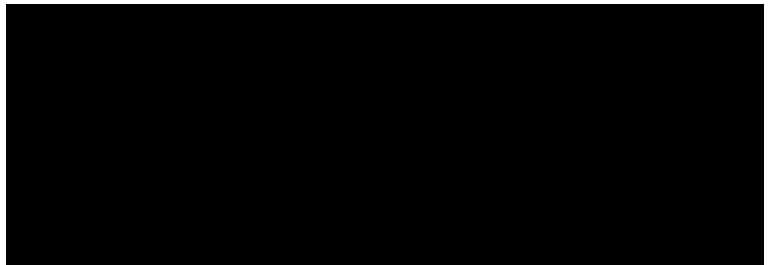
FOGLIO 116 PARTICELLA 549 SUBALTERNI DA 12 A 17

(EX SUBALTERNI 8-9-10-11)

Perito valutatore: ing. Arturo Rovito



San Pancrazio Salentino, 08/07/2025



1	Premessa generale	3
2	Perizia di stima dell'immobile sito in Nardò.....	5
2.1	Dati Generali.....	5
2.2	Atti di titolarità	5
2.3	Atti urbanistici e verifica della regolarità edilizio-urbanistica.....	6
2.4	Documentazione catastale	7
2.5	Verifica stato di possesso dell'immobile	8
2.6	Valutazione delle formalità	8
2.7	Descrizione dell'immobile e stato di conservazione	9
2.8	Aspetti edilizi e normativi riguardanti la destinazione d'uso dell'immobile.....	12
2.9	Stima del valore dell'immobile	14
3	ALLEGATI ALLA PERIZIA	
3.1	Estratto dell'atto di apporto	
3.2	Corrispondenza tra Città di Nardò e [REDACTED]	
3.3	Pratica di condono edilizio	
3.4	Polizza fidejussoria e richiesta di svincolo	
3.5	Documentazione catastale	
3.6	Visure ipocatastali	
3.7	Foto	

1 PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto ing. Arturo Rovito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. [REDACTED] dal 16/02/1996, è stato incaricato dall'avv. [REDACTED], in qualità di Liquidatrice del Fondo "[REDACTED]" di redigere una perizia di stima del "più probabile valore di mercato" dei seguenti beni:

- immobile sito in Nardò, c.da Pagani, via Luigi Mariano (ex via 171);

-

-

-

-

-

-

-

I sopralluoghi sono stati effettuati:

-

;

- per l'immobile di Nardò in data 22 ottobre e 13 novembre 2024

-

Nei terreni e negli immobili non è stato rinvenuto alcun tipo di bene mobile; i terreni sono risultati completamente liberi e gli immobili vuoti.

Per la redazione della perizia di stima dei beni si è utilizzato il materiale documentale ricevuto dalla Liquidatrice (atti di proprietà, risultati di precedenti due diligence, perizie di stima presentate nell'ambito di precedenti procedimenti giudiziari, ecc.). Si è proceduto con ulteriori approfondimenti mirati a:

- verifica dell'attualità di tutta la documentazione ricevuta e estrapolazione di tutti gli elementi ancora utili e necessari;

- identificazione di ogni bene dal punto di vista territoriale, urbanistico e catastale;

- verifica della conformità urbanistica o valutazione dei passaggi necessari per ottenerla;
- verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni;
- verifica della presenza di ipoteche.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile valore di mercato definito come “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

In tutte le perizie al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati negli elaborati e come incentivo all’acquisto all’asta.

Le metodologie valutative utilizzate sono in linea con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS e con quanto prescritto dalla Linee Guida dell’ABI nella versione del 06 dicembre 2024.

2 PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN NARDÒ

2.1 DATI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è sito in Nardò in contrada Pagani alla via Luigi Mariano (ex via 171). La sua realizzazione è stata terminata nel 1982, in assenza di un titolo edilizio, ha una destinazione d'uso commerciale ed è composto dal piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo.

Sorge al bordo periferico di un quartiere residenziale di recente costituzione, composto soprattutto da villette unifamiliari di uno/due piani.



Figura 1 - Ortofoto

2.2 ATTI DI TITOLARITÀ

Il Fondo [redacted] ha acquisito il fabbricato dal precedente proprietario [redacted] a seguito di Atto di apporto a firma del Notaio [redacted] n. 2385 di repertorio, n. 1163 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho in data 14/12/2006.

Si riporta un estratto dell'Atto in "allegato 01".

2.3 ATTI URBANISTICI E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

L'anno 1982 è la data di ultimazione dei lavori riportata nella pratica di condono edilizio, presentata in data 12 novembre 1985 e protocollata al n. 24606. In questa pratica era indicata la destinazione d'uso per tutti i piani a deposito.

L'immobile è stato successivamente interessato da una seconda pratica di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 comma 10bis della Legge n. 724/94, registrata al n. 1963/Cond95 – n. 1275/95, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1571 del 09/12/2019 per “*un fabbricato adibito ad attività commerciale composto da piano seminterrato, terra, primo e secondo*”, ma che a tutt'oggi non risulta ritirata.

Quest'ultimo passaggio è importante perché influenza di fatto la possibilità di commerciabilità dell'immobile stesso.

Si espone la problematica qui di seguito.

In data 09/12/2019 il Dirigente dell'UTC della Città di Nardò comunica al Fondo [REDACTED], [REDACTED], tramite pec all'indirizzo [REDACTED], l'accoglimento della domanda di condono edilizio e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 1571 del 09/12/2019. Per il ritiro della concessione il Fondo avrebbe dovuto produrre entro 60 giorni dalla notifica della pec una serie di documenti tra cui una perizia giurata e il certificato di idoneità statica (*si allega in Allegato 02 la comunicazione originaria e le successive di sollecito*).

Nella comunicazione si rilevavano anche le somme che erano ancora da corrispondere come contributi commisurati al costo di costruzione e alle spese per le opere di urbanizzazione, oltre agli interessi. Con pec inviata nello stesso giorno, si comunicava al Fondo l'importo dell'oblazione dovuta a conguaglio di quanto già versato.

A queste pec segue una nota di sollecito del 12/03/2021.

Dopo questa nota pare che siano intercorsi dei rapporti tra l'UTC e il Fondo, infatti in data 02/07/2021 l'UTC invia un'ulteriore pec all'indirizzo [REDACTED] e per conoscenza al dott. [REDACTED] [REDACTED] in cui si identificano chiaramente gli adempimenti necessari per definire la pratica di condono.

In sostanza l'elenco dei documenti da consegnare rispecchia quello della prima comunicazione, con la sola differenza della rideterminazione delle somme da versare e della modalità di versamento e con la conferma della necessità di redigere la perizia giurata e il certificato di idoneità statica.

Il rilascio del condono edilizio per le opere abusive con volume complessivo superiore a 450 mc (*caso in cui rientra l'immobile in questione*), sia ai sensi della L. 47/1985, sia della L. 724/94 e della L. 326/03, è subordinato alla presentazione del certificato di idoneità statica delle opere eseguite.

L'immobile è in evidente stato di non idoneità statica, come si riporta in un capitolo successivo. In questi casi l'art. 35 della L. 47/1985, richiamato successivamente dalla L. 724/1994, in sostituzione del certificato di idoneità statica, prevede la possibilità di presentare un progetto di adeguamento strutturale.

Per quanto riguarda invece la regolarità edilizio-urbanistica, a seguito del sopralluogo e dal rilievo effettuato, se ne può affermare la positività.

La società [REDACTED] ha provveduto a effettuare il pagamento della rata a saldo dell'importo degli oneri e il dirigente della Città di Nardò in data 23/09/2024 ha inviato una nota alla compagnia assicurativa [REDACTED] per chiedere lo svincolo della polizza fidejussoria n. [REDACTED], che si riporta in allegato.

2.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allegano (*in allegato 03*) alla presente perizia una visura catastale, una visura catastale storica, l'elenco dei subalterni, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali aggiornate.

Negli anni i riferimenti dei subalterni hanno subito alcune variazioni. Attualmente l'immobile risulta identificato al foglio 116, particella 549 subalterni: n. 12: piano seminterrato; n. 13: piano terra; n. 14: piano primo; n. 15: piano secondo; n. 16 bene comune non censibile: cortile comune ai precedenti subalterni; n. 17 bene comune non censibile: scala interna.

Si è potuta rilevare una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica dei vari piani e lo stato dei luoghi



Figura 2 - Estratto mappa catastale

2.5 VERIFICA STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta completamente libero da ogni bene mobile e non occupato.

2.6 VALUTAZIONE DELLE FORMALITÀ

Gli allegati (da 08 a 13) riportano le risultanze delle ispezioni ipotecarie con una visura contenente l'elenco sintetico delle formalità.

Risultano le seguenti iscrizioni per costituzione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento di alcuni immobili tra cui quello oggetto della presente perizia:

- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8099 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8100 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8101 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8102 Registro Generale 52365.

La costituzione dell'ipoteca è avvenuta tramite Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del notaio [redacted] in data 28/11/2008, numero di repertorio 4778/2480.

Le ipoteche sono state costituite a favore di vari Enti bancari, compiutamente descritti nelle visure allegate e confermati nelle annotazioni per "cessione dell'ipoteca" correlate alle Iscrizioni 8100 e 8101, che si allegano per completezza.

Nelle precedenti iscrizioni risultano ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di finanziamento per un capitale totale di € 268.446.859,90 a favore di:

██████████ per un capitale di € 77.789.105,21;

██████████ per un capitale di € 77.789.105,21;

██████████ per un capitale di € 77.789.105,21;

██████████ per un capitale di € 34.809.542,95.

Risultano presenti varie annotazioni per “restrizione di beni”, in cui sono elencati alcuni immobili che sono stati svincolati dall’ipoteca.

E’ stata condotta un’indagine dettagliata per ogni annotazione ed è risultato che il bene oggetto della presente perizia è ancora ricompreso tra quelli soggetti ad ipoteca. Anche in questo caso si allegano tutte le risultanze delle indagini condotte.

L’ispezione telematica è stata condotta per ogni annotazione e riferita all’immobile oggetto della presente perizia. L’indicazione riportata in calce alla visura: “non sono state reperite note” indica, appunto, che l’immobile in questione non è stato interessato nella “restrizione di beni”.

Le trascrizioni di vendita riportate in visura non interessano l’immobile in questione.

2.7 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E STATO DI CONSERVAZIONE

L’immobile sorge su un lotto rettangolare di dimensioni (15,20 x 30,40) m per un’area totale di 462 mq. La superficie coperta occupa un rettangolo di dimensioni (15,20 x 24,85) m per un’area di 377,70 mq. Sul fronte strada c’è un’area scoperta di profondità 5,55 m per una superficie di 84,30 mq.

All’immobile si accede unicamente dalla via Mariano.



Figura 3 - Prospetto via Mariano

Il piano seminterrato ha un'altezza interna di 3,00 metri ed è composto da un'area destinata a negozio (252 mq); un deposito (39,20 mq); un ripostiglio (7,00 mq); 2 bagni (3,00 mq ciascuno).

Il piano rialzato ha un'altezza interna di 2,95 metri ed è composto da un'area destinata a negozio (252 mq); un deposito (54,30 mq); un bagno (4,00 mq).

Il piano primo ha un'altezza interna di 3,25 metri ed è composto da un'area destinata a negozio (312 mq); un bagno (4,00 mq).

Il piano secondo ha un'altezza interna di 3,00 metri ed è composto da un'area destinata a negozio (223 mq); un bagno (4,00 mq); un'area esterna (81,60 mq).

In corrispondenza di ogni piano c'è un vano per la predisposizione di un montacarichi di area netta 5,80 mq, attualmente vuoto.

La struttura dell'immobile è costituita da telai in calcestruzzo armato composti da pilastri e travi a sezione rettangolare. La muratura di tamponamento è in tufo di vario spessore.

Le pareti interne sono intonacate a civile; la parte bassa del piano seminterrato è rivestita con doghe di legno.

I pavimenti dei saloni sono in piastrelle monocottura, mentre nei bagni i pavimenti sono in ceramica. La scala ha le pedate in marmo travertino levigato.

Gli infissi sono costituiti da telai in alluminio senza taglio termico con vetro doppio. In alcuni vani finestrati non risulta la presenza dell'infisso.

A testimonianza dei vicini, l'immobile è risultato oggetto di vari atti di furto e vandalismo.

Dal sopralluogo si è rilevata l'assenza degli allacci pubblici: elettrico, idrico e fognario.

Il contatore elettrico è presente, ma non è collegato; andrebbe comunque sostituito.

Non si è rilevata la presenza del contatore dell'acqua pubblica e la presenza del collegamento all'impianto fognario cittadino. Non è stato possibile, inoltre, verificare la presenza di una fossa imhoff o di un impianto simile che funge da scarico fognario.

All'interno sono presenti gli impianti elettrico e idrico-fognario, ma non sono in stato di agibilità, anche perché sono stati oggetto di atti di furto e di manomissione vandalica.

Non è stato rilevato un impianto di condizionamento o di solo riscaldamento.

Si è rilevata la presenza delle tubazioni interne di un impianto di spegnimento incendi con idranti interni. Non è stato possibile accedere alla centrale antincendio, interrata nell'area scoperta, ma con ingresso bloccato e comunque impedito dalla folta vegetazione.

Si è rilevato inoltre al piano seminterrato e al piano primo un importante dislivello verificatosi nella parte centrale della pavimentazione, dovuto all'assenza di giunti di separazione. I pavimenti degli ulteriori piani non versano comunque in condizioni tali da poter essere considerati "conservabili" in caso di un intervento di manutenzione.

Il posizionamento in "falso" della muratura perimetrale del secondo piano rispetto al solaio sottostante ne ha provocato importanti fenomeni di flessione, che hanno prodotto lesioni nelle parti strutturali vicine interessanti lo stesso piano secondo e il piano sottostante. Dal sopralluogo si è rilevata la presenza di opere di puntellamento in corrispondenza dell'area interessata dalle lesioni. Sicuramente i puntelli non sono mai stati controllati e risultano ormai "non a tiro" e versano in condizioni di ulteriore pericolo in quanto alcuni risultano riversi per terra, avendo perso la forza di tenuta.

La pavimentazione esterna dei lastricati solari non conserva più la funzione originaria di protezione dall'infiltrazioni di acqua, ciò dovuto anche all'incuria della pulizia dei pluviali di scolo

dell'acqua piovana, che sono risultati completamente occlusi o ricolmi di terriccio e di erba. Si notano importanti effetti di infiltrazioni di acqua nei solai di copertura.

L'immobile non è provvisto di un'area a parcheggio riservata, se non i pochi posti che consentirebbe l'area scoperta qualora si eliminasse il muretto di recinzione presente.

2.8 ASPETTI EDILIZI E NORMATIVI RIGUARDANTI LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Prima di affrontare le argomentazioni finali su cui verrà basata la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, è importante valutare alcuni aspetti normativi che entrano in gioco al momento dell'avvio di una qualsiasi attività commerciale all'interno dell'immobile e il cui rispetto verrà richiesto nelle asseverazioni e nelle dichiarazioni che si allegano alla Segnalazione Certificata di Agibilità e alla successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività (cosiddetta SCIA Commerciale).

Si vuole porre l'attenzione principalmente su due aspetti: la necessaria presenza di un'area a parcheggio dedicata e il rispetto delle prescrizioni della normativa antincendio, di evacuazione e di pubblica sicurezza.

Si premette che l'immobile, destinato completamente a attività commerciale, porterebbe alla creazione di una media struttura di vendita in quanto sita in un Comune con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti e di superficie di vendita maggiore di 250 mq e inferiore a 2.500 mq.

Per questo tipo di strutture il Regolamento Comunale del Commercio della Città di Nardò prevede la presenza di un'area a parcheggio in un raggio massimo di 400 metri di distanza dall'immobile, di superficie compresa tra 0,8 e 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita, in funzione della tipologia di attività. Ciò significa che, considerando un'area di vendita di 1.039 mq, verrebbe richiesta la realizzazione di un'area a parcheggio di superficie compresa tra 830 mq e 1.600 mq.

Per alcuni casi il regolamento prevede la monetizzazione, ma in questo caso, trattandosi di un immobile periferico e sito proprio ai limiti di un'area non urbanizzata, sarà difficile portare a compimento un tale intendimento. Si tratterebbe, comunque, di un intervento oneroso che avrebbe un proprio peso all'interno di un progetto di investimento legato all'immobile in questione.

Inoltre, i locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda compresa tra 600 e fino a 1.500 mq (il caso in questione) rientrano nell'elenco delle attività soggette a controllo di prevenzione incendi al n. 69 categoria B. Il rientro nella categoria B prevede l'invio del

progetto al Comando dei Vigili del Fuoco competente per la sua validazione e al termine dei lavori l'invio della SCIA prima di dare inizio all'attività.

Ora, non è intenzione del sottoscritto addentrarsi nella valutazione dettagliata di un probabile progetto di prevenzione incendi, ma è d'obbligo in questa sede evidenziare che in una qualsiasi attività in cui si può creare affollamento (in questo caso si ragionerebbe su una presenza minima di almeno 120 persone distribuite sui quattro piani) si dovrà garantire la presenza di almeno due vie d'uscita, "*posizionate in punti ragionevolmente contrapposti*" come richiesto dalle normative antincendio.

Nell'immobile è presente una sola via d'uscita: il vano scala che collega i vari piani. Pur ipotizzando di poter procedere con una richiesta motivata di deroga, da sottoporre al Comando dei VV.F., la larghezza delle aperture presenti, delle rampe del vano scala e dei pianerottoli dei vari piani non consentirebbero di garantire la capacità minima di deflusso.

Pertanto, per poter avviare una qualsiasi attività commerciale, inquadrata come media struttura di vendita, si dovrà considerare la spesa per risolvere la questione dei parcheggi e la spesa per garantire una seconda via d'esodo.

La valutazione di un cambio d'uso per un diverso utilizzo del bene non varierebbe significativamente le problematiche di impostazione edilizia dell'immobile.

Nel caso si volesse valutare un cambio di destinazione d'uso a residenziale si dovrà tener conto che l'unica facciata che consente l'apertura di finestre è quella del prospetto di via Mariano. Tutte le altre pareti sono costruite sul confine e non consentono l'apertura di infissi che garantirebbero il minimo ricambio d'aria e il minimo apporto di luce naturale richiesto dal regolamento d'igiene. La possibilità di poter realizzare appartamenti residenziali è difatti praticamente impossibile.

Anche in caso di utilizzo come uffici permarrebbero le stesse difficoltà sia nel garantire l'illuminamento naturale e il ricambio d'aria minimi, sia nel garantire il rispetto della normativa antincendio, di evacuazione e di pubblica sicurezza.

Premesso tutto quanto innanzi, il sottoscritto ritiene che l'immobile non è idoneo per l'avvio di un'attività commerciale che consideri l'intera superficie coperta, quindi di una media struttura, ma solo per un'attività di vicinato, destinando il resto degli ambienti a depositi non accessibili al pubblico.

Ed è su queste conclusioni che intende basare la propria stima del più probabile valore di mercato.

2.9 STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si è alla presenza di un immobile oggetto di due pratiche di condono edilizio, con la seconda pratica ancora in fase di definizione per il mancato versamento delle somme dovute, con una destinazione d'uso di attività commerciale, che versa in condizioni edilizie molto scadenti e che, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, dovrà necessariamente subire un declassamento.

Per la stima del più probabile valore di mercato si ritiene di procedere con il criterio del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza tra il valore di mercato dello stesso immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo, finanziariamente attualizzato.

Questo criterio trova pratica applicazione nella stima delle risorse immobiliari suscettive di interventi di recupero edilizio e urbano.

Il valore di un immobile suscettibile di una trasformazione si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il prezzo di mercato del bene trasformato, confermando tutto quanto innanzi detto, viene valutato secondo le indicazioni OMI di seguito riportate, considerando solo 250 mq di superficie commerciale e i restanti 1150 mq con destinazione a magazzino.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: NARDO'

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' LE CENATE E PAGANI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	730	L	2,1	2,4	L
Negozi	NORMALE	800	1150	L	3,9	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Pertanto, applicando il valore unitario minimo, il prezzo di mercato dell'immobile in conseguenza delle opere di ristrutturazione può essere considerato pari a € 867.000,00.

Per il costo di trasformazione si sono considerati i prezzi unitari esposti nel Listino della Regione Puglia 2025, applicati alle quantità rilevate in situ durante il sopralluogo:

- opere di demolizione dei pavimenti interni e del relativo massetto	€ 25.000,00
- opere di rinforzo delle parti strutturali ammalorate	€ 15.000,00
- opere di ripristino della funzionalità del lastricato solare	€ 20.000,00
- opere di ripristino dell'intonaco interno e esterno	€ 60.000,00
- sostituzione degli infissi esterni	€ 72.000,00
- fornitura e posa in opera dei pavimenti interni	€ 84.000,00
- fornitura e posa in opera dell'impianto di condizionamento	€ 40.000,00
- fornitura e posa in opera dell'impianto elettrico, allarme, ecc.	€ 80.000,00
- fornitura e posa in opera dell'impianto idrico-fognario	€ 40.000,00
- fornitura e posa in opera dell'impianto antincendio e rilevazione	€ 60.000,00
- opere generali di ripristino delle finiture interne ed esterne	<u>€ 90.000,00</u>
• TOTALE	€ 586.000,00

A queste somma si dovranno aggiungere:

- le somme per le indagini in situ per la valutazione dei materiali strutturali e le prove di carico sui solai possono essere preventivate in € 10.000,00;
- l'onorario professionale complessivo per la progettazione dell'adeguamento strutturale e del rispetto dei principi della prevenzione incendi, la direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza, il collaudo strutturale, l'aggiornamento catastale, la segnalazione certificata di agibilità, la SCIA antincendio e la SCIA commerciale può essere preventivato pari a circa € 30.000,00;

Considerando tutti i precedenti importi, il costo di trasformazione dell'immobile viene definito in € 626.000,00.

La differenza tra il valore di mercato del bene ristrutturato e il costo di trasformazione risulta quindi pari a € 241.000,00.

A quest'importo si applica la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati negli elaborati e come incentivo all'acquisto all'asta.

A seguito di tale decurtazione il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene fissato in € 205.000,00.

San Pancrazio Salentino, 08/07/2025

IL PERITO
ing. Arturo Rovito

