

PERIZIA DI STIMA DI COMPLESSO RESIDENZIALE AL RUSTICO

PER 6 VILLETTE A SCHIERA A VALLE LOMELLINA (PV)

Determinazione del valore del complesso residenziale di 6 villette a schiera al rustico sito a Valle Lomellina (Pavia) in strada Cappelletta.

Il complesso immobiliare è di proprietà della Cooperativa Edilizia Orobica, cf. e p.iva 01473550166, con sede a Verdellino, via Principe Amedeo n. 52, attualmente in liquidazione coatta amministrativa dal 23/07/2015.

Il sottoscritto arch. Davide Mosconi, nato a Bergamo il 25 ottobre 1965, residente a Bergamo in via Delle Cave 47d, codice fiscale MSC DVD 65R25 A794F, con studio in Bergamo in via Borfuro 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1084, su incarico ricevuto da Filippo Zucchelli in qualità di commissario liquidatore della "Cooperativa Edilizia Orobica."

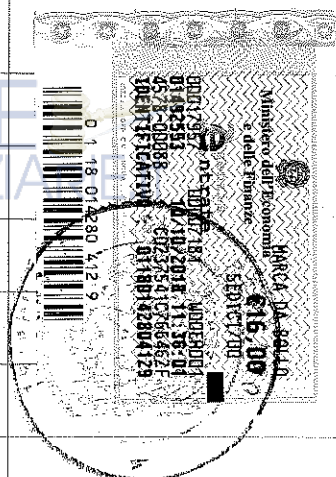
PREMESSE GENERALI

In sede di sopralluogo, effettuato in data 12/05/2018, è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. La documentazione allegata alla presente assicura comunque la conformità urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso è ubicato in strada Cappelletta, a Valle Lomellina (PV), ed è stato edificato sul mappale 966, foglio 25, Censuario di Valle Lomellina, di superficie catastale di 2588mq, a seguito del frazionamento del 11/07/2008 n. 178668.1/2008.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE



L'edificio è stato edificato su terreno edificabile in zona urbanistica B2 Residenziale Rada, in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 5393 del 18.11.2008, con progetto a firma del geom. Samuele Rota con studio in Valle Lomellina e iscritto all'Ordine Professionale dei Geometri della provincia di Pavia al n. 3468. Lo stesso geom. è stato anche il D.L. e l'impresa esecutrice è T.L. Costruzioni s.r.l. di Sartirana Lomellina.

Il progetto prevedeva la realizzazione di n. 6 villette a schiera di 2 piani fuori terra su un lotto di 2588mq di superficie, con un indice fondiario di 0,8mc/mq e un rapporto di copertura del 40%. Il progetto prevede una Volumetria di 1820,72mc su un totale di 2070,40mc disponibili e una Superficie Coperta di 607,62mq su 1035,20mq disponibili.

Il progetto prevede n. 6 villette sui due piani, ciascuna di 98,07mq di superficie utile e 44,66mq di superficie accessoria (box singolo, terrazzi e porticato), oltre ai giardini privati di differenti superfici.

Alla presentazione della D.I.A. sono stati versati € 17.739,65 a titolo di prima e seconda rata di oneri di urbanizzazione. Rimangono da versare € 8.111,93 che sono stati dilazionati e per i quali è stata presentata fidejussione della compagnia Arfin, polizza n. 0005010478 agenzia n. 0200/42, in data 03/12/2008, di € 16.223,85 (comprensiva anche della seconda rata).

I lavori sono iniziati in data 29.12.2009 ma non sono mai stati completati.

PREVISIONI URBANISTICHE

Nel P.R.G. l'area era inserita in zona urbanistica B2 Residenziale

Rada, come "Lottizzazione Traversa di via Stazione angolo di via Vecchia", con un I.F.=0,8mc/mq e un R.C. del 40%.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare è costituito da 6 villette di due piani fuori terra e da un corsello comune a raso che consente gli accessi carrali e pedonali delle singole unità.

Ogni unità è costituita da una zona giorno al piano terra (portico, soggiorno, cucina e bagno) collegata tramite scala interna in c.a. alla zona notte al piano primo (3 camere, bagno e 2 terrazzi). Ciascuna abitazione è dotata di un box singolo fuori terra adiacente l'abitazione e un giardino privato di dimensioni variabili.

Il complesso edilizio è stato iniziato ma mai completato a causa della difficoltà economico finanziaria della cooperativa che si è conclusa nella liquidazione coatta amministrativa.

Il complesso è stato edificato al rustico. Sono state realizzate le strutture portanti in c.a., le coperture compresi i manti di copertura e le lattonerie, i muri di tamponamento e i tavolati divisorii, gli intonaci esterni e parte della recinzione esterna.

Mancano i sottofondi, i pilastri esterni di sostegno della trave di copertura sopra il terrazzo, il rivestimento dei pilastri, i parapetti dei terrazzi, il rivestimento in paramano degli spigoli del fabbricato, gli impianti, le pavimentazioni, gli intonaci interni, i serramenti interni ed esterni compresi di antoni, portoncini, basculanti box, zoccolini, sanitari, il completamento delle recinzioni esterne dei giardini e corsello, il corsello esterno comune, gli allacciamenti.

Solo la prima villetta risulta completa del pilastrino a sostegno della trave di copertura sopra il terrazzo, dei parapetti dei terrazzi, dei rivestimenti in paramano dei pilastri del porticato e degli spigoli del fabbricato.

Il complesso è stato realizzato con materiali di qualità e in maniera accurata. Purtroppo il complesso edilizio è stato oggetto di furti di materiali. Sono stati prelevati da ignoti materiali e lattonerie in maniera distruttiva, rovinando in molti punti il manto di copertura. Il manto di copertura non ha quindi più svolto la sua specifica funzione protettiva portando al deterioramento della struttura lignea della copertura, soprattutto delle gronde e degli intonaci esterni. A tal proposito sono state presentate denunce a carico di ignoti.

Si riscontrano anche gli effetti di atti vandalici, come l'abbattimento di diversi tavolati interni.

Infine anche il tempo, l'incuria e la vegetazione hanno contribuito a deteriorare ulteriormente il complesso, soprattutto nelle opere esterne (coperture, intonaci, muretti di recinzione, massicciata del corsello).

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Il grado di commerciabilità allo stato attuale risulta essere decisamente modesto sia per le condizioni oggettive dell'immobile, non finito ed in stato di degrado, sia per la nota crisi che ha investito ormai da oltre 10 anni il settore immobiliare.

Il mercato immobiliare della zona è tutt'ora fermo e c'è carenza di seri operatori in grado di rilevare e portare a termine l'iniziativa.

Potrebbe essere più facile raccogliere un gruppo di privati, giovani

coppie che si mettano insieme, in cooperativa, per completare le unità.
Anche in questo caso ci sono comunque delle difficoltà dovute al completamento delle parti comuni (corsello comune, allacciamenti..): il completamento richiede la necessità di assegnare insieme tutte le unità, o quantomeno un buon numero di queste.

STIMA

Al fine di applicare un criterio di stima si sono considerati e analizzati i seguenti fattori:

- trattative immobiliari di cui si è a conoscenza o effettuate direttamente per unità aventi caratteristiche simili e concluse recentemente; in particolare altra iniziativa analoga, oggetto di fallimento, in un comune limitrofo;
- analisi del mercato delle unità residenziali analoghe presenti nelle zone limitrofe a quella in oggetto;
- Determinazione del valore basato sulle caratteristiche oggettive/soggettive dell'immobile e del grado di commerciabilità;

Una ponderazione dei suddetti elementi ha determinato il valore finale di stima. In seguito alle informazioni acquisite, tenuto conto del grado di finitura, di manutenzione e di conservazione dell'immobile, fatte le opportune indagini di mercato, considerata la particolare situazione di crisi del mercato immobiliare, considerato il costo necessario a riprendere e completare le unità con l'attenzione a rimanere entro il valore di mercato finale, considerato il rischio d'impresa e il maggior onere di un intervento su un edificio esistente, si formula la seguente



stima considerando il prezzo al metro quadrato di superficie

commerciale pari a:

€ 200,00/mq (euro duecento al metro quadrato)

SUPERFICIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le superfici commerciali delle singole unità immobiliari sono di seguito

riportate:

Superficie abitazione	131,51mq x 1	131,51mq
Superficie porticato e terrazzi	25,41mq x 0,3	7,62mq
Superficie Autorimessa	19,25mq x 0,5	9,62mq

Superficie commerciale singola unità 148,75mq

Pertanto si stima che il più probabile valore di mercato di ogni unità

immobiliare sia:

$148,75mq \times 200,00€/mq = € 29.750,00$ che si arrotonda ad

€ 30.000,00 (euro trentamila) per ogni unità immobiliare

Per un valore dell' intero complesso immobiliare di

$€ 30.000,00 \times 6 = € 180.000,00$ (euro centottantamila)

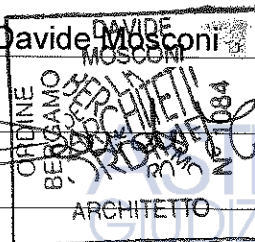
Bergamo, 11/10/2018

Il perito

Arch. Davide Mosconi

Si allegano:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale e planimetria catastale
- DIA con planimetria generale e piante di progetto



ASTE
GIUDIZIARIE.it