

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

Fallimento n. 175/2019 Cron.

Giudice Delegato Dott. **L.E. Ricci**
Curatore Dott. **Alessandro Caldana**

ELABORATO PERITALE

Immobile in Padova (PD), Via Albero Mario, n.4/12

Immobile in Bosa (OR), loc. Compu di Mare, Via Oristano, n.2

Immobile in Bosa (OR), loc. Compu di Mare, Via Oristano, n.22

*Tecnico incaricato: geom. Bergozza Matteo
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 3154
C.F. BRGMITT81E13L840T – P.IVA 03330540240*

*con studio in Costabissara, Via Piave, n.22/D
telefono 3398254243*

e-mail bergozza.progetti@gmail.com

INDICE

IMMOBILE IN PADOVA (PD), VIA ALBERO MARIO, N.4/12	5
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA	6
1.1 Ortofoto	6
1.3. Confini.....	6
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
2.1 Descrizione.....	7
2.1.1 Descrizione dei beni.....	7
2.1.2 Caratteristiche tecniche	8
2.2. A.P.E.	9
2.3. Foto	10
2.4. Individuazione in mappa	15
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	15
3.1. Identificazione catastale	15
3.2. Estratto Planimetria Catastale	16
3.3. Storia Catastale.....	18
3.4. Difformità catastali.....	18
4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
4.1 Passaggi di proprietà	18
5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	18
5.1 Titoli edilizi.....	18
5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	19
5.3. Destinazione urbanistica.....	20
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	20
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI	20
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:.....	20
7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	21
7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:	21
7.1.4 Altre limitazioni d'uso:	21
7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	22
7.2.1 Iscrizioni.....	22
7.2.2 Pignoramenti:.....	22
7.2.3 Altre trascrizioni:	22
7.4 Regolamento condominiale.....	23
8. VINCOLI DEMANIALI.....	23
9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	23
10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	23
11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI	23
11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato	23
11.2 Parametri dimensionali.....	24
11.3 Analisi di mercato	24
11.4 Valore medio unitario.....	26
11.5 Adeguamenti e correzioni di stima	26
11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile	26
IMMOBILE IN BOSCA (OR), VIA ORISTANO, N.2.....	28

1.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA.....	29
1.1.	Ortofoto.....	29
1.2.	Confini.....	29
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	30
2.1	Descrizione.....	30
2.1.1	Descrizione dei beni.....	30
2.1.2	Caratteristiche tecniche.....	30
2.2.	A.P.E.	32
2.3.	Foto	33
2.4.	Individuazione in mappa	37
3.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	38
3.1.	Identificazione catastale	38
3.2.	Estratto Planimetria Catastale	39
3.3.	Storia Catastale.....	42
3.5.	Difformità catastali.....	42
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	42
4.1	Passaggi di proprietà	42
5.	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	42
5.1	Titoli edilizi	42
5.2.	Regolarità urbanistica ed edilizia	43
5.3.	Destinazione urbanistica.....	43
6.	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	44
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI.....	44
7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	44
7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:.....	44
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	44
7.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	44
7.1.4	Altre limitazioni d'uso:	44
7.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	44
7.2.1	Iscrizioni.....	44
7.2.2	Pignoramenti:.....	44
7.2.3	Altre trascrizioni:	44
7.3	Regolamento condominiale.....	45
8.	VINCOLI DEMANIALI.....	45
9.	ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	45
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	45
11.	VALUTAZIONE E STIME DEI BENI	45
11.1	Indicazione del metodo di stima utilizzato	45
11.2	Parametri dimensionali.....	46
11.3	Analisi di mercato	46
11.4	Valore medio unitario.....	47
11.5	Adeguamenti e correzioni di stima	48
11.6	Prezzo a base d'asta dell'immobile	48
	IMMOBILE IN BOSA (OR), VIA ORISTANO, N.22	50
1.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA.....	51
1.1.	Ortofoto	51
1.2.	Confini.....	52

2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	52
2.1	Descrizione	52
2.1.1	Descrizione dei beni.....	52
2.1.2	Caratteristiche tecniche.....	53
2.2.	A.P.E.	54
2.3.	Foto	55
2.4.	Individuazione in mappa	59
3.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	60
3.1.	Identificazione catastale	60
3.2.	Estratto Planimetria Catastale	61
3.3.	Storia Catastale.....	63
3.5.	Difformità catastali.....	63
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	63
4.1	Passaggi di proprietà	63
5.	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	63
5.1	Titoli edilizi	63
5.2.	Regolarità urbanistica ed edilizia	64
5.3.	Destinazione urbanistica.....	64
6.	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	65
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI.....	65
7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	65
7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:.....	65
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	65
7.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	65
7.1.4	Altre limitazioni d'uso:	65
7.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	65
7.2.1	Iscrizioni	65
7.2.2	Pignoramenti:.....	65
7.2.3	Altre trascrizioni:	65
7.3	Regolamento condominiale	66
8.	VINCOLI DEMANIALI.....	66
9.	ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	66
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	66
11.	VALUTAZIONE E STIME DEI BENI	66
11.1	Indicazione del metodo di stima utilizzato	66
11.2	Parametri dimensionali.....	67
11.3	Analisi di mercato	67
11.4	Valore medio unitario.....	69
11.5	Adeguamenti e correzioni di stima.....	69
11.6	Prezzo a base d'asta dell'immobile	69

IMMOBILE IN PADOVA (PD), VIA ALBERO MARIO, N.4/12
(Lotto 1)

SCHEMA SINTETICA

Diritto (cfr pag. 6): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 7): unità immobiliare residenziale.

Ubicazione (cfr pag. 6): Padova (PD) in Via Mario Alberto, n.4/12.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 15): Abitazione: foglio 138, mappale 545 subalterno 10;

Autorimessa: foglio 138, mappale 545 subalterno 21;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 19): presenti difformità sanabili al costo di 25.000,00€.

Valore di stima (cfr pag. 27): 193.000,00 €.

Vendibilità: buono.

Pubblicità : forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 20): Libero.

Oneri (cfr pag. 23): presenti spese condominiali arretrate per un importo pari ad € 5.993,89 (a carico del fallimento).

APE (cfr pag. 9): classe C.

ALLEGATI

1. Visure ipotecarie e atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. Decreto di vincolo del Ministero dei Beni Culturali
5. APE.
6. Relazione ipocatastale ventennale

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile residenziale sito a Padova (PD) in Via Mario Alberto, n.4/12

1.1 Ortofoto



1.3. Confini

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Mapp. 643, Via A. Mario, mapp. n. 645, mapp. n. 810, mapp. n. 644, Corso Vittorio Emanuele III.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

Il bene si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Borgo Santa Croce – La Salute" collocato nel quadrante sud-est dell'incrocio tra la suddetta via e Corso Vittorio Emanuele II.

Il complesso edilizio è risalente alla fine dell'ottocento, ampliato e ristrutturato con un intervento eseguito tra il 2007 ed il 2009. Lo stabile è formato da tre corpi di fabbrica, disposti attorno ad una corte comune, articolati su tre livelli fuori terra dove sono presenti un negozio e dieci appartamenti raggiungibili mediante tre scale ed altrettanti ascensori da due ingressi prospicienti Corso Vittorio Emanuele ed il terzo Via Alberto Mario.

Nella corte interna al piano terra sono presenti dei posti auto coperti ed una piattaforma elevatrice che conduce in altri posti auto interrati dove è collocato il box auto dell'immobile oggetto di stima.

Il bene oggetto della presente valutazione si trova sul corpo fabbrica stretto e lungo posto a sud con l'unica facciata esterna prospiciente la corte interna posta ad ovest. All'unità immobiliare si accede attraverso una scala condominiale o un ascensore interno a servizio del blocco edilizio con forma ad L rovesciata posto ad est dell'intero complesso.

L'accesso dell'appartamento è situato al secondo piano ed è disposto su due livelli collegati da una scala interna. Al secondo piano si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni (84 mq circa) ed un ampio ballatoio (18 mq circa), al terzo piano, sottotetto, un soppalco (15 mq circa) ed un sottotetto ispezionabile privo di altezza utile.

L'appartamento dispone inoltre di un box auto (18 mq circa) collocato al primo piano sottostrada, dotato di duplicatore di parcheggio, accessibile da Via Alberto Mario mediante un monta vetture attualmente non funzionante.

In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni generali anche se, a causa del lungo stato di abbandono, presenta: evidenti segni di umidità nella parte bassa delle pareti, infiltrazioni d'acqua dalle finestre, pavimento in legno con evidenti segni di imbevimento d'acqua proveniente dalle finestre stesse e in parte sollevato, impianti tecnologici completamente da revisionare (caldaia, climatizzatore ecc...) e con alcune finiture incomplete (corpi illuminanti assenti ecc...).

2.1.2 Caratteristiche tecniche

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizi, condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: latero cemento e legno, condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: inclinata, materiale: latero cemento e legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni*: tipologia: porta d'ingresso blindata, finestre in legno con vetrocamera, scuri in legno, condizioni: discrete; protezione: balconi in legno.
- *Infissi interni*: tipologia: porte con telaio in legno tamburato con finitura in legno, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: materiale: coppi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio, coibentazione: assente, condizioni: buone.
- *Scala interna*: materiale: legno con parapetto in acciaio rivestito in materiale plastico, condizioni: buone.
- *Pavim. Interna*: materiale: legno, condizioni: scarse.

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: discrete, conformità: non rilevabile. (impianto citofonico, telefonico, televisivo centralizzato)
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: rete comunale, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- *Termico*: tipologia: a caldaia, autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: radiatori, conformità: non rilevabile.
- *Ascensore*: condominiale presente.
- *Garage*: piattaforma elevatrice area comune, condizioni: non funzionante, piattaforma privata interna garage, condizioni: buone, conformità: non rilevabile.

2.2. A.P.E.

È stata svolta in data 29.09.2016 dall'Arch. Nicola Tacchetto, iscritto all'albo degli Architetti di Padova con il n. 1422 la certificazione energetica che attestava l'immobile in classe "C".

2.3. Foto



Immagine realizzata da Google Earth



Foto 1 (Prospetto esterno lato ovest)



Foto 2 (Angolo cottura)



Foto 3 (Scala soggiorno)



Foto 4 (Pavimentazione e muratura camera)



Foto 5 (Bagno)



Foto 6 (Soppalco)



Foto 7 (Sottotetto ispezionabile)

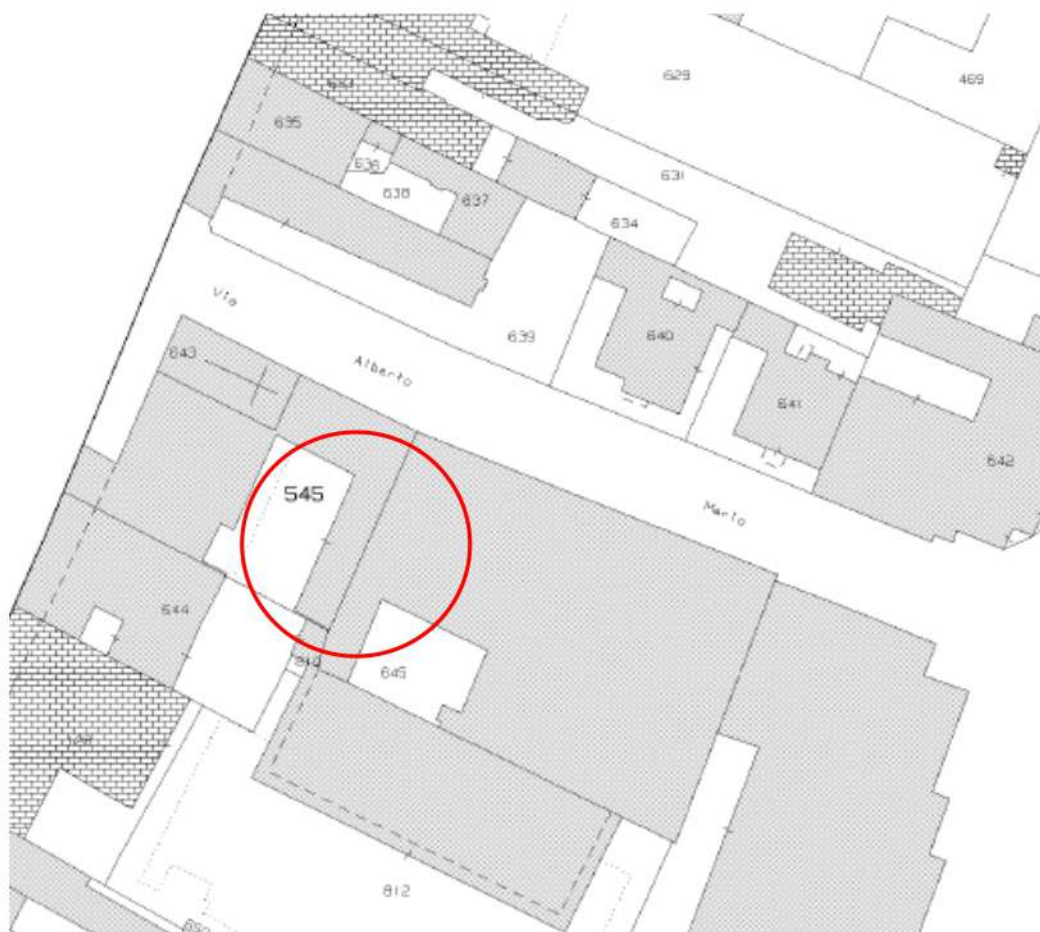


Foto 8 (Corte esterna ingresso piattaforma elevatrice garage)



Foto 9 (Garage piano sottostrada)

2.4. Individuazione in mappa

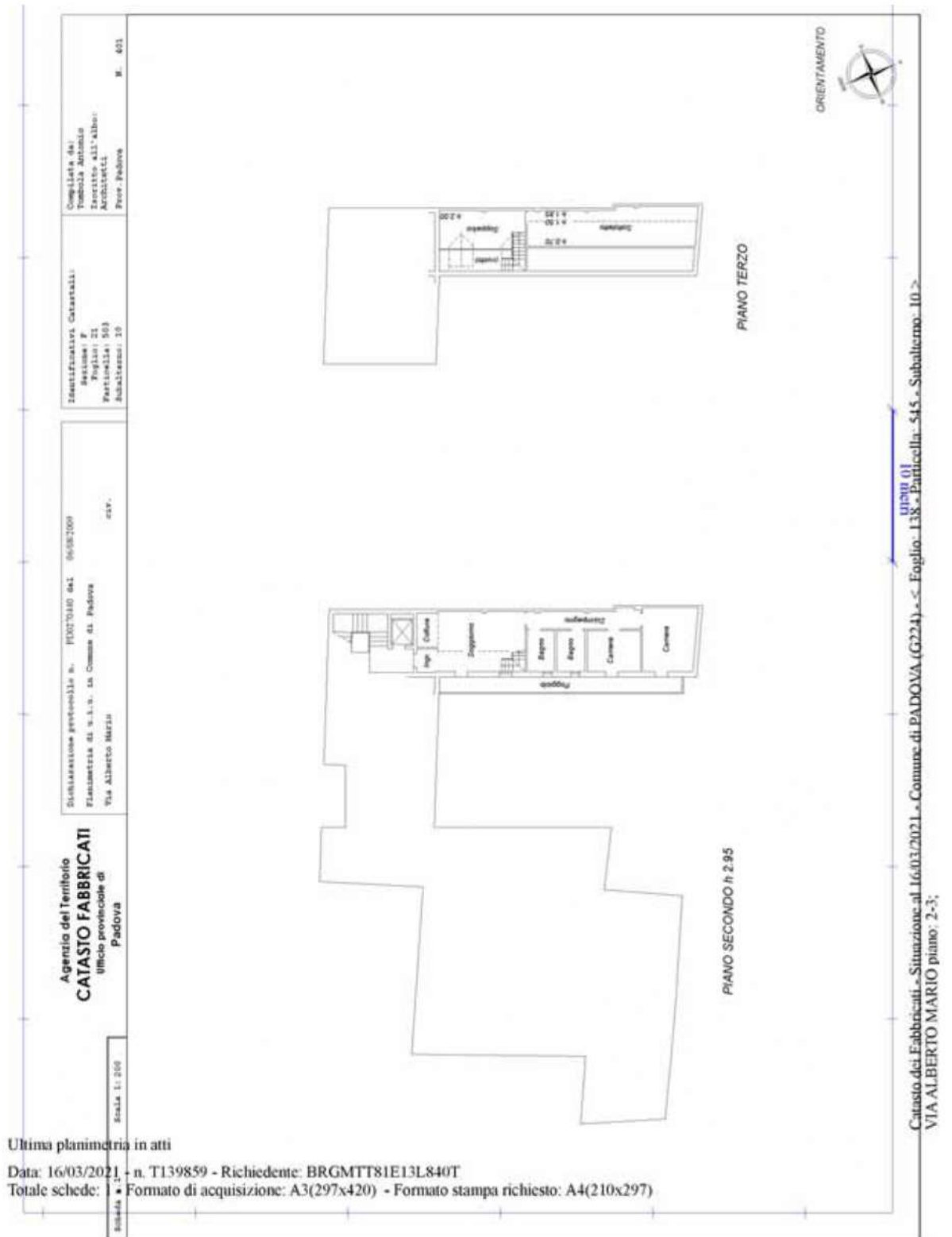


3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

- A.1. **Abitazione:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 138, mappale 545 subalterno 10, zona censuaria 2, piano 2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 916,71 €
- A.2. **Autorimessa:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 138, mappale 545 subalterno 21, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 68,17 €

3.2. Estratto Planimetria Catastale



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0270440 del 06/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via Alberto Mario

civ.

Identificativi Catastali:

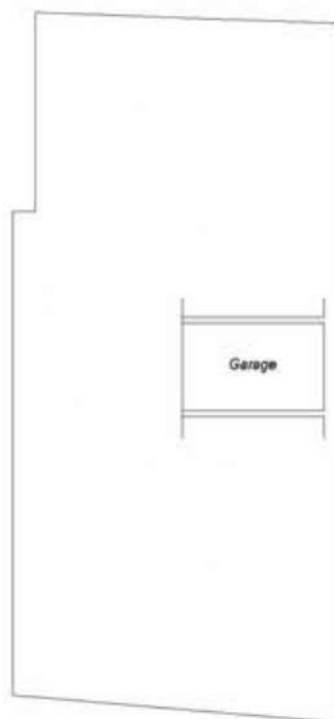
Serzione: F
Foglio: 21
Particella: 503
Subalterno: 21

Compilata da:
Tombola Antonio
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 401

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO 1 SOTTOSTRADA h 3.50

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/03/2021 - n. T139869 - Richiedente: BRGMITT81E13L840T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2021 - Comune di PADOVA (G224) - < Foglio: 138 - Particella: 545 - Subalterno: 21 >
VIA ALBERTO MARIO piano: S1;

3.3. Storia Catastale

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Padova risulta che la piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte è intestata alla società [REDACTED] ed è ad essa pervenuta mediante atto di compravendita del 18.11.2016 rep. N. 11946/8141 del dott. Salvatore Mariconda, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Padova.

Per maggiori dettagli vedasi atto di proprietà e relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.4. Difformità catastali.

Nelle planimetrie catastali si confermano le incongruenze descritte nel capitolo 5.2.

Importo forfettario stimato per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedi capitolo 3.3 e relazione ipocatastale ventennale in allegato

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE

Permesso di costruire del 19.01.2007 n. 3366/2006 per lavori di demolizione di edifici riguardante il comparto n.3 del complesso edilizio denominato "Borgo Santa Croce".

Permesso di costruire del 22.05.2007 n. 3364/2006 per lavori di nuova costruzione – restauro – ristrutturazione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale in attuazione al P. di R. "Borgo Santa Croce – la Salute".

Permesso di costruire del 23.12.2008 n. 2916/2008 per modifiche interne, prospettiche degli edifici e modifica planivolumetrica del nuovo edificio, in seguito alla mancata realizzazione del corpetto sulla parte meridionale.

Denuncia inizio attività del 07.07.2009 n. 3762/2009 il variante al Permesso di costruire n. 2916/2008.

Agibilità depositata in data 08.09.2009 prot. 4850/09 presso il comune di Padova e relazione di collaudo statico del 25.05.2009 depositata al Comune di Padova in data 08.09.2009 prot. prot. 4850/09.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Con la scorta dell'ultimo progetto approvato si sono eseguite alcune misurazioni a campione all'interno dell'immobile e rispetto allo stesso si è riscontrato quanto segue:

- Una diversa posizione delle murature interne.
- Le altezze interne risultano difformi con un probabile abbassamento del solaio del soppalco e l'esecuzione di una tipologia (travi principali, secondarie, e tavolato in legno) di solaio e copertura che appare diversa dal progetto approvato. L'altezza complessiva dell'immobile, rispetto il progetto approvato, appare comunque rientrare nelle tolleranze previste nei limiti di legge.
- La scala interna risulta difforme.

Si evidenzia inoltre che nelle vicinanze delle porte finestre sono ben evidenti sul pavimento e lungo le pareti segni di infiltrazioni d'acqua che hanno causato distacchi di intonaco e sollevamento del pavimento in legno (soprattutto nella camera più a sud).

La scala installata oltre ad essere difforme rispetto allo stato approvato risulta non a norma e quindi va prevista la sua sostituzione.

L'importo stimato per la pratica edilizia in sanatoria, la regolarizzazione delle incongruità sopra descritte, il ripristino/riparazione degli elementi ammalorati e la sostituzione di quelli incongrui (scala) è pari a 25.000,00 €

5.3. Destinazione urbanistica

Secondo il Piano degli Interventi (PI) Vigente classifica l'area oggetto di stima come segue:

- ZTO: A – Agglomerati urbani di carattere storico - artistico;
- Perimetro Zone di degrado;
- PI Centro Storico
 - TAV.B1 - Modalità degli Interventi: Unita' di Piano della Classe D. Modalità di Tipo D - Ristrutturazione Edilizia.
 - TAV.A2 - Tipologia delle Trasformazioni: Unita' elementari di seconda generazione appartenenti al periodo 1811-1936, di sostituzione, saturazione, o nuova espansione del tessuto edilizio antico.
 - TAV.A3 - Tipologia degli Interventi: intervento di nuova edificazione.
 - TAV.A4 - Carta dei Valori Culturali: coerenti.
 - TAV.A5 - Caratteri Tipologici ed Insediativi: Edificio residenziale nel quale l'intervento di ristrutturazione non ha portato ad una nuova riconoscibile connotazione tipologica.
 - TAV.A6 - Articolazione in Classi: Edifici ante 1811 con carattere di permanenza storica limitato alla facciata di valore documentale o limitato alle sagome con modifiche riduttive dei valori o edifici del periodo 1811-1936 o edifici posteriori al 1936 di valore documentale.
 - TAV.B2 - Destinazioni: d'Uso: residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dichiarazione di particolare interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 *"Codice beni culturali del paesaggio"* comunicato dal Ministero dei Beni e le attività culturali al Comune di Padova con prot. 0001542 del 30.01.2007.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nell'atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Salvatore Mariconda iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia avente Rep. n. 11946 Racc. n. 8141 del 18.11.2016 a registrato a Albano Laziale il 22.11.2016 al n. 8028 all'art. 2 si evidenzia che: *"La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza ed in particolare con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del complesso immobiliare come per legge e regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data 10 dicembre 2009 rep.n. 73443/28248, registrato a Padova il 17 dicembre 2009 al n. 457 serie 1T e trascritto a Padova il 18 dicembre 2009 al n. 27018, con allegate le relative tabelle millesimali. Le parti si danno atto che risultano costituite servitù di uso pubblico gravanti i marciapiedi sotto i portici antistanti Corso Vittorio Emanuele II e la servitù per l'installazione di servizi pubblici nel sottosuolo, richiamate nella Convenzione Edilizia stipulata con il comune di Padova per atto autenticato nelle firme dal Notaio Roberto Doria di Padova in data 04 dicembre 1998 rep. n. 232876, sopra citato, mentre non*

interessano le porzioni immobiliari oggetto del presente atto le servitù di passaggio pedonale e carraio costituite con atto a rogito Notaio Roberto Doria di Padova in data 3 marzo 1998 rep.n. 210024, debitamente registrato e trascritto a Padova il 17 marzo 1998 ai nn. 4970, 4971, 4972 e 4973 di formalità.”.

Si evidenzia inoltre che la società venditrice si è riservata la facoltà di:

- apportare alle porzioni immobiliari del complesso “Borgo Santa Croce – La Salute”, varianti architettoniche, tecniche o di destinazione d’uso che riterrà opportune o necessarie;
- utilizzare le parti comuni al fine della costruzione e/o del completamento di quanto rimasto di sua proprietà anche mediante aggiunta di costruzioni accessorie o apportando modifiche a quelle già esistenti, con facoltà di appoggio e di allaccio gratuito per i servizi di acqua, gas, luce, fognature ed altri impianti tecnologici.

Per ulteriori dettagli vedasi atto notarile e relazione ipocatastale ventennale in allegato.

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni

- Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza dichiarata di fallimento, **contro**

[REDACTED] e a favore di **[REDACTED]**
[REDACTED]

a firma del Tribunale di Vicenza in data 24/10/2019 al n. 179 di rep. iscritta a Vicenza in data 03/12/2020 ai n.ri R.G. 42416 - R.P. 27393.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Ipoteca legale derivante da norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 contro [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED] a firma del
Tribunale di Padova in data 29/07/2005 al n. 5459/68 di rep. iscritta a Padova in data
12/08/2005 ai n.ri R.G. 40886 - R.P. 11322.
Capitale euro 872.158,95 iscrizione euro 1.744.317,90.

7.4 Regolamento condominiale

Presente (vedi capitolo 7.1.4)

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

In base alla documentazione consegnata relativa al bilancio consuntivo riguardante l'esercizio ordinario anni 2019/2020, 2020/2021 e 2021/2022 (previsionale) del condominio Borgo Santa Croce Compendio 3 al 03.12.2021 si evidenzino spese insolute per un importo pari a € 5.993,89.
Nella presente valutazione non si terrà conto del suddetto importo la cui verifica sulla correttezza, aggiornamento e liquidazione saranno a cura e spese della procedura.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni

immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A1: Abitazione	Sup. commerciale	95,00	1,00	95,00
A2: Autorimessa	Sup. commerciale	18,00	0,67	12,06
Sup. comm. totale				107,06

11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo direzionale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

11.3.1 Fonti indirette:

Borsino immobiliare

Il bene è collocato in zona centrale ed i valori riscontrati sono i seguenti:

- Zona: Carmine, Savonarola, Riviere Ext., Porta San Giovanni, Citta Giardino, Santa Giustina, Santo, Santa Sofia

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazioni in stabili				
1° fascia	Ottimo	2.222	3.287	2.754 ¹

¹ valore medio al nuovo ritenuto comunque congruo visto il livello di finitura e i recenti interventi di ristrutturazione del bene.

11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale localizzati il più possibile in prossimità dell'immobile in cui è collocato il bene.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni simili oggetto di vendita. In particolare in prossimità del bene non si sono riscontrate compravendite di beni ristrutturati in epoche recenti ma beni simili con stato di conservazione e/o finiture più obsolete.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi al fine di allinearli al bene oggetto di stima.

La tabella di seguito riportata schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 03.07.2019	1,430 ¹	-	-	1.550,00
Compravendita del 09.07.2019	1,370 ¹	-	-	1.750,00
Scrittura privata del 18.05.2020	1,340 ¹	-	-	1.450,00
Agenzie immobiliari operanti in zona	1			2.700,00

¹ Al fine di unificare il suddetto valore al bene oggetto di stima è stato applicato un coefficiente correttivo comparando la vetusta e lo stato generale del bene compravenduto con quello oggetto di stima.

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = \frac{(2.754,00 + (1.550,00 * 1,430) + (1.750,00 * 1,370) + (1.450,00 * 1,340) + 2.700,00)}{5} = \underline{\underline{2.402,20 \text{ €/mq}}}$$

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali

insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 38.576,93
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.4)	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vedi capitolo 5.2)	€ 25.000,00
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso (vedi capitolo 10)	€ 0,0
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

$$\text{Valore totale} = (107,06 \text{ mq} \times 2.402,20 \text{ €/mq}) = 257.179,53 \text{ €}$$

$$257.179,53 \text{ €} - 38.576,93 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{192.602,60 \text{ €}}}$$

Totale approssimato = **€ 193.000,00** (diconsi centonovantatremila/00)

Padova, 27 Settembre 2022

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo



IMMOBILE IN BOSA (OR), VIA ORISTANO, N.2

(Lotto 2)

SCHEMA SINTETICA

Diritto (cfr pag. 29): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 30): unità immobiliare residenziale.

Ubicazione (cfr pag. 29): Bosa (OR), Via Oristano,n.2 in località Campu e Mare.

Stato (cfr pag. 30): sufficiente.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 38): Abitazione: foglio 43, mappale 1514, subalterno 2;

Cantina: foglio 43, mappale 1514, subalterno 68;

Posto auto: foglio 43, mappale 1514, subalterno 83;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 43): presenti difformità e opere sanabili al costo di 6.000,00€.

Valore di stima (cfr pag. 49): 105.000,00 €.

Vendibilità: scarsa.

Pubblicità : forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 44): Libero.

Oneri (cfr pag. 45): Presenti spese condominiali arretrate per un importo pari ad € 3.949,38 (a carico del fallimento).

APE (cfr pag. 32): Classe C

ALLEGATI

1. Visure ipotecarie
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. APE
5. Visura ventennale ipotecaria e catastale;
6. CDU

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare residenziale sita a Bosa (OR) in Via Oristano, n.2 in località Campu e Mare all'interno del residence denominato "Bosa Colores".

1.1. Ortofoto



1.2. Confini

L'unità immobiliare è compresa lungo i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Particella 1514 sub 68: mapp. n. 103, mapp. n. 67, mapp. n. 71, mapp. n. 69;
- Particella 1514 sub 83: mapp. n. 82, mapp. n. 103, mapp. n. 84, parete contro terra;
- Particella 1514 sub 2: sub. n. 1, sub. n. 103, sub. n. 3., mapp. n. 1515

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

I beni si trovano all'interno di un residence denominato "Bosa Colores", in località Campu e Mare, in comune di Bosa, provincia di Oristano.

Il piano di lottizzazione dell'intera area prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale di 150 appartamenti, suddivisi su tre edifici. Dopo l'ultimazione nel 2011 del primo fabbricato di 50 appartamenti, dove si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima, non sono più stati costruiti i restanti edifici.

L'unico edificio fin qui realizzato è del tipo "in linea", articolato su quattro livelli: piano seminterrato adibito ad autorimessa collettiva con 21 cantine e 28 posti auto, piano terra rialzato con 16 appartamenti, primo e secondo piano con 17 appartamenti cadauno, di varie metrature (monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali).

L'intero complesso appare solo parzialmente abitato e presenta alcuni evidenti segni soprattutto sugli intonaci esterni dovuti al parziale abbandono e mancata manutenzione di alcuni immobili.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, censita al N.C.E.U al fg. 43 mapp 1514 sub 2, 68 e 83 ed è un bilocale posto al piano terra rialzato del residence, con affaccio principale rivolto ad ovest. È composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio (60,40 mq circa). Dispone poi di una corte pertinenziale (44 mq circa) e di un posto auto (25 mq circa) ed una cantina (7 mq circa) collocati nell'autorimessa collettiva del piano seminterrato.

2.1.2 Caratteristiche tecniche.

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.

- *Strutture verticali*: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: piana, materiale: latero cemento, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni*: tipologia: porta d'ingresso blindata, finestre in legno con vetrocamera, scuri in legno a lamelle, condizioni: sufficienti;
- *Infissi interni*: tipologia: porte tamburate con finitura in legno, condizioni: buone;
- *Manto di copertura*: materiale: guaina, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficiente;
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio e/o cemento e cls armato, coibentazione: assente, condizioni: buone;
- *Pavim. interna e battiscopa*: materiale: ceramica condizioni: buone.

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: discrete anche se in parte non ultimato, conformità: non rilevabile.
- *Impianto di condizionamento*: tipologia: a split con pompa di calore (estivo ed invernale), condizioni: discrete, conformità: non rilevabile.
- *Impianto solare termico*: tipologia: integrato da scaldabagno elettrico per produzione di acqua calda sanitaria, condizioni: buone, conformità: non rilevabile.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: rete del residence, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- *Gas*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: con bombola esterna, condizioni: parte sotto traccia non rilevabile, parte visibile non buona, conformità: non rilevabile.

Il fabbricato è inoltre dotato di un impianto fotovoltaico parzialmente integrato nella copertura, che produce energia elettrica per uso condominiale (luce androni, ascensore, illuminazione esterna, ecc.).

NOTE: L'amministratore condominiale inoltre segnala che:

“..... l'impianto fotovoltaico funziona regolarmente, il solare termico aveva dei problemi relativi ai pannelli che presentano una opacità interna dei vetri con conseguente inferiore produzione di acqua calda, oltre al fatto che l'isolamento delle tubazioni nel tratto della copertura è danneggiato per l'esposizione solare e da rifare; segnalo inoltre che dei due ascensori presenti nel complesso solo uno è stato messo in funzione, mentre l'altro non essendo stato mai attivato dovrà essere oggetto di valutazione prima della sua messa in funzione”

2.2. A.P.E.

Classe C (vedi in allegato)

2.3. Foto



Prospetto Ovest



Foto 1 (Facciata unità immobiliare)



Foto 2 (Copertura)



Foto 3 (Soggiorno pranzo)



Foto 4 (Angolo cottura)



Foto 5 (Bagno)



Foto 6 (Posti auto seminterrati).



Foto 7 (Cantina seminterrata).



Foto 8 (Ingresso area condominale).

2.4. Individuazione in mappa

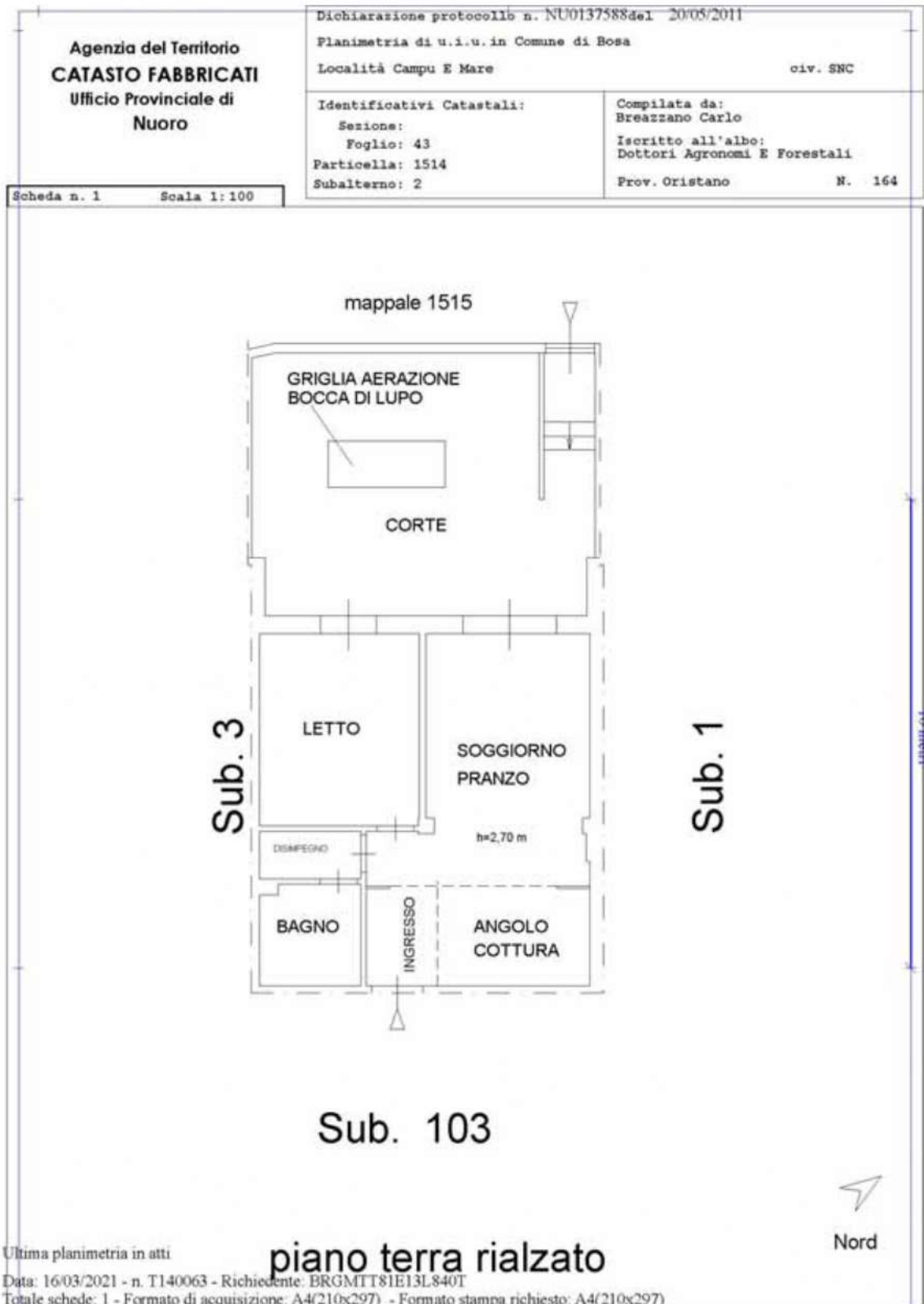


3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

- A.1. **Abitazione:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 43, mappale 1514, subalterno 2, Località Campu e Mare SNC, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq, rendita 189,80 €
- A.2. **Cantina:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 43, mappale 1514, subalterno 68, Località Campu e Mare SNC, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita 9,92 €
- A.3. **Posto auto:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 43, mappale 1514, subalterno 83, Località Campu e Mare SNC, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 37,18 €

3.2. Estratto Planimetria Catastale



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro**

Dichiarazione protocollo n. NU0137588 del 20/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bosa

Località Campu E Mare

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 43
Particella: 1514
Subalterno: 68

Compilata da:
Breazzano Carlo

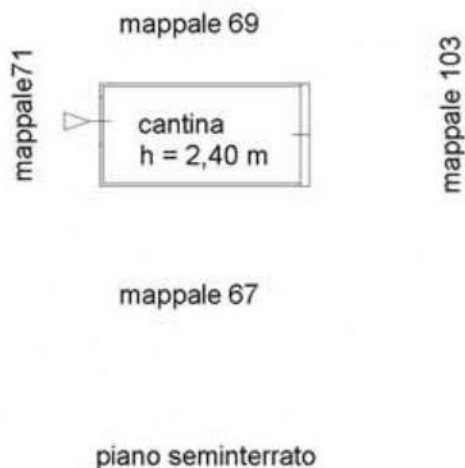
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Oristano

N. 164

Scheda n. 1

Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 16/03/2021 - n. T140064 - Richiedente: BRGM TT81E13L840T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2021 - Comune di BOSCA (B068) - Foglio: 43 - Particella: 1514 - Subalterno: 68 - LOCALITA' CAMPU E MARE SNC piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro**

Dichiarazione protocollo n. NU0137588 del 20/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bosa

Località Campu E Mare

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 43
Particella: 1514
Subalterno: 83

Compilata da:
Breazzano Carlo

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Oristano

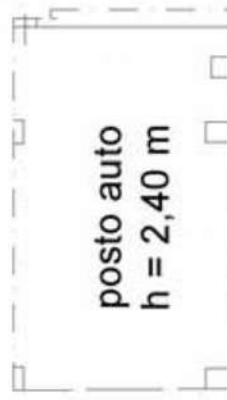
N. 164

Scheda n. 1

Scala 1:100

parete contro terra

mappali 84



mappali 82

mappali 103

piano seminterrato

Ultima planimetria in atti

Data: 16/03/2021 - n. T140065 - Richiedente: BRGMITT81E13L840T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Nord

Cat. Fabbricati - Situazione al 16/03/2021 - Comune di BOSA (BO68) - Foglio: 43 - Particella: 1514 - Subalterno: 83 >
LOCALITA' CAMPU E MARE SNC piano: S1;

3.3. Storia Catastale

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.5. Difformità catastali

La planimetria catastale risulta conforme allo stato autorizzato (vedi capitolo 5.2).

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

COSTRUZIONE IMMOBILE

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 09.02.2009 n. 07/2009 in variante alla Concessione Edilizia n. 37 del 14.07.2008 relativa alla costruzione di un primo lotto funzionale comparto C4.1 fabbricato n. 17;

Autorizzazione paesaggistica relativa al suddetto provvedimento prot. 1271 del 09.02.2009.

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 15.03.2010 n. 09/2010 in variante alla Concessione Edilizia n. 7 del 09.02.2009 per modifiche funzionali alle partizioni interne del fabbricato n. 17;

Inizio lavori del 16.03.2009 prot. 2838;

Autorizzazione edilizia del 19.05.2010 n. 32/2010 per l'esecuzione dei lavori di sostituzione pietra esterna per rivestimento nell'edificio 17.

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 09.12.2010 n. 45/2010 in variante alla Concessione edilizia n. 37/08 e 07/09 per modifiche alle pergole del piano secondo e modifiche interne.

Certificato di agibilità del 19.05.2011 prot. n.6075.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme allo stato approvato.

Si segnala solo che nelle tavole progettuali sono presenti due piccoli setti laterali nell'ingresso e nell'angolo cottura al piano terra, probabilmente in struttura leggera, non presenti.

A causa del lungo abbandono si evidenziano delle fessurazioni sulle pareti esterne ma soprattutto la presenza di ruggine su elementi impiantistici esterni (tubazione gas, climatizzatore ecc...).

Si ipotizza pertanto l'esecuzione dei suddetti setti e la verifica e sostituzione degli elementi impiantistici ammalorati per un costo stimato di € 6.000,00.

5.3. Destinazione urbanistica

Individuata nel P.U.C. vigente come segue:

- Zona C di espansione. Sottozona C4.1: espansione "Campu e Mare".

L'area è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli:

- Zona sottoposta a vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi della legge 29.06.1939, n. 1497;
- All'interno della perimetrazione di cui al Decreto dell'Assessore ai LL.PP. 21.02.2005 n. 3, in zona Hi2 del rischio piene, del Piano di Assetto Idrogeologico.

Vedi CDU in allegato con relative prescrizioni.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni

Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza dichiarata di fallimento, **contro**

[REDACTED], e a favore di **[REDACTED]**

[REDACTED]

a firma del Tribunale di Vicenza in data 24/10/2019 al n. 179 di rep. iscritta a Nuoro in data 07/12/2020 ai n.ri R.G. 10892 - R.P. 8787.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

7.3 Regolamento condominiale

Presente.

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

In base alla documentazione consegnata relativa al bilancio consuntivo riguardante l'esercizio ordinario dal 2017 al 2021 del condominio R1 3 al 18.03.2022 si evidenzino spese insolute per un importo pari a € 3.949,38.

Nella presente valutazione non si terrà conto del suddetto importo la cui verifica sulla correttezza, aggiornamento e liquidazione saranno a cura e spese della procedura.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A1: Abitazione	Sup. commerciale	68,00	1,00	68,00
A2: Cantina	Sup. commerciale	7,00	0,50	3,50
A3: Posto auto	Sup. commerciale	25,00	0,50	12,50
Sup. comm. totale				84,00

11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo direzionale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

11.3.1 Fonti indirette:

Borsino immobiliare.

Il bene è collocato in zona periferica:

- Zona: Coltura Intensiva Che Interessa L Intero Territorio Comunale Prev.

Pianeggiante, Loc. San Adde, Sosan Laccos, Malosa, Mattagiana, Sa Mola.

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED

Abitazioni in stabili qualità superiore	Ottimo	1.181	1.404	1.292 ¹
--	--------	-------	-------	--------------------

¹ valore al nuovo.

Al fine di unificare il suddetto valore al bene oggetto di stima si procederà nel moltiplicare il valore medio al nuovo sopra riportato per un coefficiente di vetustà di 0,89.

11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale localizzati nelle vicinanze del bene oggetto di stima.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni simili oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e, nei casi di valori riferiti ad uno stato e/o tipologia di immobile non corrispondente a quello in esame, opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi.

La tabella di seguito riportata schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 04.09.2020	1,30	-	-	1.400,00
Compravendita del 14.09.2021	1,00	-	-	1.500,00
Compravendita del 07.08.2021	1,00	-	-	1.750,00

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = ((1.292,00 * 0,89) + (1.400,00 * 1,300) + 1.500,00 + 1.750,00) / 4 =$$

1.554,97 €/mq

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

	€ 19.592,62
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.5)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e opere (vedi capitolo 5.2)	€ 6.000,00
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso (vedi capitolo 10)	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

$$\text{Valore totale} = (1.554,97 \text{ mq} \times 84,00 \text{ €/mq}) = 130.617,48 \text{ €}$$

$$130.617,48 \text{ €} - 19.592,62 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \underline{105.024,86 \text{ €}}$$

Totale approssimato = **€ 105.000,00** (diconsi centocinque/00)

Bosa, 27 Settembre 2022

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo



IMMOBILE IN BOSA (OR), VIA ORISTANO, N.22

(Lotto 3)

SCHEMA SINTETICA

Diritto (cfr pag. 51): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 52): unità immobiliare residenziale.

Ubicazione (cfr pag. 51): Bosa (OR), Via Oristano, n.22 in località Campu e Mare

Stato (cfr pag. 52): sufficiente.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 60): Abitazione: foglio 43, mappale 1514, subalterno 11;

Posto auto scoperto: foglio 43, mappale 1520;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 64): presenti difformità e opere sanabili al costo di 6.000,00€.

Valore di stima (cfr pag. 70): 85.000,00 €.

Vendibilità: scarsa.

Pubblicità : forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 65): Libero.

Oneri (cfr pag. 66): presenti spese condominiali arretrate per un importo pari ad € 3.774,78 (a carico del fallimento).

APE (cfr pag. 54): Classe C

ALLEGATI

1. Visure ipotecarie
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. APE
5. Visura ventennale ipotecaria e catastale;
6. CDU

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare residenziale sita a Bosa (OR) in

Via Oristano, n. 22 in località Campu e Mare all'interno del residence denominato "Bosa Colores".

1.1. Ortofoto



1.2. Confini

L'unità immobiliare è compresa lungo i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Particella 1520: mapp. n. 1515, mapp. n. 1515, mapp. n. 1515, mapp. n. 1515;
- Particella 1514 sub 11: sub. n. 12, mapp. n. 1515, sub. n. 10, sub. n. 103;

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

I beni si trovano all'interno di un residence denominato "Bosa Colores", in località Campu e Mare, in comune di Bosa, provincia di Oristano.

Il piano di lottizzazione dell'intera area prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale di 150 appartamenti, suddivisi su tre edifici. Dopo l'ultimazione nel 2011 del primo fabbricato di 50 appartamenti, dove si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima, non sono più stati costruiti i restanti edifici.

L'unico edificio fin qui realizzato è del tipo "in linea", articolato su quattro livelli: piano seminterrato adibito ad autorimessa collettiva con 21 cantine e 28 posti auto, piano terra rialzato con 16 appartamenti, primo e secondo piano con 17 appartamenti cadauno, di varie metrature (monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali).

L'intero complesso appare solo parzialmente abitato e presenta alcuni evidenti segni soprattutto sugli intonaci esterni dovuti al parziale abbandono e mancata manutenzione di alcuni immobili.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, censita al N.C.E.U al fg. 43 mapp 1514 sub 11, ed è un bilocale posto al piano terra rialzato del residence, con affaccio principale rivolto ad est. E' composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e

ripostiglio (62 mq circa) . Dispone di una corte pertinenziale (35 mq circa) e di un posto auto scoperto censito al Fg. 43 mapp 1520 di 35 mq circa.

2.1.2 Caratteristiche tecniche.

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: piana, materiale: latero cemento, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni*: tipologia: porta d'ingresso blindata, finestre in legno con vetrocamera, scuri in legno a lamelle, condizioni: sufficienti;
- *Infissi interni*: tipologia: porte tamburate con finitura in legno, condizioni: buone;
- *Manto di copertura*: materiale: guaina, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficiente;
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio e/o cemento e cls armato, coibentazione: assente, condizioni: buone;
- *Pavim. interna e battiscopa*: materiale: ceramica condizioni: buone.

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: discrete anche se in parte non ultimato, conformità: non rilevabile.
- *Impianto di condizionamento*: tipologia: a split con pompa di calore (estivo ed invernale), condizioni: discrete, conformità: non rilevabile.

- *Impianto solare termico*: tipologia: integrato da scaldabagno elettrico per produzione di acqua calda sanitaria, condizioni: buone, conformità: non rilevabile.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: rete del residence, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- *Gas*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: con bombola esterna, condizioni: parte sotto traccia non rilevabile, parte visibile non buona, conformità: non rilevabile.

Il fabbricato è inoltre dotato di un impianto fotovoltaico parzialmente integrato nella copertura, che produce energia elettrica per uso condominiale (luce androni, ascensore, illuminazione esterna, ecc.).

NOTE: L'amministratore condominiale inoltre segnala che:

“.....l'impianto fotovoltaico funziona regolarmente, il solare termico aveva dei problemi relativi ai pannelli che presentano una opacità interna dei vetri con conseguente inferiore produzione di acqua calda, oltre al fatto che l'isolamento delle tubazioni nel tratto della copertura è danneggiato per l'esposizione solare e da rifare; segnalo inoltre che dei due ascensori presenti nel complesso solo uno è stato messo in funzione, mentre l'altro non essendo stato mai attivato dovrà essere oggetto di valutazione prima della sua messa in funzione”

2.2. A.P.E.

Classe C (vedi in allegato)

2.3. Foto



Prospetto Ovest



Foto 1 (Facciata unità immobiliare)



Foto 2 (Copertura)



Foto 3 (Soggiorno pranzo)



Foto 4 (Angolo cottura)



Foto 5 (Bagno)

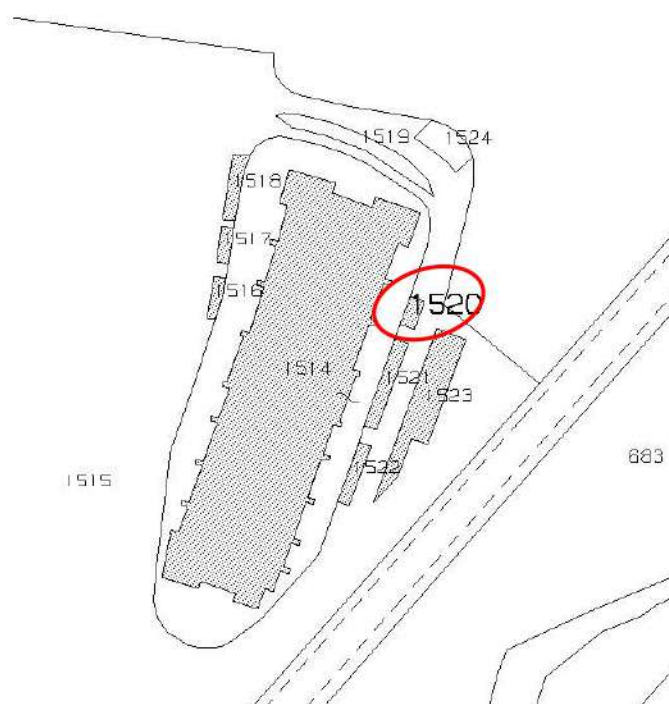


Foto 6 (Posti auto seminterrati).



Foto 8 (Ingresso area condominile).

2.4. Individuazione in mappa



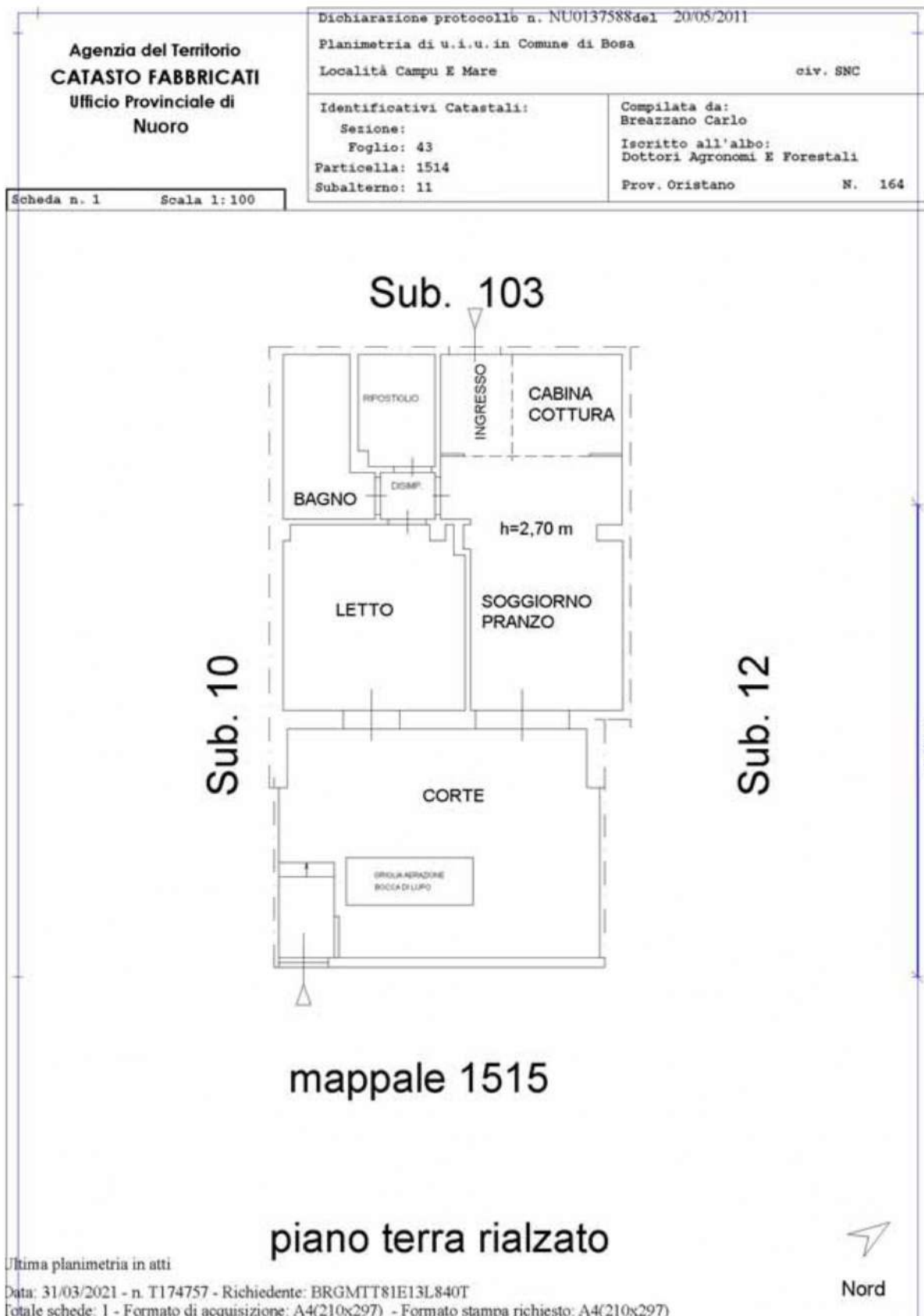
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

A.1. **Abitazione:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 43, mappale 1514, subalterno 11, Località Campu e Mare SNC, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita 189,80 €

A.2. **Posto auto scoperto:** partita intestata a [REDACTED] con sede in Torri di Quartesolo foglio 43, mappale 1520, Località Campu e Mare SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 17,04 €

3.2. Estratto Planimetria Catastale



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2021 - Comune di BOSA (B668) - Foglio: 43 - Particella: 1514 - Subalterno: 11 - LOCALITA' CAMPU E MARE SNC piano: T.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro**

Dichiarazione protocollo n. NU0228479 del 27/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bosa

Località Campu E Mare

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 1520

Subalterno:

Compilata da:
Breazzano Carlo

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Oristano

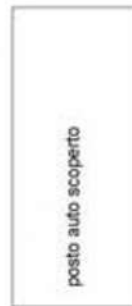
N. 164

Scheda n. 1

Scala 1:100

mappale 1515

mappale 1514



mappale 1515

mappale 1515

piano terra

località campu e mare

Ultima planimetria in atti

Data: 31/03/2021 - n. T174756 - Richiedente: BRGTTT81E13L840T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



3.3. Storia Catastale

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.5. Difformità catastali

La planimetria catastale risulta conforme allo stato autorizzato (vedi capitolo 5.2).

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

COSTRUZIONE IMMOBILE

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 09.02.2009 n. 07/2009 in variante alla Concessione Edilizia n. 37 del 14.07.2008 relativa alla costruzione di un primo lotto funzionale comparto C4.1 fabbricato n. 17;

Autorizzazione paesaggistica relativa al suddetto provvedimento prot. 1271 del 09.02.2009.

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 15.03.2010 n. 09/2010 in variante alla Concessione Edilizia n. 7 del 09.02.2009 per modifiche funzionali alle partizioni interne del fabbricato n. 17;

Inizio lavori del 16.03.2009 prot. 2838;

Autorizzazione edilizia del 19.05.2010 n. 32/2010 per l'esecuzione dei lavori di sostituzione pietra esterna per rivestimento nell'edificio 17.

Concessione edilizia per l'esecuzione di opere del 09.12.2010 n. 45/2010 in variante alla Concessione edilizia n. 37/08 e 07/09 per modifiche alle pergole del piano secondo e modifiche interne.

Certificato di agibilità del 19.05.2011 prot. n.6075.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme allo stato approvato.

Si segnala solo che nelle tavole progettuali sono presenti due piccoli setti laterali nell'ingresso e nell'angolo cottura al piano terra, probabilmente in struttura leggera, non presenti.

A causa del lungo abbandono si evidenziano delle fessurazioni sulle pareti esterne ma soprattutto la presenza di ruggine su elementi impiantistici esterni (tubazione gas, climatizzatore ecc...).

Si ipotizza pertanto l'esecuzione dei suddetti setti e la verifica e sostituzione degli elementi impiantistici ammalorati per un costo stimato di € 6.000,00.

5.3. Destinazione urbanistica

Individuata nel P.U.C. vigente come segue:

- Zona C di espansione. Sottozona C4.1: espansione "Campu e Mare".

L'area è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli:

- Zona sottoposta a vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi della legge 29.06.1939, n. 1497;
- All'interno della perimetrazione di cui al Decreto dell'Assessore ai LL.PP. 21.02.2005 n. 3, in zona Hi2 del rischio piene, del Piano di Assetto Idrogeologico.

Vedi CDU in allegato con relative prescrizioni.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni

Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza dichiarata di fallimento, **contro**

[REDACTED] A. e a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
a firma del Tribunale di Vicenza in data 24/10/2019 al n. 179 di rep. iscritta a Nuoro in data 07/12/2020 ai n.ri R.G. 10892 - R.P. 8787.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

7.3 Regolamento condominiale

Presente.

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

In base alla documentazione consegnata relativa al bilancio consuntivo riguardante l'esercizio ordinario dal 2017 al 2021 del condominio R1 3 al 18.03.2022 si evidenzino spese insolute per un importo pari a € 3.774,78.

Nella presente valutazione non si terrà conto del suddetto importo la cui verifica sulla correttezza, aggiornamento e liquidazione saranno a cura e spese della procedura.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A1: Abitazione	Sup. commerciale	68,00	1,00	67,00
A2: Posto auto scoperto	Sup. commerciale	11,00	0,20	2,20
	Sup. comm. totale			69,20

11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo direzionale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

11.3.1 Fonti indirette:

Borsino immobiliare.

Il bene è collocato in zona periferica:

- Zona: Coltura Intensiva Che Interessa L Intero Territorio Comunale Prev.

Pianeggiante, Loc. San Adde, Sosan Laccos, Malosa, Mattagiana, Sa Mola.

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazioni in stabili qualità superiore	Ottimo	1.181	1.404	1.292 ¹

¹valore al nuovo.

Al fine di unificare il suddetto valore al bene oggetto di stima si procederà nel moltiplicare il valore medio al nuovo sopra riportato per un coefficiente di vetustà di 0,89.

11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale localizzati nelle vicinanze del bene oggetto di stima.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni simili oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e, nei casi di valori riferiti ad uno stato e/o tipologia di immobile non corrispondente a quello in esame, opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi.

La tabella di seguito riportate schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 04.09.2020	1,30	-	-	1.400,00
Compravendita del 14.09.2021	1,00	-	-	1.500,00
Compravendita del 07.08.2021	1,00	-	-	1.750,00

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = ((1.292,00 * 0,89) + (1.400,00 * 1,300) + 1.500,00 + 1.750,00) / 4 =$$

1.554,97 €/mq

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali

insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 16.140,59
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.5)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e opere (vedi capitolo 5.2)	€ 6.000,00
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso (vedi capitolo 10)	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

$$\text{Valore totale} = (69,20 \text{ mq} \times 1.554,97 \text{ €/mq}) = 107.603,92 \text{ €}$$

$$107.603,92 - 16.140,59 - 6.000,00 = \underline{85.463,33 \text{ €}}$$

Totale approssimato = **€ 85.000,00** (diconsi ottantacinquemila/00)

Bosa, 27 Settembre 2022

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo

