

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
II SEZIONE FALLIMENTARE  
G.D.: Dott. ROBERTO FONTANA

**R.G. 335/2010**  
**Fallimento MAKEALL S.p.A.**



**RELAZIONE DI STIMA DEI FABBRICATI IN  
CORSO DI COSTRUZIONE CON RELATIVE  
AREE PERTINENZIALI UBICATI IN  
CASTELLETTO DI BRANDUZZO (PV)  
Frazione Case Nuove n. 41/43**



<b>Curatori:</b>	<b>Dott. Pietro G. Malinverni</b>
	<b>Dott. Andrea Nannoni</b>
	<b>Dott. Carlo Pagliughi</b>
<b>Tecnico Incaricato:</b>	<b>Dott. Arch. Enrico Santulli</b>
Iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano	al n. 2139
Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano	al n. 6672
Data di Assunzione incarico	18.03.2011

**Milano, 12 Gennaio 2012**

Copia della presente è stata trasmessa ai Curatori corredata di supporto informatico  
a carico del Perito

## INDICE

1	PREMESSA	Pag. 2
1.1	OGGETTO DI STIMA	Pag. 2
1.2	UBICAZIONE	Pag. 3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	Pag. 4
2.1.	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Pag. 4
2.2	ACCESSIBILITÀ	Pag. 4
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Pag. 4
3	DATI IDENTIFICATIVI	Pag. 5
3.1	ATTI DI PROVENIENZA	Pag. 5
3.2	DATI CATASTALI E COERENZE	Pag. 7
3.3	RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI	Pag. 9
4	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	Pag. 10
4.1	DESCRIZIONE FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA	Pag. 11
4.2	STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE	Pag. 12
4.3	CARATTERISTICHE TECNICHE	Pag. 14
4.4	CONSISTENZA	Pag. 14
4.5	FRAZIONAMENTO	Pag. 16
5	STATO DI POSSESSO	Pag. 16
6	ATTI CONCESSORI	Pag. 16
6.1	CONCESSIONI EDILIZIE	Pag. 16
6.2	CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI	Pag. 17
6.3	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	Pag. 17
6.4	CERTIFICATO ENERGETICO	Pag. 17
7	VINCOLI E ONERI URBANISTICI	Pag. 17
7.1	ONERI DI REG. URBANISTICA-EDILIZIA E/O CATASTALI	Pag. 17
8	VALUTAZIONE	Pag. 18
8.1	PREMESSA	Pag. 18
8.2	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Pag. 18
8.3	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA	Pag. 20
8.4	STIMA	Pag. 22



## RELAZIONE

### 1 PREMESSA

Con lettera del 18/03/2011 i Curatori, Dott. Pietro G. Malinverni, Dott. Andrea Nannoni e Dott. Carlo Pagliughi, hanno conferito al sottoscritto Dott. Arch. Enrico Santulli, con studio in Milano, Via Marsala n. 9 iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2139 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 6672, l'incarico per la stima dei beni immobili di proprietà della Società in oggetto ubicati in Castelletto di Branduzzo (PV), Frazione Case Nuove.

Il sottoscritto ha quindi proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli effettuando la valutazione degli stessi come qui di seguito specificato.

#### 1.1 OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di n. 2 fabbricati con rispettive aree di pertinenza appartenenti ad un unico lotto di edificazione ubicato in Castelletto di Branduzzo (PV), Frazione Case Nuove n. 41/43.

Il compendio è stato acquistato dalla società MAKEALL S.p.A. con l'intento di demolire i fabbricati preesistenti ed edificarne due nuovi a destinazione residenziale. Attualmente i nuovi corpi di fabbrica sono in corso di costruzione e le singole unità non sono identificate catastalmente.

Pertanto, in assenza dei dati Catastali aggiornati che identificano le singole proprietà, al fine dell'identificazione catastale si fa riferimento a



quella precedente alla costruzione dei nuovi corpi di fabbrica che corrisponde ai dati dell'atto di acquisto sottoscritto dalla società MAKEALL S.p.A.

In particolare, la presente stima riguarda i seguenti beni censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. come segue:

- a) *FABBRICATO*: sezione B, foglio 4, **part. 68**;  
*AREA DI PERTINENZA*: foglio 4, **part. 68**;
- b) *FABBRICATO*: sezione B, foglio 4, **part. 465**;  
*AREA DI PERTINENZA*: foglio 4, **part. 465**;
- c) *AREA PERTINENZIALE EDIFICABILE*: foglio 4, **part. 69**;
- d) *AREA EDIFICABILE*: foglio 4, **part. 463**;
- e) *AREA EDIFICABILE*: foglio 4, **part. 464**;
- f) *AREA EDIFICABILE*: foglio 4, **part. 466**;
- g) *AREA EDIFICABILE*: foglio 4, **part. 467**.

## 1.2 UBICAZIONE (All. 1)

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona posta a nord-ovest del centro storico di Castelletto di Branduzzo. Il Comune di Castelletto di Branduzzo dista circa 17 km dalla Città di Pavia (capoluogo di provincia) ed è collegato ad essa tramite la Strada Statale 35 "dei Giovi" che storicamente collegava la città di Genova al Canton Ticino passando per Milano e Pavia.

In particolare la via che porta alla Frazione Case Nuove è una strada comunale che collega Castelletto di Branduzzo a Bastida Pancarana, piccolo comune posto a nord-ovest.



## **2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

### **2.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

I fabbricati sono ubicati a nord-ovest del centro storico. La zona è caratterizzata da edifici puramente residenziali.

La densità edilizia è bassa con prevalenza di edifici mono e bifamiliari di massimo 2 piani fuori terra.

Il lotto edificabile è posto all'interno di una piccola frazione completamente circondata da aree agricole, in particolare l'area edificabile affaccia direttamente sulla strada comunale e confina a nord ed ovest con campi agricoli.

### **2.2 ACCESSIBILITÀ**

L'accessibilità al lotto è garantita principalmente dalla strada comunale che collega la Frazione Case Nuove al comune di Castelletto di Branduzzo e prosegue in direzione nord-ovest fino alla cittadina di Bastida Pancarana.

Il Comune di Castelletto di Branduzzo è raggiungibile mediante la SS 35 "dei Giovi" che lo collega direttamente a Pavia oppure mediante l'Autostrada **A21** Torino – Piacenza, uscita "Casteggio – Casatisma".

Il Comune è raggiungibile anche mediante linea ferroviaria regionale che collega le città di Pavia e Voghera. Il lotto si trova a metà strada tra le stazioni di "Bressana-Bottarone" e "Lungavilla".

### **2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO (All. 2)**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente in Castelletto di Branduzzo è stato adottato con Delibera C.C. n. 22 del 30/07/2010 ed



approvato con Delibera C.C. n. 2 del 15/03/2011.

Secondo il P.G.T. vigente il lotto oggetto di stima ricade tra le zone “B – Ambiti residenziali” disciplinate dall’articolo 28 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

Queste zone costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidato. La tipologia prevalente è la residenza con relative pertinenze, ma sono ammesse anche funzioni commerciali di piccola distribuzione.

Viene perseguito l’obiettivo di conservazione dei volumi edificati esistenti con incrementi dovuti a necessità igieniche e funzionali e di nuova costruzione per le aree non edificate.

Gli interventi edilizi sono ammessi mediante titolo abilitativo semplice.

### **3 DATI IDENTIFICATIVI**

#### **3.1 ATTI DI PROVENIENZA**

Con atto di rettifica e compravendite, redatto a cura del Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano, del 22/05/2007 Rep. n. 214483 e Racc. n. 33278 (registrato a Milano 4 in data 13/06/2007 al N. 10281 serie 1T), la società MAKEALL S.p.A. acquistava dalla società PROF.EDIL S.r.l. in Comune di Castelletto di Branduzzo, Frazione Case Nuove n. 41/43, un fabbricato di due piani fuori terra edificato sulle particelle 68 e 465 oltre ad area pertinenziale identificata con le particelle 68 e 69. In contemporanea la società MAKEALL S.p.A. acquistava dal signor BORON LUCIANO alcuni appezzamenti di terreno edificabile censiti al N.C.T. al foglio 4, particelle 463 – 464 – 466 – 467.

I beni acquisiti con entrambe le vendite risultavano censiti al N.C.E.U.



ed al N.C.T. come segue:

1) FABBRICATO: sezione B, foglio 4, mappale 68, Frazione Case Nuove n. 43, piano T/1, z.c. U, cat. A/4, cl. 2, vani 7, sup. cat. mq 142, R.C. € 155,45;

FABBRICATO: sezione B, foglio 4, mappale 465, Frazione Case Nuove n. 41, piano T/1, z.c. U, cat. A/4, cl. 2, vani 4, sup. cat. mq 76, R.C. € 88,83;

AREA PERTINENZIALE EDIFICABILE: foglio 4, mappale 69 di ett. 00.09.26, seminativo, cl. 1, R.D. € 11,72, R.A. 7,39.

#### Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: altra proprietà, strada comunale, proprietà mappali 67, 65, 463, 466 e 233.

2) TERRENO EDIFICABILE: foglio 4, mappale 463 di ett. 00.01.05, area fabbricabile DM, senza reddito;

TERRENO EDIFICABILE: foglio 4, mappale 464 di ett. 00.00.33, area fabbricabile DM, senza reddito;

TERRENO EDIFICABILE: foglio 4, mappale 466 di ett. 00.01.33, seminativo arboreo, cl. 1, R.D. € 1,68, R.A. € 1,13;

TERRENO EDIFICABILE: foglio 4, mappale 467 di ett. 00.00.42, seminativo arboreo, cl. 1, R.D. € 0,53, R.A. € 0,36.

#### Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: proprietà mappale 69, 68, 65, 236, 237 e 233.

Quanto in oggetto veniva venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trovava al momento della



sottoscrizione dell'atto, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alle parti venditrici in forza dei titoli di proprietà e di possesso.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'atto allegato **(All. 3)**.

### **3.2 DATI CATASTALI E COERENZE (All. 6,7)**

Si precisa che attualmente tutti i fabbricati che sono stati oggetto di acquisto da parte della società MAKEALL S.p.A. con atto del 22/05/2007 Rep. n. 214483 e Racc. n. 33278 (registrato a Milano 4 in data 13/06/2007 al N. 10281 serie 1T) risultano demoliti e sono stati edificati altri due corpi di fabbrica che risultano in corso di costruzione ed ai quali non è stato ancora attribuito un identificativo catastale.

Pertanto di seguito si riportano i beni immobili che in Catasto risultano di proprietà della società MAKEALL S.p.A. sulla base del predetto atto di compravendita in quanto deve essere ancora definita la nuova situazione catastale dei beni (fabbricati e terreni).

Le suddette unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. ed al N.C.T. come segue:

- a) FABBRICATO:** sezione B, **foglio 4, part. 68**, Frazione Case Nuove n. 43, piano T-1, cat. A/4, cl 2, cons. 7 vani, R.C. € 155,45;  
**AREA DI PERTINENZA:** **foglio 4, part. 68**, ente urbano, ettari 00.04.16.

#### Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: part. 69, strada comunale, part. 465, part. 65,



part. 463, part. 69.

- b) FABBRICATO:** sezione B, **foglio 4, part. 465**, Frazione Case Nuove n. 41, piano T-1, cat. A/4, cl 2, cons. 4 vani, R.C. € 88,83.  
**AREA DI PERTINENZA: foglio 4, part. 465**, ente urbano, ettari 00.00.62.

Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: part. 68, strada comunale, part. 67, part. 65.

- c) AREA PERTINENZIALE EDIFICABILE: foglio 4, part. 69**, seminativo, cl 1, ettari 00.09.26, deduzione A52, R.D. € 11,72, R.A. € 7,89.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 73, part. 72, part. 71, part. 70, strada comunale, part. 68, part. 463, part. 113 (ora censita come part. 466e 467).

- d) AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 463**, area fabbricabile DM, ettari 00.01.05.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 69, part. 68, part. 464, part. 113 (ora censita come part. 466 e 467).

- e) AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 464**, area fabbricabile DM, ettari 00.00.33.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 463, part. 65, part. 651, part. 113 (ora censita come part. 466 e 467).



**f) AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 466**, seminativo arboreo, cl 1, ettari 00.01.33, deduzione A52, R.D. € 1,68, R.A. € 1,13.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 69, part. 463, part. 467, part. 233.

**g) AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 467**, seminativo arboreo, cl 1, ettari 00.00.42, deduzione A52, R.D. € 0,53, R.A. € 0,36.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 466, part. 464, part. 237, part. 233.

*Si precisa che l'estratto di mappa non è stato completamente aggiornato in seguito al frazionamento del 26/03/1999 n. 773.3/1999 (dati desunti da visura catastale) e che quindi le particelle 466 e 467 risultano ancora censite come part. 113. Sarà pertanto necessario provvedere all'aggiornamento del suddetto elaborato catastale.*

**3.3 RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI**

Tutte le schede catastali relative ai fabbricati in corso di costruzione e ad eventuali variazioni di conformazione dei terreni in corso d'opera, dovranno essere presentate presso gli uffici del Catasto in seguito alla conclusione dei lavori e contestualmente alla richiesta di Agibilità dei fabbricati.

La conformazione delle unità immobiliari, però, risulta in generale conforme alle planimetrie di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto di Branduzzo. Al momento della redazione delle nuove schede catastali, risulterà necessario effettuare verifiche più puntuali affinché la rappresentazione catastale



corrisponda all'effettivo stato di fatto.

#### 4 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

I fabbricati sorgono su un lotto che è stato oggetto di riqualificazione mediante demolizione dei corpi di fabbrica preesistenti e costruzione di due nuovi edifici a destinazione residenziale.

Sulla base del progetto presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto di Branduzzo al fine del rilascio del Permesso di Costruire n. 02/2007, i fabbricati si elevano per n. 3 piani fuori terra (**All. 8**).

Da progetto ciascun fabbricato ospita n. 5 unità abitative di cui una posta al piano terra e n. 2 per i piani primo e secondo. Sono previste in totale n. 11 autorimesse di cui n. 3 sono poste al piano terra di ciascun corpo di fabbrica, mentre i restanti n. 5 box sono esterni al sedime delle residenze all'interno di un corpo di fabbrica separato e posto in prossimità del confine nord del lotto. Attualmente il fabbricato delle autorimesse non è ancora stato realizzato.

Per quanto riguarda le aree esterne ai fabbricati, il progetto prevede che il lotto venga completamente recintato con un ingresso carrabile dalla Via Case Nuove. L'ingresso pedonale ai singoli fabbricati avviene mediante le aree pavimentate ed a verde comuni all'intero condominio.

*Si precisa che il progetto delle parti esterne prevede la realizzazione sulla particella 465 e su parte della particella 68 di un ingresso carrabile con relativo corsello di manovra comune tra i fabbricati in corso di costruzione e le residenze che confinano con il lato sud del*



*lotto edificabile.*

Il cantiere versa in uno stato di totale degrado in quanto risulta abbandonato da alcuni anni.

#### **4.1 DESCRIZIONE FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA (All. 9)**

Qui di seguito vengono descritte le singole tipologie di alloggio sulla base degli elaborati grafici depositati in Comune al fine del rilascio del Permesso di Costruire n. 02/2007.

##### Alloggio A – Piano Terra

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno dal quale è possibile raggiungere la cucina ed un piccolo disimpegno per l'accesso agli ambienti della zona notte (n. 2 camere e bagno).

Tutti i vani affacciano all'esterno mediante finestre e portefinestre che permettono l'accesso al relativo giardino esclusivo di pertinenza.

##### Alloggio B – Piano Primo

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno dal quale è possibile raggiungere la cucina ed un piccolo disimpegno per l'accesso agli ambienti della zona notte (camera e bagno), uno studio ed un ripostiglio.

Tutti i vani affacciano all'esterno mediante finestre o portefinestre.

L'unità è munita di balcone posto sul lato sud-est del fabbricato.

##### Alloggio C – Piano Primo

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno dal quale è possibile raggiungere la sala da pranzo e successivamente la cucina. La zona notte, costituita da n. 2 camere ed un bagno, è raggiungibile mediante



un piccolo disimpegno fisicamente separato dal soggiorno.

Tutti i vani affacciano all'esterno mediante finestre o portefinestre.

L'unità è munita di due diversi balconi posti sui lato sud-est e nord-ovest del fabbricato.

#### Alloggio D – Piano Secondo

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno dal quale è possibile raggiungere la cucina ed un piccolo disimpegno per l'accesso agli ambienti della zona notte (camera munita di cabina armadio e bagno) ed un ripostiglio.

Tutti i vani affacciano all'esterno mediante finestre o portefinestre.

L'unità è munita di balcone posto sul lato sud-est del fabbricato.

#### Alloggio E – Piano Secondo

L'ingresso avviene direttamente in un unico grande ambiente destinato a soggiorno e sala da pranzo dal quale è possibile raggiungere la cucina. La zona notte, costituita da n. 2 camere ed un bagno, è raggiungibile mediante un piccolo disimpegno fisicamente separato dal soggiorno.

Tutti i vani affacciano all'esterno mediante finestre o portefinestre.

L'unità è munita di due diversi balconi posti sui lato sud-est e nord-ovest del fabbricato.

#### **4.2 STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE**

Lo stato di avanzamento dei fabbricati può essere definito al rustico in quanto mancano le parti di finitura generale.

Non si è potuto effettuare un'indagine approfondita delle opere



mancanti poiché non sono disponibili i documenti di progetto e pertanto non è possibile effettuare un computo estimativo attendibile.

Di conseguenza la valutazione dello stato di avanzamento è stata eseguita in base agli accertamenti effettuati durante i sopralluoghi presso le unità immobiliari.

In sintesi sono state realizzate le strutture portanti, i muri perimetrali di tamponamento ed i divisori, parte degli intonaci al civile e gli imbotti per i serramenti interni.

È stata realizzata la copertura e le facciate sono state rivestite con intonaco e verniciate posando i davanzali e gli infissi esterni.

Dai sopralluoghi effettuati risulta incompleta la parte impiantistica sia elettrica che idrica e di riscaldamento, oltre all'allacciamento alla rete di fognatura pubblica.

Lo stato di avanzamento di ogni singola unità è analogo a tutte le altre, senza differenze sostanziali, e risulta intorno al 40/ 50%.

Si deve considerare che chi subentrerà per completare i lavori dovrà necessariamente rivedere quanto eseguito dall'altra impresa per verificare il perfetto funzionamento e l'esecuzione delle opere

Inoltre manca la costruzione del corpo di fabbrica che dovrebbe, come previsto nel progetto depositato in Comune, ospitare n. 5 autorimesse avente come accesso l'area cortilizia comune ad entrambi gli edifici che attualmente non è stata realizzata.

Lo stesso vale per tutte le opere esterne ai fabbricati quali recinzioni, aree pavimentate ed aree a verde, sia di proprietà privata che comuni.

---



Pertanto, nella definizione del prezzo di stima, verranno considerati sia lo stato di avanzamento dei lavori che la percentuale di incidenza delle opere da ripristinare/rifare (impianti, impermeabilizzazione, ecc.).

#### 4.3 CARATTERISTICHE TECNICHE

Vengono qui di seguito descritte sinteticamente le caratteristiche tecniche generali e di finitura dei due fabbricati e delle singole unità

##### Elementi tecnologici di costruzione:

Anno di costruzione:	2007 (inizio attività)
Fondazioni:	dirette
Elementi strutturali:	pilastrini in c.a.
Solai:	in laterocemento
Copertura:	con manto in coppi
Muri di tamponamento:	Poroton
Facciate:	intonaco con vernice idrorepellente
Scale interne comuni:	lastre in pietra, mancano le ringhiere
Serramenti esterni:	in legno tipo monoblocco con vetrocamera e persiane
Serramenti interni:	mancano
Pavimentazione esterna:	manca
Pavimenti interni:	mancano
Partizioni interne:	in forati (spessore 12 cm)
Rivestimenti interni:	mancano nei bagni ed in cucina
Impianto elettrico:	predisposto
Impianto idrosanitario:	predisposto, ma mancano sanitari
Impianto condizionamento:	predisposto, ma mancano gli split
Impianto riscaldamento:	predisposto, ma mancano caldaia e termosifoni
Impianto telefonico:	predisposto
Impianto antifurto:	no
Impianto antincendio:	no
Impianto ascensore	non previsto nel progetto



#### 4.4 CONSISTENZA

Qui di seguito vengono espone le superfici commerciali delle varie unità dedotte dalla documentazione fornita dalla società MAKEALL S.p.A. con l'esclusione dei giardini di proprietà privata ed altre

pertinenze.

Per i terreni appartenenti al lotto le superfici sono state dedotte da visura catastale.

Abitazioni

BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE	BALCONI O PORTICI 25%	TOTALE
ALLOGGIO A1	77,50 mq	8,00 mq	85,50 mq
ALLOGGIO A2	77,50 mq	8,00 mq	85,50 mq
ALLOGGIO B1	68,00 mq	2,60 mq	70,60 mq
ALLOGGIO B2	68,00 mq	2,60 mq	70,60 mq
ALLOGGIO C1	99,00 mq	2,60 mq	101,60 mq
ALLOGGIO C2	99,00 mq	2,60 mq	101,60 mq
ALLOGGIO D1	68,00 mq	2,60 mq	70,60 mq
ALLOGGIO D2	68,00 mq	2,60 mq	70,60 mq
ALLOGGIO E1	99,00 mq	2,60 mq	101,60 mq
ALLOGGIO E2	99,00 mq	2,60 mq	101,60 mq

Box

BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFF. RAGGUAGLIO SUPERFICI	TOTALE
BOX 1	24,00 mq	-	24,00 mq
BOX 1 bis	24,00 mq	-	24,00 mq
BOX 2	21,00 mq	-	21,00 mq
BOX 2 bis	21,00 mq	-	21,00 mq
BOX 3	23,00 mq	-	23,00 mq
BOX 3 bis	23,00 mq	-	23,00 mq



*La suddetta tabella identifica solo i box che ad oggi risultano edificati, ossia quelli posti al piano terra dei due edifici residenziali.*

Terreni

BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFF. RAGGUAGLIO SUPERFICI	TOTALE
SUB. 68	416,00 mq	-	416,00 mq
SUB. 69	926,00 mq	-	926,00 mq
SUB. 463	105,00 mq	-	105,00 mq
SUB. 464	33,00 mq	-	33,00 mq
SUB. 465	62,00 mq	-	62,00 mq
SUB. 466	133,00 mq	-	133,00 mq
SUB. 467	42,00 mq	-	42,00 mq

#### 4.5 FRAZIONAMENTO

Nell'ambito del progetto autorizzato dagli enti competenti, non è prevista nessuna possibilità di frazionare le unità immobiliari.

#### 5 STATO DI POSSESSO

Attualmente le unità immobiliari oggetto di stima sono libere ed in pieno possesso della Procedura.

#### 6 ATTI CONCESSORI

##### 6.1 CONCESSIONI EDILIZIE

I lavori per la demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione del complesso residenziale oggetto di stima sono stati autorizzati dal Comune di Castelletto di Branduzzo con Permesso di Costruire n. 02/2007 del 13/06/2007, pratica edilizia n. 02/2007 **(All. 4)**.

Inoltre in data 19/06/2008 la società MAKEALL S.p.A. ha presentato presso l'Ufficio Tecnico la Denuncia di Inizio Attività a protocollo n. 1863 per la realizzazione della recinzione ed accessi carrai con inizio lavori del 21/07/2008 **(All. 5)**.

Sulla base del colloquio intercorso con il tecnico comunale si precisa che il suddetto Permesso di Costruire è scaduto in data 13/06/2011. Pertanto, per poter concludere le opere dei fabbricati residenziali in parte realizzati sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda invece le opere relative alle aree esterne ed al corpo autorimesse da edificare sul lato nord del lotto, sarà necessario richiedere l'apertura di una nuova pratica edilizia sulla base del



progetto precedentemente depositato.

## **6.2 CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI**

I certificati di conformità degli impianti (elettrico, idrosanitario, ascensori, ecc.) non sono stati ancora rilasciati dalle imprese esecutrici in quanto i lavori non sono stati ultimati.

## **6.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Il certificato di Abitabilità non è stato ancora rilasciato dal Comune di Castelletto di Branduzzo in quanto non è stata ancora dichiarata la Fine Lavori riguardante le suddette pratiche edilizie e non è stata compilata la richiesta di rilascio completa della documentazione necessaria.

## **6.4 CERTIFICATO ENERGETICO**

Attualmente non è stato prodotto poiché le unità immobiliari risultano attualmente in corso di costruzione.



## **7 VINCOLI E ONERI URBANISTICI**

### **7.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIE E/O CATASTALI**

#### **7.1.1 Accertamento di conformità urbanistica-Edilizia:**

*Difficoltà riscontrate:* le pratiche edilizie non sono state concluse.

#### **7.1.2 Accertamento di conformità Catastale**

*Difficoltà riscontrate:* non sono ancora state depositate in Catasto le schede relative alle unità immobiliari.

## **8 VALUTAZIONE**

### **8.1 PREMESSA**

Per poter effettuare una corretta stima dell'immobile è necessario analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare che viene semestralmente monitorato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la banca dati dell' OMI (Osservatorio di Mercato Immobiliare).

### **8.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare italiano, nel III trimestre 2011 torna a mostrare un segno positivo. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel terzo trimestre del 2011 (variazione percentuale del III trimestre 2011 rispetto al III trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al +1,6%.

I tassi tendenziali per il III trimestre risultano positivi per tutti i settori, con il massimo incremento registrato nel settore produttivo, +32,8%. Elevato anche l'aumento nel settore commerciale, +11,8%. Più contenuti i rialzi nel mercato del terziario, +2,0%, del residenziale, +1,4%, e delle pertinenze, +0,9%.

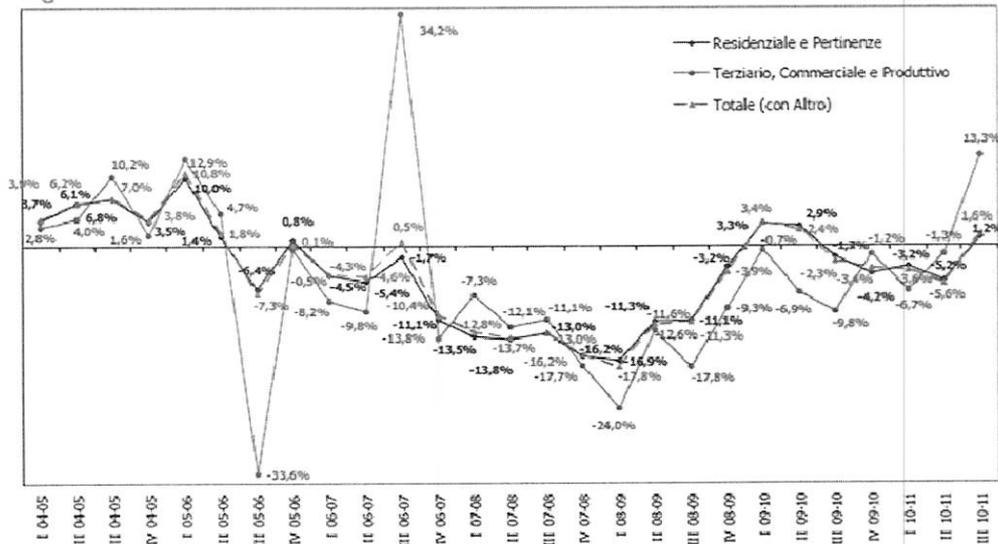
Complessivamente, nel III trimestre 2011, sono state compravendute 288.299 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui il 45,5% (131.125 NTN) nel settore residenziale e il 35,5% (102.210 NTN) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra 3.028 compravendite, il commerciale 7.708, il produttivo 2.949 e infine in 'altro' si registrano 41.279 transazioni normalizzate.



L'inatteso rialzo nel III trimestre 2011 porta quindi l'indice NTN di questo trimestre (75,9) ad un valore leggermente superiore a quello del III trimestre 2010, trimestre in cui si è registrato il peggior valore dell'indice dal 2004 (74,7).

Nel grafico di Figura 1 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Si è assistito ad un andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006, con negatività che si attenuano nel 2009 e fino ai primi due trimestri del 2010, positivi per il settore residenziale e ancora negativi per gli altri settori. In questo trimestre invece si interrompe nuovamente la serie negativa.

Figura 1: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Il settore Residenziale

Il mercato delle abitazioni risulta in lieve crescita in questo trimestre, ma i volumi scambiati (131.125 NTN) rimangono comunque a livelli molto bassi e ancora inferiori a quelli del III trimestre 2009 (132.819 NTN), quando il tasso tendenziale aveva fatto registrare un crollo del -

11%. I dati congiunturali del III trimestre 2011 evidenziano infatti un mercato delle abitazioni ancora in sofferenza con la quota di agenzie immobiliari che nei mesi estivi hanno venduto almeno un immobile pari al 65,5% del campione indagato. Nel III trimestre del 2010 tale quota era di poco inferiore, 65%.

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche, in questo trimestre è evidente un aumento diffuso del NTN in tutte e tre le macro aree.

In particolare, spicca la performance del Sud che dopo quattro trimestri di cali sostenuti segna il tasso tendenziale positivo più elevato, +4,6%. Più lievi appaiono, invece, i recuperi delle aree del Centro e del Nord che mostrano tassi appena poco superiori allo zero, +0,5% e +0,2% rispettivamente.

Rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione dei volumi di abitazioni scambiati risulta molto simile tra le macroaree, intorno al -28% per il Nord e il Sud e intorno al -26% circa per il Centro.

### 8.3 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti di estimo tra cui l'Università Bocconi SDA individuano tre tipi di approccio metodologico che possono essere così definiti:

- **Approccio di mercato** dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi;
- **Approccio al costo di costruzione** dove si esprime il valore in



funzione dei costi necessari per la sostituzione di un bene perfettamente identico;

- **Approccio reddituale-finanziario** che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

### 8.3.1 Approccio di mercato

I principi economici su cui si basa *Sales Comparison Approach* viene determinato in base al valore dei prezzi riscontrabili per transazione di beni comparabili.

Nella sua applicazione, il processo di valutazione, si basa sul principio secondo cui l'acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilizzo.

Tale principio, in ambito economico, rimanderebbe ai concetti di sostituzione o di rapporto tra domanda e offerta.

Sono state svolte indagini atte a definire le transazioni di questo periodo e tali indagini hanno comportato una verifica presso i più importanti operatori immobiliari della zona con ricerche in loco e su siti specializzati nel settore.

L'indagine ha definito un *range* di valori che ha permesso di valutare l'immobile nelle sue peculiarità.

### 8.3.2 Approccio al costo di costruzione

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione del costo, secondo tre parametri:



- a) Valore dell'area di pertinenza degli immobili;
- b) Costi da sostenere per la costruzione di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione;
- c) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, che tengono conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell'immobile.

Tale approccio valutativo non è valido nel nostro caso.

### 8.3.3 Approccio Reddituale

La metodologia si basa su un principio, che il valore è in funzione dei benefici economici che verranno generati dal bene immobile.

Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata:  $V = f(R)$ . Cioè il valore di un bene ( $V$ ) è *funzione* ( $f$ ) *dei benefici economici attesi* ( $R$ ).

Tale formulazione rappresenta un'introduzione concettuale all'approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

- 1) Determinazione dei benefici economici attesi;
- 2) Definizione del tipo di relazione algebrica che lega  $V$  e  $R$ ;
- 3) Selezione del tasso di attuazione.

La valutazione in questo caso risulta più un esercizio accademico che una metodologia corretta per definire il giusto valore.

### 8.4 STIMA

Al fine di definire il valore delle unità immobiliari oggetto di stima, si è fatto riferimento dal prezzo alle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio riguardanti gli immobili residenziali ubicati in



**Castelletto di Branduzzo (PV) (All. 10).**

Le Quotazioni Immobiliari stabiliscono che le “Abitazioni di tipo civile (A/2)” con uno stato conservativo ottimo, considerandole finite, vanno da 1.000,00 €/mq a 1.100,00 €/mq.

Prima di procedere alla valutazione si devono considerare alcuni aspetti peculiari dei beni e del mercato immobiliare del territorio.

Le unità abitative si inseriscono in un tessuto periferico del comune, in una zona senza alcun collegamento con mezzi pubblici e pertanto di difficile accesso.

Da informazioni acquisite nel Comune di Castelletto di Branduzzo che conta circa 1.000 abitanti, attualmente sono in vendita circa 60 unità immobiliari realizzate nel 2008 che da oltre 3 anni permangono invendute in considerazione della crisi in atto ma anche della tipologia di abitazione che non soddisfa le richieste degli abitanti i quali privilegiano unità assestanti con giardino intorno di esclusiva proprietà (tipologia a villino).

Si precisa che i fabbricati devono essere ancora completati e costruiti con le implicazioni che si creano quando si subentra in un cantiere realizzato da altri, senza contare il completamento delle pratiche edilizie.

Appare evidente che devono essere considerati più fattori nell’ambito della valutazione: in primo luogo l’ubicazione di difficile accesso, in secondo luogo il mercato immobiliare pare essere saturo presentando una percentuale d’invenduto molto alta rispetto alla popolazione ed



infine il complesso residenziale deve essere completato.

La valutazione in questo caso non può che essere fatta a corpo, in quanto non è pensabile vendere le singole unità da completare.

Pertanto il diretto acquirente non può essere che un imprenditore in grado di completare l'intervento e porre in vendita le singole unità ricavando ovviamente il giusto utile.

Al fine di definire il valore delle opere eseguite da porre in vendita, sono state ipotizzate due diverse simulazioni di realizzo.

La prima prevede la conclusione di tutte le opere, compresi i nuovi box, con un valore che si attesta intorno ai €/mq 1.000,00 per le unità abitative e €/mq 500,00 per i box **(Al. 11)**.

La seconda, invece, riguarda la valutazione allo stato del costruito attuale dove non sono previsti i costi e gli utili dei nuovi box che devono essere ancora costruiti, dalla quale verrà ricavato il valore del bene **(Al. 12)**.

Se ipotizziamo l'atteso guadagno facendo riferimento alle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate avremo un ricavo complessivo, esclusa la nuova costruzione dei 5 box, pari a € 927.800,00 da cui bisognerà detrarre l'utile d'impresa pari al 35% (€ 324.730,00 circa) ed il rimanente costo di costruzione/progettazione quantificato in € 302.340,00 + 15.000,00. Ovviamente sui costi di costruzione l'impresa avrà un utile che si presume intorno al 25% pari a € 75.585,00.

Di conseguenza l'utile generale senza considerare la realizzazione di 5 nuovi box sarà il seguente:



€ 324.730,00 + € 75.585,00 = **€ 400.315,00**

Al fine d'individuare il valore dei fabbricati avremo:

GUADAGNO ATTESO: € 927.800,00

UTILE D'IMPRESA: € 400.315,00

COSTI DI FINITURA: € 317.340,00  
(costi di costruzione + progettazione)

COSTI DA SOSTENERE: € 241.755,00  
(costi di finitura € 317.340,00 – utile 75.585,00)

Pertanto avremo che l'attuale valore del complesso, considerando lo stato di avanzamento lavori, è:

€ 927.800,00 - € 400.315,00 - € 241.755,00 = **€ 285.730,00**

Valore modesto ma che rientra in una logica dell'attuale mercato immobiliare locale considerando che:

- 1) i beni devono essere venduti in blocco per permetterne l'ultimazione delle opere;
- 2) la tipologia edilizia a palazzina risulta poco appetibile poiché l'intero comune è caratterizzato da ville monofamiliari munite di aree pertinenziali e giardini di proprietà esclusiva. Inoltre all'interno delle due palazzine di 3 piani, non è stato previsto l'ascensore;
- 3) il lotto è ubicato in zona periferica ed il centro cittadino può essere raggiunto solo mediante automobile;
- 4) il mercato immobiliare del Comune è caratterizzato da una offerta abbondante e da una scarsissima richiesta con circa 60 alloggi realizzati dal 2008 in poi che risultano attualmente invenduti;
- 5) è necessario completare le opere civili impiantistiche.



**In conclusione, come illustrato precedentemente, il valore a  
corpo della proprietà si attesta tra € 290.000,00 (euro  
duecentonovantamila/00) ed € 300.000,00 (euro trecentomila/00).**

Con perfetta osservanza.

Milano, 12 Gennaio 2012

  
Dott. Arch. Enrico Santulli

---

**ALLEGATI**

- 1) Ubicazione;
- 2) Inquadramento urbanistico;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Permesso di Costruire n. 02/2007 del 13/06/2007;
- 5) Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1863 del 19/06/2008;
- 6) Visure catastali;
- 7) Estratto di mappa;
- 8) Planimetrie di progetto;
- 9) Elaborati fotografici,
- 10) Quotazioni immobiliari;
- 11) Tabella valutazioni n. 1;
- 12) Tabella valutazioni n. 2.



## DATI CATASTALI

I beni immobili sono ubicati in Castelletto di Branduzzo (PV), censiti a N.C.E.U. e N.C.T. come segue:

- a) **FABBRICATO**: sezione B, **foglio 4, part. 68**, Frazione Case Nuove n. 43, piano T-1, cat. A/4, cl 2, cons. 7 vani, R.C. € 155,45;  
**AREA DI PERTINENZA**: **foglio 4, part. 68**, ente urbano, ettari 00.04.16.

### Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: part. 69, strada comunale, part. 465, part. 65, part. 463, part. 69.

- b) **FABBRICATO**: sezione B, **foglio 4, part. 465**, Frazione Case Nuove n. 41, piano T-1, cat. A/4, cl 2, cons. 4 vani, R.C. € 88,83.  
**AREA DI PERTINENZA**: **foglio 4, part. 465**, ente urbano, ettari 00.00.62.

### Coerenze a corpo

Da nord in senso orario: part. 68, strada comunale, part. 67, part. 65.

- c) **AREA PERTINENZIALE EDIFICABILE**: **foglio 4, part. 69**, seminativo, cl 1, ettari 00.09.26, deduzione A52, R.D. € 11,72, R.A. € 7,89.

### Coerenze

Da nord in senso orario: part. 73, part. 72, part. 71, part. 70, strada comunale, part. 68, part. 463, part. 113 (ora censita come part. 466 e 467).



d) **AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 463**, area fabbricabile DM,  
ettari 00.01.05.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 69, part. 68, part. 464, part. 113 (ora  
censita come part. 466 e 467).

e) **AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 464**, area fabbricabile DM,  
ettari 00.00.33.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 463, part. 65, part. 651, part. 113 (ora  
censita come part. 466 e 467).

f) **AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 466**, seminativo arboreo, cl 1,  
ettari 00.01.33, deduzione A52, R.D. € 1,68, R.A. € 1,13.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 69, part. 463, part. 467, part. 233.

g) **AREA EDIFICABILE: foglio 4, part. 467**, seminativo arboreo, cl 1,  
ettari 00.00.42, deduzione A52, R.D. € 0,53, R.A. € 0,36.

Coerenze

Da nord in senso orario: part. 466, part. 464, part. 237, part. 233.

