

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Montignoso (Massa Carrara), Via Bregoscia n. 17
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted]
[redacted] Importo ipoteca: € 986.400,00; Importo capitale: € 493.200,00 in data 23/09/2006 ai nn. 12330/2310

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 09.04.2014; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 24.970,75 in data 18/04/2014 ai nn. 3199/289

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]:
Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 11.04.2014; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 42.827,67 in data 18/04/2014 ai nn. 3200/290

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro
[redacted]; Importo ipoteca: € 35.000,00,00;
Importo capitale: € 22.085,68 in data 18/04/2014 ai nn. 3201/291

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]
[redacted], Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 23.04.2014; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 58.436,19 in data 02/05/2014/330

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di
Lucca in data 08.05.201414; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: €
130.000,00 in data 01/10/2014/848

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di
Lucca in data 13.06.201414; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: €
219.917,73 in data 01/10/2014/849

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di
Lucca in data 30.09.201414; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: €
100.000,00 in data 15/12/2014/1102

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Pignoramento Immobiliare notifica del 18.02.2016
iscritto/trascritto a in data 26/04/2016 ai nn. /2635;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Montignoso (Massa Carrara), Via Bregoscia n. 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Montignoso (Massa Carrara), Via Bregoscia n. 17

Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale non si può dichiarare la conformità edilizia. L'iter procedurale iniziato con il rilascio del P. di C. n. 2583 non è stato completato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Regolamento Urbanistico Comunale

In forza della delibera: CC n.65 29.07.1999 e s.m.i.

Zona omogenea: E6 Area Agricola di controllo ambientale

Norme tecniche di attuazione: art.67 Area Agricola di controllo ambientale

Note sulla conformità urbanistica: allo stato attuale non si può dichiarare la conformità edilizia. L'iter procedurale iniziato con il rilascio del P. di C. n. 2583 non è stato completato.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A, agricolo di cui al punto B**



DESCRIZIONE LOTTO 01

Il lotto 01 è costituito da un terreno pianeggiante di forma regolare quadrangolare collocato nel Comune di Montignoso nella zona identificata urbanisticamente come "area agricola di pianura", in corrispondenza del torrente Montignoso, affluente del fiume Versilia. Sul terreno, lungo il torrente in corrispondenza del lato nord-est, sorge un fabbricato residenziale di tipo tradizionale su due livelli. L'immobile, originariamente, era parte integrante del plesso residenziale collocato sulla proprietà confinante e si caratterizzava come tipica costruzione rurale. Nella parte centrale della proprietà sorge una struttura a telaio (costituita da travi e pilastri) in cemento armato grezzo caratterizzata da un livello interrato e da due solai in latero-cemento al piano rialzato e al piano primo. La struttura è incompleta, priva di tamponature verticali, copertura e qualsiasi opera di finitura e impiantistica; s'identifica a tutti gli effetti come uno "scheletro" in cemento armato (vedi doc. fotografica foto n. 19 a 26).

Il terreno, che sviluppa una superficie totale di circa 4000 m², compreso lo spazio occupato dalle due costruzioni presenti, confina a sud-est con la via Bregoscia, dove è collocato anche l'accesso al bene, a est e a ovest con terreni agricoli di altre proprietà, lungo il lato nord-ovest con il torrente Montignoso che scorre a un livello superiore rispetto al terreno stesso, e dal quale è diviso da un alto argine. Perimetralmente, su tutti e quattro i lati, i confini sono delimitati da una rete metallica sostenuta da montanti verticali in metallo fissati su un cordolo di cemento (vedi doc. fotografica foto n.14). Il fabbricato preesistente è un edificio tradizionale agreste (antecedente al 1942) in muratura portante su due livelli fuori terra con accesso al piano primo tramite scala esterna. La pianta ha uno sviluppo rettangolare regolare con il lato lungo ad andamento longitudinale (sud-ovest nord-est), al piano primo sono presenti cinque ambienti: ingresso-cucina di circa 14.2 m² netti, soggiorno circa 14.7 m², due camere di circa 14.2m² netti ciascuna e un bagno di m² 4.8 circa. Al piano terra ci sono tre ambienti: un unico ambiente ingresso - cucina - soggiorno di circa 29.4 m² netti e due camere di circa 14.2 m² netti ciascuna, del livello terreno fanno parte anche un ripostiglio nel sottoscala e un bagno wc con accesso dall'esterno di 4.5 m² netti. I due piani sviluppano rispettivamente una superficie commerciale di circa 73.5 m² al primo piano e 77 m² circa la livello terreno.

A livello impiantistico l'edificio è dotato d'impianto elettrico e d'impianto idro-sanitario.

La dotazione dell'impianto termico, presente solo al piano primo, è di tipo economico, con stufa a gas dotata di tubo di scarico fumi convogliato nella cappa del camino in muratura tradizionale collocato nel ambiente soggiorno (vedi doc. fotografica foto n. 9). Non è presente un sistema di diffusione del calore (tipo radiatori tradizionali).



| Destinazione | Parametro | Superficie | Classificazione catastale |
|-----------------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Unità immobiliare Sub 1 e 2 | Superficie lorda | 150 | Foglio 19 Particella 1925 Sub 1 e 2 |
| | | | |
| Terreno Agricolo | superficie | 2300 m ² | Foglio 19 Particella 30 |
| | | | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO.

Come anticipato, il lotto oggetto di espropriazione è costituito da:

- un edificio di tipo tradizionale su due livelli in stato conservativo pessimo e assimilabile ad unità collabenti,
- una struttura a telaio in Cemento Armato incompleta ed anche essa in pessime condizioni,
- un terreno di tipo agricolo che consente però di intervenire con una nuova edificazione a parità e in sostituzione delle volumetrie esistenti

Vista la particolare condizione del lotto, si decide di operare una stima per "valore di trasformazione".

Data la condizione singolare del bene esecutato, che non consente una verifica diretta sul mercato attraverso un metodo sintetico comparativo, si decide di operare attraverso una stima indiretta, ovvero analitica. Il valore finale del lotto coinciderà con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui saranno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno, compresa l'esposizione finanziaria e il tempo necessario alla realizzazione del plesso.

Premesso ciò, si riporta la formula da utilizzare per determinare il valore di trasformazione: $V_t = [V_{pf} - (K + P)] / q^n$

dove:

V_{pf} = valore del bene trasformato

K = costo di trasformazione



$P = \text{profitto}$

$q = (1+r)^*$

$n = \text{tempo di realizzazione (anni)}$

* il valore di r coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso d'interesse applicato dalla banca in caso di esposizione finanziaria.

In una stima analitica per valore di trasformazione intervengono molteplici voci che devono essere valutate:

CC costo di costruzione

Se sistemazione esterna

Op onorari professionali

Sg spese generali

Ou oneri urbanizzazione

Im intermediazione immobiliare

Of oneri finanziari

Bi costi di gestione

P profitto dell'imprenditore

Nel dettaglio del caso in esame all'interno della valutazione occorrerà inserire anche il costo di demolizione delle strutture esistenti.*

Si evidenzia che i valori, i prezzi e i costi nell'elaborazione del procedimento del valore di trasformazione sono riferiti all'attualità, nell'impossibilità (propria della stima) d'identificare i diversi flussi monetari del progetto nel periodo di analisi, per la cui valutazione sarebbe necessaria una visione economica dinamica che non è propria dell'estimatore.

**La quantità delle demolizioni da effettuarsi sono ricavate da misure a campione verificate sugli elaborati grafici depositati presso Ufficio Edilizia del Comune di Montignoso relativi al P. di C. n° 2583.*

DETERMINAZIONE DEI RICAVI R.

Si procede quindi alla valutazione del sedime in oggetto nell'ipotesi che questo possa considerarsi edificabile con destinazione residenziale.

La potenzialità edificatoria è direttamente correlata con la demolizione, ricostruzione (nel rispetto della SUL esistente) e possibile spostamento delle



due unità abitative presenti e organizzate su due livelli distinti (vedi doc. fotografica foto n.2,3,4; e doc. catastale).

Considerando le tipologie edilizie prevalenti sul territorio e la necessità di rispettare le imposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (art. 33,27, 28,29 delle NTA approvate con DCC n 65 del 29.07.1999 e successiva variante DCC n.48 del 30.07.2015) e la Legge Regionale n. 65/2014, si propende per un'ipotetica realizzazione di fabbricato residenziale di tipo "estensivo" assimilabile a una villetta bifamiliare, caratterizzata da due unità speculari su un unico livello (senza interrato) di circa 76 m² di SUL ciascuna con garage/posto auto, locale tecnico ampio porticato e giardino esclusivo esterno.

Al fine di rendere fattibile l'intervento ipotizzato, sia da un punto di vista tecnico-progettuale, che nel rispetto di quello che impone l'attuale R.U. del comune di Montignoso e le imposizioni recepite dalla Legge Regionale n. 65/2014 si dovrà procedere alla demolizione e allo smaltimento della struttura incompleta in C.A. collocata nella zona centrale rispetto ai confini perimetrali del terreno (vedi doc. fotografica foto da 19 a 26).

Per determinare i valori di mercato, sono state condotte indagini di valutazione sulla base delle quotazioni espresse dalle pubblicazioni di enti di ricerca e associazioni professionali quali:

- Nomisma
- Consulente immobiliare
- Fiaip
- Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia del Teritorio

I dati esaminati si riferiscono a *prezzi medi espressi in €/m² commerciali* di immobili liberi a destinazione residenziale localizzati nel Comune di Montignoso loc. Cinquale, zona periferica.

Il valore medio di riferimento scelto è stato quello desunto dal *Consulente Immobiliare n. 1011, "Quotazioni autunno 2016"*, equivalenti al 2° semestre 2016.

La scelta della fonte è legata a:

- dati corretti sotto il profilo temporale;
- dati sufficientemente disaggreganti territorialmente allo scopo di apprezzare correttamente la qualità posizionale dell'immobile.

Il principio adottato per individuare la *superficie commerciale* fa riferimento al



coordinato d'interventi, non determinati volumi né superficie coperta, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni.

Nel caso in esame prendendo atto della necessità di dover demolire le strutture esistenti e prendendo altresì atto della necessità di riqualificare e rimodulare l'intero lotto di terreno, si ritiene che il costo delle sistemazioni esterne possa oscillare tra il 5 /6 % del CC.

ONORARI PROFESSIONALI (Op). Il costo degli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione e sia sul valore degli imprevisti (ad esempio una variante in corso d'opera); in caso di computo separato incide anche sulla voce di sistemazioni esterne.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale.

Secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, e in ragione di quanto ipotizzato, si considera un onorario professionale che oscilla tra il 6/7 % della somma di CC+Se+Im.

SPESE GENERALI (Sg). Le spese generali sono legate alla necessità di una struttura produttiva di avere una propria organizzazione, legata a componenti e beni che ne rendono possibile il funzionamento. Tutte le azioni sono comunque indirizzate al raggiungimento dello scopo imprenditoriale. Si può quindi definire come spese generali l'insieme dei costi sostenuti da un'azienda ad eccezione della maggior parte delle materie prime e dei costi di manodopera diretta.

In considerazione dell'entità dell'intervento in oggetto, le spese generali s'ipotizza ammontino a circa un 3 / 4 % della somma di CC+Se+Im+Op.

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou). Come stabilito dal DPR n. 380 06-02-2001 e s.m.i. la realizzazione di nuove costruzioni necessita del Permesso di Costruire/SCIA.

Il rilascio del Permesso è a sua volta subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Per l'operazione in oggetto, collocata in un ambito marginalmente edificato, si ritiene che l'importo per gli oneri di urbanizzazione si attesti intorno al 10% della somma di Sg+Op+Se+CC.

ONERI FINANZIARI (Of). Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero gli interessi sostenuti per finanziare l'intera operazione (tasso



d'interesse). In altre parole, si riferisce al tasso d'interesse (che per quello che riguarda le operazioni finanziarie è generalmente a tasso fisso) garantito dalle banche all'ipotetico cliente. Orientativamente, si può considerare che il costo del denaro connesso all'operazione immobiliare in oggetto potrebbe attestarsi intorno a valori tra il 3 e 4% (tempo di realizzazione progetto 24 mesi).

PROFITTO (P). Per profitto s'intende l'utile, cioè la differenza tra il valore del prodotto e il costo di costruzione, ($P = R_t - C_t$, Ricavi - Costi totali)La remunerazione del rischio sostenuto dall'imprenditore e la remunerazione delle sue opere variano percentualmente in relazione alla specificità dell'operazione. Sinteticamente, si prende in considerazione un valore base del 10% al quale attribuire maggiore redditività in base a situazioni tecniche ambientali ed economiche.

Nel caso specifico si riportano come condizioni che influiscono sulla crescita del profitto:

- area geografica che manifesta una buona propensione al consumo e all'acquisto
- singolarità del contesto ambientale e naturalistico dove sorge il bene in questione
- esiste una richiesta di nuove costruzioni

Tali condizioni influenzano una situazione che spinge a orientarsi verso una remunerazione della voce in oggetto che si attesta intorno al 15% sull'intera operazione calcolata sulla somma di (CC+Im+Op+Se).

COSTI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE. Per consuetudine di mercato, il compenso spettante all'intermediario immobiliare oscilla tra 1% e 3% del prezzo di vendita (ricavo R).

Tale percentuale varia in base alla specificità del caso, fondamentali risultano:

- dimensione del lotto edificato;
- localizzazione del bene;
- tipologia del prodotto offerto.

Orientativamente, nell'operazione immobiliare in oggetto, si considera il compenso per l'intermediazione oscillante tra un valore del 1.5% e del 2.5% di R.



A conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si conferma quale valore complessivo l'importo di: 155.000,00 €.

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai 140.000,00 € e un valore massimo prossimo ai 170.000,00 €.

8.2 Fonti di informazione:

.Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico del Comune di Montignoso;
Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio
Riviste specializzate del settore, quali "Consulente Immobiliare" del Gruppo Sole 24 Ore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]; B. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| Valore Corpo | | | € 155.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 155.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | | |
|---|--|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | | | € 23.250,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: avendo operato secondo una stima per "Valore di trasformazione" non è possibile specificare il singolo valore economico delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali. Tali oneri sono compresi nei costi considerati (Op) e il valore complessivo espresso tiene conto di tali adeguamenti economici | | | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | | | |
|---|--|--|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | | | € 131.750,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | | | € 131.750,00 |