

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 , tel. 0585-833564 in qualità di ctu nominato dal sig. Giudice Delegato, Dr. G.Sgambati, si impegnava a redigere relazione di stima immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei diritti immobiliari posti a garanzia della proposta concordataria e rispondere in merito allo stato reale degli immobili.-

PREMESSA

Dopo avere eseguito i sopralluoghi del caso, allo scopo di accertare la consistenza , il tipo , lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che concorrono alla determinazione del valore commerciale del bene; dopo avere proceduto alle visure catastali per conoscere i dati rispondenti all'immobile ed effettuate le relative visure presso gli uffici tecnici e finanziari , può riferire quanto segue .

LOTTO N° 1
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via SS Annunziata n.31

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - DATI CATASTALI

La valutazione riguarda i **Diritti pari a 1/1 della proprietà**, di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Massa (MS), loc. **Antona** , Via SS Annunziata n.31, costituita catastalmente di due unità immobiliari .

L'abitazione fa parte di un edificio plurifamiliare di antica formazione, posto nel centro del paese di Antona, che è una frazione montana del comune di Massa, all'interno del parco delle Alpi Apuane. La frazione dista circa 12 km

dal centro della città e si trova a quota 400 metri circa sul livello medio del mare.

Si accede al paese di Antona passando dalla via Provinciale dei Colli, dopo avere superato la frazione di Altagnana. Attraversato il centro del paese, da via SS. Annunziata si entra in una piazzetta interna, sulla quale si affaccia un antico caseggiato a perimetro chiuso. La porzione di fabbricato oggetto di stima che fa parte del caseggiato attualmente dispone di due accessi : uno da nord-est, passando dalla piazzetta, e l'altro da sud-ovest, per mezzo di una scala esterna che conduce al piano superiore, ove, da una terrazza coperta con ballatoio sopra il viottolo comunale, si entra nella zona pranzo dell'abitazione. Ai fini della presente stima non si terrà in considerazione l'accesso posto a sud-ovest, poiché tale passaggio avviene attraverso dei beni (terrazza e ballatoio sopra area pubblica) realizzati abusivamente e per i quali non sono state inoltrate domande di condono o istanze di sanatoria e, quindi, suscettibili di demolizione. Ai fini di una vendita all'incanto si dovrà pertanto prevedere a favore dell'abitazione oggetto di stima il solo utilizzo dell'ingresso di nord-est e disporre la cessazione dell'altro passaggio, trasformando la porta di ingresso della zona pranzo a finestra con inferriata esterna. Fanno parte della consistenza immobiliare i due fondi ad uso cantina sottostanti l'abitazione, con accessi diretti dal viottolo comunale. L'abitazione si sviluppa su due livelli con zona giorno al piano terreno, a livello della piazzetta posta verso nord-est, composta da cucina-pranzo, soggiorno, balcone, bagno e scala interna di legno che conduce al piano primo utilizzato come zona notte. Al piano primo si trovano tre camere da letto, un corridoio, un bagno e un balcone. Un altro vano ad uso cantina con all'interno una caldaia murale a gas si trova al piano terra, con accesso diretto dalla piazzetta (via SS. Annunziata).

La struttura portante è costituita da muratura tradizionale in misto pietra e mattoni ; i solai orizzontali sono formati in parte da laterizio armato e in parte da vetusta orditura di legno; la copertura è in parte formata da tetto a capanna in laterizio armato e in parte ordita con travi e travicelli di legno. Scadente è

regolarità urbanistica : il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente all'approvazione del piano regolatore generale di Apuania (L. 23.01.1941 n.147). Dalle ricerche effettuate presso gli uffici urbanistica e condono edilizio del comune non risultano presentate pratiche per interventi edilizi eventualmente eseguiti sul fabbricato.

Secondo il vigente p.r.g. del comune di Massa il bene ricade in zona "A"(aree di interesse storico, artistico, ambientale) soggetta a soprintendenza, vincolo idrogeologico e parco delle Apuane.

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto poiché per il map. 382 esiste solo l'accertamento dell'ufficio tecnico erariale di Lucca, comune di Apuania (mod.5) del 27.04.43 e non esiste la rappresentazione planimetrica . Solo per il map.383 sub.1 esiste una planimetria catastale regolarmente protocollata, la cui rappresentazione non è conforme allo stato di fatto per l'errato posizionamento della scala interna. Occorrerà, pertanto, regolarizzare la situazione catastale sia per l'esposizione planimetrica che per la fusione delle due unità immobiliari abitative che in realtà sono una sola. La fusione catastale dovrà essere presentata dopo avere eseguito la fusione urbanistica che la proprietà dovrà richiedere al comune di Massa. Per regolarizzare la situazione urbanistica del fabbricato, stante le attuali normative vigenti, è possibile richiedere un attestato di conformità ai sensi dell'art.140 della L.R.T. 01/05 . Le spese per tale procedura, compresi diritti e onorari tecnici, si può quantificare forfettariamente in € 1.800,00, da detrarre dal prezzo di vendita

FORMALITA' IPOTECARIE

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta all'agenzia delle entrate uff.prov. di MS - territorio il 04.07.2013 al n. 654 del reg. part. ., a favore della [REDACTED] [REDACTED] 1/1 del diritto di proprietà , relativamente a vari immobili, tra i quali i beni

siti in comune di Massa (MS) , catastalmente fg.40 part.382 - fg. 40 part. 383 sub.1 . Totale capitale + interessi+spese € 150.000,00 .

- 2) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'agenzia delle entrate uff.prov. di MS - territorio il 05.03.2014 al n.1363 reg.part., a favore di [REDACTED] relativamente a vari immobili , tra i quali i beni siti nel comune di Massa (MS), catastalmente al fg. 40 part.382 - fg. 40 part. 383 sub.1. Il pignoramento è stato eseguito per un credito di € 349.746,63 + int. e spese .

LOTTO N° 2
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CARRARA
Via Casalina n.33

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - DATI CATASTALI

La valutazione riguarda i diritti pari a 1/1 della piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita catastalmente di due unità immobiliari, ubicata nel comune di CARRARA (MS), fraz. Bonascola Via Casalina n.33. Si tratta di abitazione con annesse pertinenze per complessivi mq.198 circa catastali, tra superficie coperta e scoperta . La porzione di fabbricato si trova in prossimità del centro commerciale " La Perla", nella frazione di Bonascola. La zona è caratterizzata dalla presenza di una vasta area p.e.e.p. avente un tessuto edilizio prevalentemente costituito da palazzine popolari e da edifici a schiera. La porzione di fabbricato in questione è posta al piano terra di un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra, avente struttura portante costituita da muratura tradizionale; le pareti esterne sono intonacate al civile con tinteggiatura chiara e tradizionale e i serramenti esterni sono in elementi prefabbricati di alluminio preverniciato con vetro doppio e persiane alla veneziana. Tutti i locali dell'abitazione sono intonacati internamente al civile e tinteggiati. La porzione di fabbricato è dotata degli impianti elettrico e idrosanitario del tipo sottotraccia con elementi radianti in alluminio a parete, apparecchi sanitari del tipo standar e caldaia murale a gas metano esterna; le porte interne sono del tipo tamburate di legno dotate di maniglie e serrature standard. Alla porzione di fabbricato si accede

regolarità urbanistica

L'immobile è destinato dal vigente regolamento urbanistico del comune di Carrara a R3 , edifici in contesti ambientali omogenei art.10 NTA R.U. ,in parte sottozona H3 - verde privato art.15 NTA R.U. , in parte viabilità esistente

Come dichiarato nel titolo di provenienza, l'immobile, compravenduto con l'atto del not.Di Pietro di Ortonovo, è indicato preesistente al settembre 1967, e successivamente sarebbero state eseguite delle piccole opere edilizie per modifiche interne di cui all'autorizzazione prot. 24949/1844 rilasciata dal comune di Carrara il data 30.12.1976 e le opere riguardanti la realizzazione di recinzione di cui all'autorizzazione prot. 1845 del 16.10.76, approvata in data 30.12.1976. Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Carrara sono risultati i seguenti titoli edilizi: 1) variante al progetto approvato in data 13.5.65 come da autorizzazione prot.23740/1917 del 30.09.1967 (posizione archivio n.272/1967) ; 2) autorizzazione prot. 24949/1844 rilasciata in data 30.12.1976 per la costruzione di scala esterna (pos. Archivio n.92/77) ; autorizzazione prot. n°24948/1845 rilasciata in data 30.12.1976 per la costruzione della recinzione (posiz.archivio n.97/77). Tali titoli non giustificano la realizzazione dell'ampliamento al corpo principale di fabbricato, attualmente utilizzato come zona giorno dell'abitazione, destinato a locale soggiorno/cottura che dovrà pertanto considerarsi completamente abusivo. Tale abuso, a parere del sottoscritto, non risulta sanabile per problemi inerenti il rispetto delle distanze dai confini e il distacco tra fabbricati e, pertanto, se ne prevederà la demolizione.

FORMALITA' IPOTECARIE

- 1) Ipoteca volontaria iscritta all'agenzia delle entrate uff.prov. di MS - territorio il 22.12.2005 al n. 2874 del reg. part., a favore della XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX DEL PACCHIO DI SIENA S.P.A. contro XXXXXXXXXX per 1/1 del diritto di proprietà , relativamente all'immobile sito in comune di Carrara (MS) , catastalmente fg.76 part. 463 sub.11 . Capitale € 160.000,00 .

- 2) Ipoteca giudiziale iscritta all'agenzia delle entrate uff.prov. di MS - territorio il 04.07.2013 al n. 654 del reg. part. , a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà , relativamente a vari immobili, tra i quali i beni siti in comune di Carara (MS) , catastalmente fg.76 part. 463 sub.11 - fg. 76 part. 1428 . Totale capitale + interessi+spese € 150.000,00 .
- 3) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'agenzia delle entrate uff.prov. di MS - territorio il 05.03.2014 al n.1363 reg.part., a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente a vari immobili , tra i quali i beni siti nel comune di Carrara (MS), catastalmente al fg. 76 part.463 sub.11 - fg. 76 part.1428. Il pignoramento è stato eseguito per un credito di € 349.746,63 + int. e spese .

LOTTO N° 3
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CARRARA
Via G.Silicani n.9

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - DATI CATASTALI

La valutazione riguarda i diritti pari a 1/2 della proprietà superficiaria, per 99 anni rinnovabili, di una porzione di fabbricato costituita di un appartamento condominiale ubicato nel comune di CARRARA (MS), fraz. Fossola , Via Silicani n.9 interno 3 .

Si tratta di una unità immobiliare costituita di appartamento posto al piano primo con locale cantina al piano terra, appartenente ad un edificio condominiale composto di diciassette alloggi. L'edificio residenziale, ubicato all'interno del comprensorio p.e.e.p. di Fossola, si trova poco distante dal viale XX Settembre, arteria viaria di principale importanza cittadina che conduce alla zona di Marina e al vicino centro città. Il fabbricato ha una struttura portante formata da ossatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero cemento tipo bausta, tamponature perimetrali e tramezze interne in laterizio, copertura a tetto. Le finiture sono di tipo

eseguire il pagamento di una sanzione amministrativa e allegare alla richiesta la documentazione tecnica necessaria.

FORMALITA' IPOTECARIE

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta all'agenzia delle entrate uff. prov. di MS - territorio il 04.07.2013 al n. 654 del reg. part. , a favore della [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , relativamente a vari immobili, tra i quali il bene sito in comune di Carrara (MS) , catastalmente fg.51 part.885 sub.1. Totale capitale + interessi+spese € 150.000,00 .
- 2) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'agenzia delle entrate uff. prov. di MS - territorio il 05.03.2014 al n.1363 reg.part., a favore di [REDACTED] per la quota i 1/2 relativamente a vari immobili , tra i quali il bene sito nel comune di Carrara (MS), catastalmente al fg. 51 part.885 sub.1. Il pignoramento è stato eseguito per un credito di € 349.746,63 + int. e spese .

VALUTAZIONE

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato , ritenendo fuorviante la comparazione con i tradizionali metodi di stima , quali la capitalizzazione del reddito , il costo di costruzione , ecc. . Il valore unitario di mercato è il risultato della media comparativa , basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari , l'ufficio tecnico del Comune, locali agenzie immobiliari , nonché da conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La valutazione è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, pertinenze, oneri e servitù attive e passive e parti comuni per legge, consuetudine o destinazione.

LOTTO N° 1
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via SS. Annunziata n.31
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile, per la piena proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute proporzioni e detrazioni, valutato nel mese di maggio 2014, è :

- sup.lorda residenziale Mq. 165,00 ca x €/mq. 900,00 = € 148.500,00 ;
- balconi Mq. 9,00 ca x €/mq. 300,00 = € 2.700,00
- cantine Mq. 57,00 Ca. x €/mq.400,00 = € 22.800,00;
- a detrarre i pagamenti per redigere e ritiral'attestato di conformità di cui all'art.140 L.R.,T 01/05, pari a € 1.800,00.

Per un totale di

Euro 172.000/00 in c.t.

(Centosettantadue/00)

Valore della piena proprietà

LOTTO N° 2
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CARRARA
Via Casalina n.33
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si dovrà considerare completamente abusiva la parte di fabbricato ampliata e utilizzata come soggiorno/cottura, prevedendone la demolizione. I costi della demolizione, compreso il conferimento a discarica, che si stimano forfettariamente in € 15.000,00, dovranno, quindi, essere detratti dal prezzo finale.

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile, per la piena proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute proporzioni e detrazioni, valutato nel mese di maggio 2014, è :

- sup.lorda residenziale Mq. 75 ca. x €/mq. 2.400 = € 180.000,00
- terrazza Mq. 10 ca x €/mq.800,00 = € 8.000,00
- corte pavimentata e pergolato Mq. 70 ca. x €/mq.180 = € 12.600,00
- area recuperata demoliz. abuso Mq.40 ca. x €/mq.120 = € 4.800,00
- a detrarre le spese di demolizione dell'abuso : € 15.000,00

Per un totale di

Euro 190.000/00 in c.t.

(Centonovantamila/00)

Valore della piena proprietà

LOTTO N° 3
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CARRARA
Via G.Silicani n.9

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Occorre precisare che l'appartamento oggetto di stima, ubicato all'interno del comprensorio p.e.e.p. di Fossola, è stato realizzato sopra area concessa dal comune di Carrara in diritto di superficie per novantanove anni rinnovabili alla Cooper Carrara, soc.coop.edilizia a.r.l.(assegnazione effettuata al socio, sig. Babbini, con atto not.Lucentini del 21.12.1983). Dalle informazioni che ho assunto presso l'ufficio urbanistica del comune di Carrara, risulta che gli attuali intestatari dell'appartamento non hanno richiesto, come consentivano le Leggi 549/95-662-96 e 448/98, lo svincolo per la trasformazione del diritto

di superficie dell'area in diritto di proprietà e la liberazione dai vincoli di godimento imposti dalle convenzioni stipulate con la Cooper Carrara. Attualmente la delibera di consiglio comunale n.70 del 2009, che determinava il corrispettivo della cessione in proprietà esclusiva, non è più applicabile per intervenute modifiche legislative (il corrispettivo, calcolato pro quota millesimale, per l'anno 2011, era mediamente di circa € 2000) . Per la cessione a terzi di tali alloggi in diritto superficario, il comune di Carrara, con determinazione dirigenziale n.105 del 4.9.12, aveva fissato, per l'anno 2012 , un prezzo di prima cessione pari a €1.263,38 al mq. di superficie utile netta, con un deprezzamento in percentuale in base alla vetustà dell'alloggio (oltre 30 anni = 30%) . Ad oggi il comune di Carrara non ha aggiornato i prezzi di prima cessione. Occorre precisare (come mi è stato riferito dall'ufficio urbanistica) che, se il prezzo della prima cessione fosse superiore a quanto determinato dall'amministrazione comunale, la somma eccedente sarebbe contrattualmente nulla (art.35 L.865/71 e succ.mod.) . In pratica se si vuole vendere l'alloggio in questione nell'anno 2014 non esiste una determinazione del prezzo imposto dal comune, mentre, sulla base della determinazione dirigenziale valida per l'anno 2012, il prezzo di prima cessione dell'alloggio (vendita a terzi) sarebbe di € 1.263,38 x mq.110 circa di sup.utile = €126.338 - 30% = € 88.436,60 (quota 1/1) . L'amministrazione comunale, in conformità a quanto stabilito dalle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori degli interventi edilizi previsti nei comprensori p.e.e.p del comune di Carrara, deve , all'inizio di ogni anno solare, determinare il prezzo di prima cessione degli alloggi facendo riferimento al costo medio degli appalti operati dall'A.T.E.R. nell'anno precedente, ed in mancanza di appalti (l'ATER nel 2011 non ha effettuato nessun appalto) , tale prezzo, deve essere determinato sulla base dei dati ISTAT del costo di costruzione . Si può quindi supporre che il prezzo di prima cessione subirà un incremento dovuto all'adeguamento del costo di costruzione per gli anni 2012/2013.

E' altresì prevedibile che in tempi ragionevoli l'amministrazione di Carrara superi anche gli impedimenti legislativi che non consentono di determinare il costo dello svincolo per la trasformazione del diritto di superficie dell'area in proprietà esclusiva. Si possono, pertanto, prospettare almeno due ipotesi di vendita :

- a) una che tenga conto del mancato svincolo, e cioè della vendita al prezzo imposto dal comune (prezzo di prima cessione), che per l'anno 2012 era € 1.263,38 x mq.110 circa di sup.utile = € 126.338 - 30% (vetustà) = €88.436,60 x ½ = € 44.218,30 (quota di spettanza di Babbini Eraldo), che è previsto in aumento.
- b) l'altra considerando l'immobile già svincolato e in una libera trattativa di compravendita, il cui più probabile valore di mercato, per la piena proprietà di ½ , tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute proporzioni e detrazioni, valutato nel mese di maggio 2014 , è :
- sup.lorda residenziale Mq. 130,50 ca x €/mq. 1.900,00 = € 247.950,00 ;
 - balconi Mq. 21,00 ca x €/mq. 600,00 = € 12.600,00 ;
 - cantina mq. 8,00 ca x €/mq. 900,00 = € 7.200,00 ;
 - a detrarre le spese di comunicazione tardiva di intervento edilizio interno, comprese competenze professionali, che si possono quantificare forfettariamente in € 1.500,00

Per un totale di

Euro 133.000/00 in c.t.

(centotrentatremila/00)

Valore 1/2 della piena proprietà

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI STIMATI

€ 495.000,00

(quattrocentonovantacinquemila/00)

Tanto dovevo per la verità.

Si allegano : repertori fotografici , estratti di mappa catastale, visure catastali , planimetrie catastali , rilievi planimetrici, titoli di provenienza, quotazioni immobiliari, certificati di destinazione urbanistica, concessioni edilizie, ispezioni ipotecarie.

Massa, li 12.06.2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. BAROTTI Maurizio

