

TRIBUNALE DI MASSA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

per



Giudice Delegato
Dott.ssa Alba Dova

Commissario Giudiziale
Dott. Giorgio Dell'Amico

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Sarah Scaletti

La sottoscritta Dott. Ing. Sarah Scaletti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 621, con studio professionale in Marina di Carrara (MS), Viale Colombo n°23, nominata in data 26/03/2007 quale perito estimatore dei beni immobili relativi alla [REDACTED]

[REDACTED] redige la seguente perizia tecnica estimativa dei beni suddetti.

1

IMMOBILI

DI CUI AL

PUNTO A.1.

DELL'ALLEGATO 9

ALLA DOMANDA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI
CONCORDATO PREVENTIVO

Compendio immobiliare

“IL TORRICCHIO”

UZZANO

(PT)

1.1- BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Uzzano (PT), lungo la Via Provinciale Francesca Vecchia, angolo Via Aldo Moro.

Il terreno su cui sorge il suddetto compendio immobiliare, in corso di realizzazione, è censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Uzzano alla ditta [REDACTED], non essendo stata presentata voltura nei confronti della [REDACTED] attuale proprietaria, con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE		
			ha	are	ca
8	488	Ente urbano		59	07

1.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] -- a seguito della fusione mediante incorporazione della società [REDACTED] eseguita in data 14/03/2007 con atto del Notaio Carlo Frati, Rep. n.6398, Racc. n.1866, registrato a Carrara il 30 marzo 2007 al n. 212 serie 1.

Non risulta trascrizione dell'atto di fusione presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa o Pescia.

1.3 – VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 10/07/2006 Reg. Part. 2451 Reg. Gen. 4151*
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia
Rep.1968/2006 del 26/06/2006

- *Trascrizione del 28/07/2006 Reg. Part. 2770 Reg. Gen. 4640*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia sez. dist. Pescia
Rep.1309/2006 del 20/07/2006

- *Trascrizione del 28/07/2006 Reg. Part. 2771 Reg. Gen. 4641*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia sez. dist. Pescia
Rep.1310/2006 del 20/07/2006

- *Trascrizione del 28/07/2006 Reg. Part. 2772 Reg. Gen. 4642*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia sez. dist. Pescia
Rep.1308/2006 del 20/07/2006

- *Trascrizione del 18/08/2006 Reg. Part. 3079 Reg. Gen. 5177*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa
Rep. 6917 del 04/08/2006

- *Trascrizione del 06/10/2006 Reg. Part. 3431 Reg. Gen. 5855*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa
Rep.7951 del 20/09/2006

- *Trascrizione del 28/07/2006 Reg. Part. 4569 Reg. Gen. 7834*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia sez. dist. Pescia
Rep.2126/2006 del 14/12/2006

- *Trascrizione del 04/01/2007 Reg. Part. 19 Reg. Gen. 39*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia sez. dist. Pescia
Atto Giudiziario del 13/12/2006

- *Trascrizione del 07/03/2007 Reg. Part. 678 Reg. Gen. 1281*
Domanda giudiziale – Accertamento giudiziale sottoscrizione atti
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia
Rep.312 del 12/02/2007

- *Trascrizione del 07/03/2007 – Reg. Part. 679 – Reg. Gen. 1282*
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia
Rep.312 del 12/02/2007

- *Trascrizione del 11/04/2007 Reg. Part. 1140 Reg. Gen. 2187*
Atto giudiziario – Decreto di ammissione a concordato preventivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara
Rep.1093 del 14/03/2007

- *Iscrizione del 14/09/2001 Reg. Part. 986 Reg. Gen. 4165*
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo
Pubblico ufficiale: Bianchi Alessandra
Rep.55973 del 05/09/2001

1.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno su cui sorgono i fabbricati oggetto di stima è inserito in un'area turistico ricettiva con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Fc2 – attrezzatura ricettiva
- FV2 – verde pubblico
- E1 – zona agricola

Con delibera del Consiglio comunale di Uzzano n. 60 del 25 giugno 1994 fu approvato – relativamente all'edificazione su tale area – il Piano convenzionato tra il Comune di Uzzano e la [REDACTED] all'epoca proprietaria dell'area, per la costruzione di un complesso turistico residenziale.

A seguito di tale approvazione venne stipulato un contratto di convenzione tra Comune di Uzzano e la [REDACTED] con atto del Notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme – numero di repertorio 27776/9156, reg. a Pescia il 21/08/1995, n.787.

Con delibera del Consiglio comunale di Uzzano n. 34 del 6 agosto 2001 fu approvata la modifica del Piano convenzionato tra il Comune di Uzzano e [REDACTED] divenuta proprietaria dell'area.

A seguito dell'approvazione di tale modifica venne stipulato un contratto di convenzione tra Comune di Uzzano e la [REDACTED], con atto del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme – numero di repertorio 32.914/16.547, reg. a Pescia il 19/10/2001.

Gli edifici in oggetto sono dunque stati edificati in forza della Concessione Edilizia n.42/2002 rilasciata dal Comune di Uzzano in data 11/06/2002, con le disposizioni e gli obblighi riportati nel contratto di convenzione sopra citato.

Tale Concessione prevede la realizzazione di tre edifici: due di essi, a destinazione d'uso residenziale, sono oggetto della presente stima, mentre il terzo, a destinazione d'uso turistico alberghiera, risulta attualmente di proprietà della società [REDACTED] in forza di atto di conferimento beni a rogito Notaio Luca di Pietro repertorio n.8265 del 5 giugno 2006 eseguito dalla società [REDACTED] la quale, a sua volta, era divenuta acquirente in forza di atto a rogito Notaio Luca di Pietro numero rep/racc. 8048/791 in data 8 maggio 2006.

E' stata presentata dalla [REDACTED] una Variante alla

Concessione Edilizia n.41/2002 che prevede, tra l'altro, l'aumento della volumetria e delle unità immobiliari.

Occorre sottolineare, per i motivi che saranno esposti nel seguito, che, allo stato attuale, l'edificazione del comparto risulta possibile in forza di un'unica concessione edilizia, così come previsto nel contratto di convenzione stipulato tra il Comune e la società [REDACTED] tale convenzione prevede, tra le altre disposizioni, i seguenti obblighi da parte della società suddetta:

- *“..... la costruzione dei tre edifici, residence – alberghiero e edifici civili, dovrà procedere di pari passo e cioè non potrà ultimarsi la costruzione degli edifici civili prima dell'edificio adibito a residence, pena la sospensione delle concessioni e dei lavori da parte dell'autorità comunale.”*
- *“ La richiedente omissis si obbliga per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.....*

La superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria che dovranno essere cedute al Comune di Uzzano,omissis, sono:

- *parcheggi e marciapiedi nella misura di mq. 1930*
- *verde di quartiere nella misura di mq. 2635*

.....

Le opere di urbanizzazione primariaomissisdovranno essere ultimate prima della richiesta di abitabilità o agibilità di tutti gli edifici.

.....

A garanzia degli impegni presi e della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la società richiedente produrrà polizza fidejussoria pari ai seguenti importi preventivati: pari a £ 230.000.000.

Si fa presente che, dai sopralluoghi effettuati, i lavori di realizzazione della struttura ricettiva risultano appena iniziati (sono state realizzate esclusivamente le fondazioni), mentre i fabbricati ad uso residenziale sono in uno stato avanzato di cantiere, come meglio specificato nel seguito.

Dai sopralluoghi effettuati, inoltre, si è potuto constatare che le opere relative ai

fabbricati residenziali risultano eseguite in maniera difforme alla concessione edilizia, secondo quanto previsto nella variante, che, ad oggi, non risulta ancora rilasciata; tale fattispecie ricade nell'art. 140 della L.R.1/2005, che prevede, per regolarizzare la situazione, il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella relativa agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, oltre al pagamento degli stessi contributi in quanto dovuti.

1.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Uzzano (PT), ai margini della frazione di Santa Lucia che risulta essere il centro principale della comunità.

La zona è collocata nelle vicinanze di Montecatini Terme, quotato centro termale, e di Pescia, famosa per il mercato dei fiori.

L'area risulta facilmente accessibile da entrambe le località attraverso arterie di tipo provinciale.

Il terreno su cui sorgono i fabbricati è situato lungo Via Francesca Vecchia, strada provinciale soggetta a media intensità di traffico.

Gli edifici sono collocati in posizione arretrata e sopraelevata rispetto alla viabilità, con le aree dedicate ai parcheggi pubblici e ai giardini privati, entrambi da realizzare, come filtro alla comunque scarsa rumorosità sia diurna che notturna.

La destinazione prevalente delle aree limitrofe è di tipo residenziale, con le attività economiche concentrate nel centro del paese a non molta distanza.

La zona ubicata frontalmente ai due fabbricati è caratterizzata da una media densità edilizia con edifici che presentano caratteristiche architettoniche e costruttive di livello medio - basso; alle spalle dei fabbricati è invece presente una graziosa altura con alberi ad alto fusto che incorniciano il complesso edilizio.

I due fabbricati, identici nella forma e nelle distribuzioni interne, sono costituiti da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre a un piano seminterrato ed uno sottotetto non abitabile.

La superficie utile complessiva risulta pari a mq. 3328, esclusi i vani interrati ad uso autorimessa, i vani tecnici e le soffitte non praticabili, con un totale di 24 appartamenti per ciascun fabbricato.

Ogni edificio è così composto:

- Piano seminterrato:
 - due unità immobiliari con ingresso indipendente e giardino privato, composte da soggiorno, cottura, due camere e bagno, con garage e cantina comunicanti;

- autorimessa con 18 posti auto
- 18 cantine
- Piano terra:
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e terrazza
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, ampia terrazza e piccolo giardino
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e giardino
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e giardino
- Piano primo:
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e terrazza
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e balconi
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e balcone
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e balconi
- Piano secondo:
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, ampia terrazza e sottotetto non abitabile
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balconi
 - due unità immobiliari composte da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, balconi e sottotetto non abitabile

E' inoltre prevista la realizzazione di 25 posti auto esterni ai due fabbricati.

Occorre evidenziare che, nel progetto di variante, era previsto che parte dell'autorimessa dell'edificio residence – alberghiero fosse destinata ad ospitare 35 posti auto di pertinenza dei fabbricati residenziali: in virtù della situazione attuale, sia

dal punto di vista della proprietà che dello stato di avanzamento lavori, si ritiene opportuno non tenere in considerazione, ai fini della stima, tali posti auto.

Attualmente i fabbricati sono in corso di costruzione: risultano interamente realizzate le strutture, i tamponamenti, le tramezzature e gli intonaci; sono invece da ultimare i pavimenti e i rivestimenti, sia nelle parti condominiali che negli appartamenti, gli impianti elettrici e idrotermosanitari con la fornitura e posa in opera dei sanitari, rubinetterie e radiatori.

Deve essere interamente eseguita la tinteggiatura interna, mentre quella esterna, parzialmente realizzata, dovrà comunque essere nuovamente effettuata.

E' inoltre totalmente mancante la fornitura e posa in opera degli infissi e delle porte interne, dei due ascensori, oltre alla realizzazione delle opere esterne pertinenziali e non.

Per le parti che risultano ultimate e per le finiture che è possibile visionare, lo standard qualitativo degli immobili appare, nel suo complesso discreto: ad una architettura certamente ricercata fanno riscontro finiture degli appartamenti di medio livello.

Si evidenziano le caratteristiche dei fabbricati, così come risultano allo stato attuale :

- Struttura in cemento armato con solai in laterocemento;
- Copertura a falde con tegole in laterizio o rame;
- Tamponamenti esterni e le tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color ocra;
- Impianto di riscaldamento autonomo;
- Pavimenti in ceramica con piastrelle cm. 34x34 colore beige o rosa;
- Rivestimenti delle cucine o angoli cottura con piastrelle di dimensioni cm. 20x20 con vari disegni;
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni con piastrelle in ceramica cm. 20x20 o cm. 20x25 di vari colori e motivi;
- Pavimenti delle terrazze e balconi in gres porcellanato grigio di dimensioni pari a cm. 20x12.5;

- Pavimenti e scale delle parti condominiali in marmo bianco di Carrara;
- Parapetti in acciaio verniciato;

Sono inoltre previsti:

- Pavimentazione di tipo industriale per l'autorimessa;
- Pavimenti in parquet per alcuni appartamenti;
- Infissi esterni in legno;
- Avvolgibili in PVC;
- Porte blindate per gli ingressi degli appartamenti;
- Porte interne in legno;
- Recinzioni esterne in cemento armato nella parte bassa e metalliche nella parte superiore.

Tutte le altre finiture quali tinteggiatura interna, radiatori, sanitari, porte, etc. non sono desumibili in assenza di un capitolato e comunque risultano modificabili a discrezione degli acquirenti; considerato lo standard qualitativo degli interni delle varie unità immobiliari, ai fini della stima, saranno supposte finiture di medio livello, facendo riferimento a quelle utilizzate per edifici con analoghe caratteristiche.

1.6 - STIMA DEI BENI

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, ossia "*il più probabile prezzo di mercato*", cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In conseguenza dello stato di fatto dei beni immobili in oggetto, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Si ritiene pertanto congruo procedere alla valutazione degli stessi nella loro interezza e andando a determinare il valore attuale del bene in oggetto attraverso il procedimento detto del "Valore di trasformazione".

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti (R_t) con la trasformazione del bene e tutti i costi di produzione (K_p) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione.

In tale procedimento di stima, considerando la natura dell'operazione immobiliare, deve essere sempre tenuto presente il profitto imprenditoriale (P) che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione.

La differenza tra i ricavi attesi, i costi di produzione e il profitto imprenditoriale determinerà il valore del bene trasformando.

$$\text{Valore di Trasformazione} \quad V_t = R_t - P - K_p$$

In considerazione dello stato attuale dei beni e dei tempi che si ritiene saranno necessari, una volta riavviato il cantiere, per immettere gli immobili sul mercato (tempo stimato in meno di un anno), si ritiene di poter trascurare la necessità di attualizzare il valore di trasformazione.

1 - Determinazione dei ricavi attesi R_t

Il punto di partenza è la determinazione del "*valore di mercato del compendio immobiliare all'ordinarietà*", ossia ad opere ultimate: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

La superficie commerciale risulta di conseguenza:

Superficie commerciale totale (S.c.t.) *mq. 4570 circa*

Si ottiene pertanto il *Valore di mercato* del compendio immobiliare all'ordinarietà come segue:

Valore di mercato del compendio all'ordinarietà = *V.m.u. × S.c.t.*

Da cui deriva:

Valore di mercato del compendio all'ordinarietà *9.140.000 €*

Tale valore coincide con i ricavi attesi R_t derivanti dall'operazione immobiliare.

Ricavi attesi dall'operazione *$R_t = V_m = 9.140.000 €$*

2 - Determinazione del profitto imprenditoriale P

Il profitto per il promotore dell'operazione immobiliare, al lordo delle imposte, sulla base di un confronto con operazioni immobiliari simili, può essere stimato in ragione del 20% del totale dei costi sostenuti.

Risulta pertanto:

Profitto dell'imprenditore *$P = R_t - R_t/1.20 = 1.520.000 €$*

3 - Determinazione dei costi di produzione K_p

Devono essere presi in considerazione i costi tecnici ordinari di costruzione per portare a ultimazione le opere (K_c), gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (O_u), il contributo commisurato al costo di costruzione (C_c), le oblazioni per sanatoria (O_s), gli onorari dei professionisti chiamati a ultimare l'opera (O_p) e gli oneri finanziari che dovranno essere sostenuti (O_f).

- Determinazione dei costi di costruzione per ultimazione le opere K_c

La determinazione dei costi di costruzione che ancora dovranno essere sostenuti per ultimare l'opera avviene utilizzando come riferimento il costo di

costruzione unitario (a metro quadro) per costruzioni con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima; si procederà quindi alla stima dell'incidenza percentuale in termini di costi di costruzione di ognuna delle voci sul totale dell'opera ed eseguendo le opportune proporzioni in funzione della realtà specifica degli edifici.

Si precisa che, trattandosi di opere necessarie a terminare i lavori, risulta corretto utilizzare l'incidenza media per costruzioni analoghe, senza riferirsi al caso specifico dei fabbricati oggetto di stima per i quali i costi iniziali (già sostenuti) sono risultati superiori alla media a causa di opere di fondazione più onerose dell'usuale: a questo punto del cantiere, infatti, è possibile riferirsi allo standard delle costruzioni simili per i lavori rimanenti.

Da quanto sopra esposto è possibile stimare:

Costo di costruzione unitario (C.c.u) 1000 €/mq.

In tale costo di costruzione unitario è compresa anche l'incidenza dei costi necessari alla realizzazione delle parti condominiali non vendibili, pertanto è possibile determinare il costo di costruzione per giungere a termine dei due edifici sulla base della superficie commerciale precedentemente determinata.

Dai sopralluoghi effettuati in cantiere è stato possibile determinare quali siano le opere necessarie a portare a compimento i fabbricati.

1) *Pavimenti e rivestimenti*: risultano eseguite la maggior parte delle pavimentazioni interne degli appartamenti in entrambi gli edifici; sono invece incompiute parte delle pavimentazioni delle terrazze e dei rivestimenti (in particolare in uno dei due fabbricati) e totalmente incompiute le pavimentazioni delle parti condominiali (si precisa che i materiali sono già presenti in cantiere). E' completamente da eseguire il pavimento di tipo industriale che è previsto nelle autorimesse e nelle cantine ai piani seminterrati.

Globalmente tali opere, sul totale delle pavimentazioni, si stima che incidano per una percentuale pari al 15%, per cui, valutando che l'incidenza totale della voce pavimentazioni sia pari al 8% sul totale dei costi, risulta una percentuale residua del 1%.

2) *Ascensori*: risulta mancante sia la fornitura che la posa in opera; si stima che tale voce incida per una percentuale pari al 2% sul totale.

3) *Porte e infissi*: risulta mancante sia la fornitura che la posa in opera delle porte interne, dei portoncini blindati dei singoli appartamenti, degli infissi esterni e degli avvolgibili; si stima che tale voce, con la tipologia di materiali indicata nella descrizione degli edifici e il numero di aperture presenti, incida per una percentuale pari al 8% sul totale.

4) *Impianto elettrico*: sono stati eseguiti i cablaggi degli appartamenti mentre risulta mancante sia la fornitura che la posa in opera dei frutti e delle placche dei vari punti.

Globalmente tali opere, sul totale dell'impianto, si stima che incidano per una percentuale pari al 15%, per cui, valutando che l'incidenza totale della voce impianto elettrico sia pari al 11% sul totale dei costi, risulta una percentuale residua del 2%.

5) *Impianto idrotermosanitario*: risulta mancante sia la fornitura che la posa in opera di tutti i sanitari, delle rubinetterie, dei radiatori e delle caldaie.

Globalmente tali opere, sul costo totale dell'impianto, presi a riferimento i vari appartamenti e utilizzando forniture di qualità standard, si stima che incidano per una percentuale pari al 60%, per cui, valutando che l'incidenza totale della voce impianto idrotermosanitario sia pari al 12% sul totale dei costi, risulta una percentuale residua del 7%.

6) *Pitturazione*: è stata eseguita parte della pitturazione esterna che dovrà tuttavia essere nuovamente eseguita per difetti intervenuti a causa del fermo cantiere, mentre è totalmente mancante la pitturazione interna; si stima che tale voce, incida per una percentuale pari al 5% sul totale.

7) *Opere esterne*: mancano molti muretti in cemento armato dei giardini pertinenziali e una parte dei muri di contenimento del terreno (compresi i rivestimenti); sono completamente da realizzare le opere di sistemazione dei giardini pertinenziali e condominiali.

Globalmente tali opere, sul totale delle sistemazioni esterne, si stima che incidano per una percentuale pari al 60%, per cui, valutando che l'incidenza totale della voce opere esterne sia pari al 5% sul totale dei costi, risulta una percentuale residua del 3%.

8) *Opere varie*: si fanno rientrare in questa voce tutte quelle opere che, prese singolarmente non influiscono in maniera significativa sul totale ma che sommate

devono essere tenute in considerazione.

Sono da prendere in considerazione, ad esempio, le opere necessarie a riavviare il cantiere e quelle necessarie al rifacimento di quei lavori che, a causa del protrarsi del fermo cantiere, hanno subito danni; si stima che tale voce incida per una percentuale pari al 2% sul totale.

Riassumendo, le opere necessarie all'ultimazione dei lavori dei due fabbricati, espresse in percentuali rispetto al costo di costruzione totale, risultano:

<i>Pavimenti e rivestimenti</i>	1%
<i>Ascensori</i>	2%
<i>Porte e infissi</i>	8%
<i>Impianto elettrico</i>	2%
<i>Impianto idrotermosanitario</i>	7%
<i>Pitturazione</i>	5%
<i>Parapetti esterni</i>	1%
<i>Opere esterne</i>	3%
<i>Totale</i>	30%

Risulta quindi:

$$\underline{\text{Costi di produzione}} \quad Kp = C.c.u. \times S.c.t. \times 30\% = 1.370.000 \text{ €}$$

- Determinazione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Ou)

Come già evidenziato nel paragrafo 4 – Verifica urbanistica, è stato presentato un progetto di variante alla concessione edilizia che prevede il pagamento di una ulteriore quota di oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella presente stima si terrà in considerazione esclusivamente la quota di oneri spettante agli edifici residenziali non tenendo conto della quota della struttura ricettiva, anche se, come già evidenziato, i tre fabbricati fanno parte di un'unica concessione edilizia.

E' inoltre da tenere in considerazione che una parte degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio della concessione edilizia è stata scomputata a seguito dell'impegno assunto dalla società Reale Costruzioni S.r.l. di

eseguire una serie di opere, non ancora realizzate, così come disciplinato nella convenzione stipulata tra il Comune di Uzzano e la stessa società [REDACTED] in data 11 ottobre 2001.

Anche per tali opere vale la precisazione fatta in precedenza, per cui, nella presente stima, nonostante la convenzione disciplini gli obblighi relativi all'edificazione dell'intero comparto (senza distinguere tra edifici residenziali e struttura ricettiva), si andrà a considerare esclusivamente la quota dovuta relativa agli oneri di urbanizzazione primaria delle palazzine residenziali.

Dai conteggi effettuati dal Comune di Uzzano, risultano oneri da corrispondere relativi alla variante alla concessione edilizia pari a € 40.274, arrotondati a :

Oneri di urbanizzazione (1) $Ou_1 = 40.000 \text{ €}$

L'esecuzione delle opere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, garantita da fideiussione, era stimata nel 2001 per un importo pari a £ 230.000.000.

Considerando un aumento dei costi legati alle opere da eseguire stimabile nel 20%, tale cifra, ad oggi, risulta pari a circa € 145.000.

Anche in questo caso, considerando che tale cifra viene portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, per quanto esposto in precedenza, si ritiene di dover far riferimento alla quota relativa ai soli edifici residenziali.

La determinazione di tale quota, considerato che i volumi edificati risultano pressoché identici, può essere effettuata sulla base di una proporzione tra il contributo unitario previsto per edifici residenziali e turistici; trattandosi di una semplice proporzione è possibile fare riferimento direttamente ai valori relativi a oneri e contributo sul costo di costruzione all'anno 2005 anziché all'anno 2001.

Risulta pertanto una cifra pari a € 61.000, arrotondata a:

Opere di urbanizzazione (2) $Ou_2 = 60.000 \text{ €}$

Da cui:

Oneri di urbanizzazione totali $Ou = Ou_1 + Ou_2 = 100.000 \text{ €}$

- Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione (Cc)

Il contributo commisurato al costo di costruzione si compone di una quota relativa alla 2° e 3° rata ancora non corrisposte per la concessione edilizia (Cc_c) e di una quota relativa alla variante alla concessione (Cc_v).

Anche in questo caso valgono le precisazioni fatte in precedenza.

Dai conteggi effettuati dal Comune di Uzzano risultano i seguenti valori:

Contributo costo di costruzione concessione $Cc_c = 35.000 \text{ €}$

Contributo costo di costruzione variante $Cc_v = 15.000 \text{ €}$

Da cui:

Contributo costo di costruzione totale $Cc = Cc_c + Cc_v = 50.000 \text{ €}$

- Determinazione dell'oblazione per la sanatoria (Os)

Come già accennato, la realizzazione dei fabbricati residenziali è stata effettuata secondo quanto previsto nel progetto di variante (con l'esclusione di qualche lieve modifica): tale variante, tuttavia, non risulta ancora rilasciata dal Comune di Uzzano; al fine di regolarizzare la situazione, sarà pertanto necessario procedere alla corresponsione di una cifra, a titolo di oblazione secondo quanto previsto dall'Art. 140 della L.R. 1/2005, pari agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione dovuti.

Tale cifra, ottenuta sulla base di quanto ricavato in precedenza, risulta pari a:

Oblazione sanatoria $Os = Ou_1 + Cc_v = 55.000 \text{ €}$

- Determinazione degli onorari dei professionisti chiamati a ultimare l'opera (Op)

Con riferimento ad un apprezzamento sintetico, in base ai tariffari vigenti, gli onorari professionali di progettazione, direzione lavori e quant'altro necessario a terminare le opere, vengono stimati in ragione del 6% del costo tecnico di costruzione rimanente (Kc).

Previo arrotondamento si ottiene:

Onorari professionali $Op = 6\%Kc = 85.000 \text{ €}$

- Determinazione degli oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari da sostenersi per portare a termine l'operazione

immobiliare vengono determinati assumendo, come in casi analoghi, che venga utilizzato, per finanziare l'operazione, capitale proprio in ragione del 30% e la rimanente parte ammontante al 70% venga finanziata da terzi.

In tal caso, gli oneri finanziari da sostenere vengono assunti in ragione del 7% del capitale finanziato, per cui risulta, previo arrotondamento:

$$\underline{\text{Oneri finanziari}} \qquad \underline{Of = 7\% * 70\% * Rt / 1.2 = 380.000}$$

Da quanto sopra esposto si ottengono i costi di produzione:

$$\underline{\text{Costi di produzione}} \qquad \underline{Kp = Kc + Ou + Cc + Op + Of = 2.040.000 \text{ €}}$$

Il Valore di trasformazione dei due fabbricati oggetto della presente stima risulta pertanto:

$$\underline{\text{Valore di Trasformazione}} \qquad \underline{Vt = Rt - P - Kp = 5.580.000 \text{ €}}$$

Sulla base di quanto sopra rilevato, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare formato dai due fabbricati in oggetto, allo stato attuale, viene stimato come segue:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLO STATO ATTUALE

$$Vm = 5.580.000 \text{ €}$$

2

IMMOBILI
DI CUI AL
PUNTO A.2.
DELL'ALLEGATO 9



Unità immobiliari site nel
Complesso residenziale
“BORGIO BELVEDERE”

CANIPAROLA - FOSDINOVO
(MS)

2.1- BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella frazione di Caniparola, Comune di Fosdinovo (MS), Via Montavecchia, e sono costituiti da una serie di cantine, garage e posti auto collocati nel complesso residenziale denominato "Borgo Belvedere".

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Fosdinovo alla ditta [REDACTED] non essendo stata presentata voltura nei confronti della [REDACTED] attuale proprietaria, con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
54	739	19	C/6	4	63 mq.	68	185,46
54	739	20	C/6	4	28 mq.	31	82,43
54	739	24	C/6	4	28 mq.	31	82,43
54	739	25	C/6	4	28 mq.	31	82,43
54	739	53	C/2	3	6 mq.	8	14,25
54	739	55	C/2	3	6 mq.	8	14,25
54	739	56	C/2	3	7 mq.	9	16,63
54	739	62	C/2	3	9 mq.	11	21,38
54	739	64	C/2	3	15 mq.	18	35,64
54	739	65	C/2	3	7 mq.	9	16,63
54	739	67	C/2	3	6 mq.	7	14,25
54	739	69	C/2	1	8 mq.	10	13,22
54	739	70	C/2	3	8 mq.	10	19,01
54	739	71	C/2	3	6 mq.	9	14,25
54	739	72	C/2	3	7 mq.	10	16,63
54	739	77	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	78	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	79	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	80	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	81	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	82	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	84	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	86	C/6	1	15 mq.	15	24,79
54	739	88	C/6	1	16 mq.	16	26,44
54	739	89	C/6	1	16 mq.	16	26,44
54	739	90	C/6	1	16 mq.	16	26,44
54	739	111	C/2	3	7 mq.	8	16,63

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)	
54	748	27	C/2	4	3 mq.	5	7,13	
54	749	14	C/2	3	5 mq.	7	11,88	
54	749	15	C/2	3	5 mq.	7	11,88	
54	749	45	C/2	3	4 mq.	7	9,50	
54	749	52	C/2	3	10 mq.	11	23,76	
54	749	53	C/2	3	5 mq.	6	11,88	
54	750	14	C/2	3	3 mq.	7	7,13	
54	773	4	C/6	1	13 mq.	13	21,48	
54	773	5	C/6	1	13 mq.	13	21,48	
54	773	6	C/6	1	13 mq.	13	21,48	
54	773	7	C/6	1	13 mq.	13	21,48	
54	773	8	C/6	1	13 mq.	13	21,48	
54	773	9	Bene comune non censibile					

5

2.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED]", con sede legale in [REDACTED] a seguito della fusione mediante incorporazione della società [REDACTED] eseguita in data 14/03/2007 con atto del Notaio Carlo Frati, Rep. n.6398, Racc. n.1866, registrato a Carrara il 30 marzo 2007 al n. 212 serie 1.

Non risulta trascrizione dell'atto di fusione presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa.

2.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 03/07/2006 Reg. Part. 5757 Reg. Gen.8726*
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale
Rep. 763/2006 del 26/06/2006

- *Trascrizione del 10/02/2007 Reg. Part. 1107 Reg. Gen.1665*
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa
Rep. 90/2007 del 08/02/2007

- *Trascrizione del 10/02/2007 Reg. Part. 1108 Reg. Gen.1666*
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara
Rep. 91/2007 del 08/02/2007

- *Trascrizione del 11/04/2007 Reg. Part. 2873 Reg. Gen.4446*
Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara
Rep. 1093 del 14/03/2007

- *Iscrizione del 31/08/2006 Reg. Part. 2172 Reg. Gen.11327*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucca
Rep. 3616 del 29/08/2006

- *Iscrizione del 01/03/2007 Reg. Part. 515 Reg. Gen.2473*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5058 del 09/02/2007

- *Iscrizione del 07/03/2007 Reg. Part. 595 Reg. Gen.2819*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5113 del 20/02/2007

- *Annotazione del 31/01/2005 Reg. Part. 230 Reg. Gen.938*
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento a iscrizione del 23/04/2001 Reg. Part. 515
Pubblico Ufficiale: De Luca Tommaso
Rep. 1516 del 17/06/2004

- *Annotazione del 27/05/2005 Reg. Part. 1257 Reg. Gen.5649*
Annotazione a iscrizione derivante da Restrizione di beni
Riferimento a iscrizione del 23/04/2001 Reg. Part. 515
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36345 del 21/01/2005

- *Annotazione del 30/01/2006 Reg. Part. 230 Reg. Gen.1000*
Annotazione a iscrizione derivante da Restrizione di beni
Riferimento a iscrizione del 23/04/2001 Reg. Part. 515
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37765 del 19/12/2005

- *Annotazione del 02/03/2006 Reg. Part. 578 Reg. Gen.2760*
Annotazione a iscrizione derivante da Restrizione di beni
Riferimento a iscrizione del 23/04/2001 Reg. Part. 515
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37805 del 23/12/2005

2.4 - VERIFICA URBANISTICA

Il complesso residenziale in cui sono collocati i beni è composto da quattro fabbricati denominati "A" – "B1" – "B2" – "C", edificati in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Fosdinovo e successive varianti:

- Fabbricato A - Concessione Edilizia n. 1846/bis del 21/03/2001
 - Variante 2007/2003 e 2078 del 18/10/2004
- Fabbricato B1 - Concessione Edilizia n. 1758 del 21/03/2001
 - Variante 2009/2003 e 2077 del 18/10/2004
- Fabbricato B2 - Concessione Edilizia n. 1855/bis del 21/03/2001
 - Variante 2008/2003 e 2076 del 18/10/2004
- Fabbricato C - Concessione Edilizia n. 1845 del 21/03/2001
 - Variante 1977/2003 e 2075 del 18/10/2004

Le Concessioni Edilizie suddette sono state rilasciate a seguito della stipula di Convenzione Urbanistica (Atto Notaio Luigi Pucci, rep.123.907, racc.22.543 – trascritto a Massa il 02/03/01 al Reg.Part.1259) tra il Comune di Fosdinovo e la società [REDACTED], all'epoca soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo, che prevede l'obbligo da parte della società suddetta e i suoi aventi causa di realizzare direttamente e cedere le opere di urbanizzazione primaria e i suoli su cui insistono; tali opere, per un importo pari a £ 250.000.000 + IVA circa, in parte non ancora realizzate, sono state portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Dalla documentazione presente nell'archivio comunale relativa al Piano Urbanistico Attuativo a seguito del quale è avvenuta l'edificazione del complesso residenziale, risulta che i posti auto individuati al mapp.le 773 sono ad uso pubblico ed esterni al perimetro dei lotti fabbricabili; di tale circostanza si terrà conto nella stima.

Sono inoltre state ravvisate lievi difformità, facilmente sanabili, dei beni oggetto di stima, rispetto ai progetti concessionati.

In data 21/06/2006, a seguito delle dimissioni del Direttore dei Lavori, il Comune di Fosdinovo ha ordinato la sospensione dei lavori relativi alle concessioni suddette che, di conseguenza risultano non ultimati.

2.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso residenziale denominato “Borgo Belvedere”, nel quale sono collocati i beni oggetto di stima, si trova a Caniparola, Via Montavecchia, nel Comune di Fosdinovo (MS).

I quattro edifici sorgono sulla prima collina, a poca distanza dal centro abitato che risulta facilmente accessibile con i mezzi privati.

La zona circostante è mediamente popolata: la destinazione d’uso residenziale è quella prevalente mentre le attività economiche e commerciali sono collocate prevalentemente nella zona pianeggiante che si trova a poca distanza.

Nel raggio di alcuni chilometri sono presenti tutti i servizi pubblici.

L’intorno è caratterizzata da una scarsa intensità di traffico che rende la zona particolarmente tranquilla anche nelle ore diurne.

Gli edifici nei quali sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima sono palazzine composte da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un sottotetto.

Nel loro complesso i fabbricati sono dotati di uno standard qualitativo di buon livello, mentre lo stato manutentivo, nonostante i lavori siano recentissimi, appare inadeguato, soprattutto in relazione a infiltrazioni d’acqua nei locali interrati e alle finiture delle pareti esterne che a tratti appaiono già notevolmente alterate.

Si evidenziano nel seguito le caratteristiche dei fabbricati nelle loro parti comuni.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde, con struttura in laterocemento e tegole in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Tramezzature dei locali interrati in blocchi di cls;
- Controsoffittature dei locali interrati in materiali REI;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro e rosa, parzialmente rivestite in pietra;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in cotto;
- Scale esterne ed interne in cotto;
- Parapetti delle scale e recinzioni esterne in acciaio;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle di cotto;

- Parti carrabili interamente asfaltate.

Si passa quindi alla descrizione della distribuzione, dello stato manutentivo e delle peculiarità delle unità immobiliari oggetto di stima, facendo presente che alcune non sono ancora perfettamente ultimate.

MAPPALE 739

Subaltemi 19 – 20 – 24 – 25

Trattasi di garages posizionati al piano interrato del fabbricato C, con accesso dal corridoio di manovra interno all'autorimessa attraverso porte basculanti.

L'altezza interna è pari a m. 2.50 e le superfici variano dai mq. 63 per il sub. 19 ai mq. 28 per i rimanenti.

La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo.

Subaltemi 53 – 55 – 56 – 62 – 64 – 65 – 67 – 69 – 70 – 71 – 72 – 111

Trattasi di cantine posizionate al piano interrato del fabbricato C, con accesso dal corridoio di manovra interno all'autorimessa attraverso porte metalliche.

L'altezza interna è pari a m. 2.50 e le superfici variano dai mq. 7 ai mq. 18.

La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo, uguale a quella dei garages.

Subaltemi 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 84 – 86 – 88 – 89 – 90

Trattasi di posti auto scoperti posizionati nell'area esterna condominiale antistante il fabbricato C, alla quale si accede, dall'edificio, tramite scale esterne.

La superficie di ogni posto auto è pari a mq. 15 o mq. 16

L'area è totalmente asfaltata.

MAPPALE 748

Subaltemo 27

Trattasi di cantina posizionata al piano primo del fabbricato A, con accesso dal vano sale condominiale che conduce all'autorimessa.

L'altezza interna è pari a m. 2.50 e la superficie pari a mq. 3.

La pavimentazione è in cotto.

MAPPALE 749

Subaltemi 14 – 15 – 45

Trattasi di cantine posizionate al piano seminterrato del fabbricato B1, con accesso dal corridoio di manovra interno all' autorimessa attraverso porte metalliche.

L' altezza interna è pari a m. 2.50 e le superfici sono pari a mq. 7.

La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo, uguale a quella dei garages.

Subaltemi 52 – 53

Trattasi di cantine posizionate al piano terra del fabbricato B1, con accesso dal vano sale condominiale che conduce all' autorimessa.

L' altezza interna è pari a m. 2.50 e la superficie pari a mq. 3.

La pavimentazione è in cotto.

MAPPALE 750

Subalterno 14

Trattasi di cantina posizionata al piano seminterrato del fabbricato B2, con accesso dal vano sale condominiale che dai piani superiori conduce all' autorimessa.

L' altezza interna è pari a m. 2.50 e la superficie pari a mq. 7.

MAPPALE 773

Subaltemi 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9

Trattasi di posti auto scoperti e un' area di manovra (sub.9) posizionate nell' area esterna posta lateralmente ai fabbricati B1 e C, al termine della viabilità interna ai lotti.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile appurare che la realizzazione di detti posti auto non è ancora iniziata; dalla documentazione raccolta, inoltre, emerge che tale area dovrà essere adibita a posti auto pubblici.

Nella stima, pertanto, non si prenderanno in esame tali beni.

2.6 – STIMA DEI BENI

Si deve determinare il valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Tenendo in considerazione la tipologia dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere alla stima degli stessi presi singolarmente fornendo il valore di mercato di ognuno di essi e, di conseguenza, il valore di mercato complessivo.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Fosdinovo ed in particolare della frazione di Caniparola per immobili simili a quelli oggetto di stima, soprattutto ubicati nello stesso complesso residenziale,.

Sono pertanto stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), che si allegano alla presente.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra esposto, si assumono i seguenti valori di mercato:

Valori di mercato unitario (garage) (V.m.u.) 700 €/mq.

Valori di mercato unitario (cantina) (V.m.u.) 400 €/mq.

Valori di mercato unitario (posto auto) (V.m.u.) 300 €/mq.

Il *Valore di mercato* delle singole unità immobiliari si determina come segue:

Valore di mercato delle unità immobiliari = V.m.u. × Superficie

Si riassumono nella tabella seguente le superfici commerciali e i conseguenti valori di mercato (senza arrotondamenti) delle singole unità immobiliari.

MAPPALE	SUB.	TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE (mq.)	VALORE DI MERCATO (€)
739	19	Garage	68	47600
739	20	Garage	31	21700
739	24	Garage	31	21700
739	25	Garage	31	21700
739	53	Cantina	8	3200
739	55	Cantina	8	3200
739	56	Cantina	9	3600
739	62	Cantina	11	4400
739	64	Cantina	18	7200
739	65	Cantina	9	3600
739	67	Cantina	7	2800
739	69	Cantina	10	4000
739	70	Cantina	10	4000
739	71	Cantina	9	3600
739	72	Cantina	10	4000
739	77	Posto auto scoperto	15	4500
739	78	Posto auto scoperto	15	4500
739	79	Posto auto scoperto	15	4500
739	80	Posto auto scoperto	15	4500
739	81	Posto auto scoperto	15	4500
739	82	Posto auto scoperto	15	4500
739	84	Posto auto scoperto	15	4500
739	86	Posto auto scoperto	15	4500
739	88	Posto auto scoperto	16	4800
739	89	Posto auto scoperto	16	4800
739	90	Posto auto scoperto	16	4800
739	111	Cantina	8	3200
748	27	Cantina	5	2000
749	14	Cantina	7	2800
749	15	Cantina	7	2800
749	45	Cantina	7	2800
749	52	Cantina	11	4400
749	53	Cantina	6	2400
750	14	Cantina	7	2800

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato* dei beni oggetto di stima come somma delle singole componenti.

Valore di mercato = 229.900 €

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

$V_m = 230.000 \text{ €}$

3

IMMOBILI

DI CUI AL

PUNTO A.3.

DELL'ALLEGATO 9



Compendio immobiliare

“EX HOTEL 

AVENZA - CARRARA

(MS)

3.1- BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nella frazione di Avenza, Comune di Carrara (MS), Via Turati 17, ed è composto da due edifici, uno prospiciente Via Turati, nel seguito denominato “edificio principale”, e l’altro, posto in una corte interna, che nel proseguo verrà denominato “edificio secondario”.

Gli edifici e le relative unità immobiliari oggetto di stima, così come elencati al punto A.2 dell’Allegato 9 della Domanda di Ammissione al Concordato Preventivo, sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] non essendo stata presentata voltura nei confronti della società [REDACTED] attuale proprietaria, con sede in [REDACTED], con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
81	238	11	C/2	8	19 mq.	29	84,39
81	238	12	C/2	8	13 mq.	18	57,74
81	238	13	C/2	8	8 mq.	12	35,53
81	238	15	A/3	3	2 vani	45	134,28
81	238	16	A/3	3	1,5 vani	39	100,71
81	238	17	A/3	3	1,5 vani	40	100,71
81	238	18	A/3	4	3,5 vani	62	280,18
81	238	19	A/3	4	3 vani	62	240,15
81	238	20	A/3	4	4 vani	69	320,20
81	238	21	A/3	4	3 vani	62	240,15
81	238	22	A/3	4	3,5 vani	67	280,18
81	238	23	A/3	4	3 vani	62	240,15
81	238	24	C/2	7	57 mq.	69	226,67
81	238	25	C/2	7	51 mq.	62	202,81
81	239	4	A/3	4	4 vani	53	320,20
81	239	5	A/3	4	4 vani	73	320,20

3.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] – a seguito della fusione mediante incorporazione della società [REDACTED] eseguita in data 14/03/2007 con atto del Notaio Carlo Frati, Rep. n.6398, Racc. n.1866, registrato a Carrara il 30 marzo 2007 al n. 212 serie 1.

Non risulta trascrizione dell'atto di fusione presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa.

3.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione a favore del 03/01/2004 Reg. Part. 62 Reg. Gen.70*
Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa
Rep. 1341/2003 del 16/12/2003

- *Trascrizione del 03/07/2006 Reg. Part. 5757 Reg. Gen.8726*
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale
Rep. 763/2006 del 26/06/2006

- *Trascrizione del 11/04/2007 Reg. Part. 2873 Reg. Gen.4446*
Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara
Rep. 1093 del 14/03/2007

- *Iscrizione del 05/03/2004 Reg. Part. 411 Reg. Gen.2529*
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale: Bianchi Alessandra
Rep. 96956/7388 del 27/02/2004
Annotata con formalità n.1203 del 19/05/2005 – n.1206 del 19/05/2005 – n.1433 del 04/07/2005

- *Iscrizione del 31/08/2006 Reg. Part. 2172 Reg. Gen.11327*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucca
Rep. 3616 del 29/08/2006

- *Iscrizione del 15/02/2007 Reg. Part. 388 Reg. Gen.1860*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5058 del 09/02/2007

- *Iscrizione del 07/03/2007 Reg. Part. 595 Reg. Gen.2819*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5113 del 20/02/2007

3.4 - VERIFICA URBANISTICA

I due edifici in oggetto risultano classificati, secondo il vigente Regolamento urbanistico del Comune di Carrara, come segue:

Mappale 238 (edificio principale)

A2 "Edifici e complessi di valore storico architettonico e/o documentario"

Mappale 239 (edificio secondario)

R2 "Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati"

Gli immobili, in passato adibiti ad albergo, sono stati recentemente ristrutturati con Denuncia di Inizio Attività n° 824/2003 e successiva variante datata 21/04/2006 .

Le opere inerenti la DIA presentata nel 2003 riguardavano, tra i vari interventi, la modifica alla sistemazione interna del fabbricato principale, con la creazione, per i piani terra, primo e secondo, di quattro camere e relativi servizi, oltre a tre camere al piano seminterrato e cinque locali di sgombero al piano sottotetto; con successiva integrazione alla documentazione trasmessa, in data 16/03/2004, venivano prodotti ulteriori elaborati grafici contenenti il progetto di ristrutturazione del fabbricato secondario.

Successivamente all'esecuzione di tali opere, in data 21/04/2006, è stata presentata una variante alla Denuncia di Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale di entrambi i fabbricati e una nuova distribuzione degli interni del fabbricato principale con la creazione, per i piani terra, primo e secondo, di due bilocali per ogni piano, oltre a tre monolocali al piano seminterrato e due unità adibite a locali di sgombero nel sottotetto.

Per gli interventi di cui sopra risultano, ad oggi, non ancora presentati né la dichiarazione di Fine Lavori né il Certificato di Conformità.

Dai sopralluoghi effettuati è stato peraltro riscontrato che le opere sopra descritte sono state eseguite solo parzialmente: in particolare risultano ancora da realizzare i lavori di fusione delle quattro camere ai piani terra, primo e secondo per ottenere i due bilocali previsti ad ogni piano.

Occorre sottolineare che, allo stato attuale, non è possibile adibire le camere a monolocali ad uso residenziale in quanto, a causa delle ridotte dimensioni,

risulterebbero non conformi alle normative igienico sanitarie.

Dal punto di vista urbanistico, pertanto, al fine di regolarizzare la situazione, occorre presentare una nuova Denuncia di Inizio Attività per completamento opere, in quanto i termini di tre anni per l'esecuzione dei lavori previsti nella DIA 824/2003 risultano scaduti: a seguito di ciò dovranno essere eseguite le opere così come previsto nel progetto di variante alla DIA e nelle planimetrie catastali (conformi al progetto ma non allo stato dei luoghi).

Di tale circostanza dovrà essere tenuto conto nella stima dei beni.

Relativamente all'edificio secondario (mappale 239), dai sopralluoghi effettuati e dalla visione degli atti, si è riscontrata difformità tra le planimetrie di progetto allegate alla DIA 824/2003, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

La Denuncia di Inizio Attività presentata, infatti, prevedeva una sola unità abitativa mentre le planimetrie catastali evidenziano due unità immobiliari contraddistinte dai sub. 4 e 5 in precedenza citati; di fatto, attualmente, sono presenti tre unità immobiliari create semplicemente eliminando due aperture indicate negli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 824/2003.

Nella situazione attuale appare pertanto opportuno, vista la minima entità di opere da realizzare per ricondurre l'immobile allo stato previsto nella DIA sopra citata e in considerazione del fatto che lo stato attuale non risulta conforme alle normative igienico sanitarie a causa delle ridotte dimensioni dei locali, effettuare la stima del fabbricato nel suo complesso: risulterebbe infatti certamente più oneroso procedere alla ristrutturazione dei beni per ricondurli allo stato delle planimetrie catastali.

Risulta inoltre da segnalare che, in data 23 febbraio 2005, è stata emessa da parte del Dirigente del settore Assetto del Territorio del Comune di Carrara una ingiunzione di demolizione (Allegato 6) di due porticati in muratura realizzati in maniera abusiva in aderenza all'immobile contraddistinto dal mappale 239. Contro tale ingiunzione di demolizione è stato presentato ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale.

3.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate ad Avenza, nel Comune di Carrara (MS).

La frazione si trova nelle vicinanze del mare, a poca distanza da Carrara e risulta ben accessibile sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati.

Gli edifici in oggetto sono collocati in Via Turati, nella zona centrale di Avenza, nei pressi della stazione ferroviaria.

La zona è densamente popolata, con edifici che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono presenti molteplici attività economiche e commerciali tipiche di un centro cittadino, oltre a molti servizi pubblici, in particolare legati all'istruzione, alla sanità e al trasporto.

Tutto l'intorno è caratterizzate da una elevata intensità di traffico che rende la zona particolarmente rumorosa specialmente nelle ore diurne.

Di recente, a poche centinaia di metri dai fabbricati in oggetto, è stato realizzato un parcheggio ad uso pubblico che, tuttavia, non risulta sufficiente a soddisfare la richiesta di posteggi nella zona.

I due edifici nei quali sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima presentano caratteristiche estremamente diverse che si vanno a descrivere.

MAPPALE 238

Il fabbricato principale, individuato catastalmente al mappale 238, è ubicato lungo Via Turati; si tratta di un edificio di un certo valore architettonico, di pianta pressoché quadrata e prospetti caratterizzati dalla simmetria degli elementi funzionali e decorativi.

E' composto da tre piani fuori terra, oltre a un piano sottostrada e ad un sottotetto non abitabile; l'accesso alle unità immobiliari poste al piano terra, lievemente sopraelevato rispetto alla strada, e a quelli soprastanti, avviene direttamente da Via Turati, mentre i locali al piano sottostrada hanno ingresso indipendente da una corte esterna raggiungibile con una scalinata addossata a Via Turati, o dalla parallela Via Carriona.

L'intero edificio, come già esposto, è stato oggetto, in tempi recenti, di una ristrutturazione che ha interessato sia la parte edile che la parte impiantistica.

Attualmente l'edificio nel suo complesso è dotato di uno standard qualitativo di buon livello, soprattutto in considerazione del pregio architettonico dell'esterno del fabbricato e delle finiture delle parti condominiali interne.

Le singole unità immobiliari risultano, invece, certamente più modeste, con l'uso di materiali che non richiamano la storicità del fabbricato.

Si evidenziano nel seguito le caratteristiche del fabbricato nelle sue parti comuni.

- Struttura in muratura;
- Copertura a falde, con struttura in legno e tegole in laterizio;
- Tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro e decori color grigio perla;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in marmo bianco di Carrara;
- Scale in marmo bianco di Carrara;
- Parapetti delle scale e recinzioni esterne in ferro;
- Pavimentazione dei marciapiedi esterni con piastrelle in gres colore rosa;
- Area esterna condominiale interamente asfaltata.

Si passa quindi alla descrizione della distribuzione, dello stato manutentivo e delle peculiarità delle singole unità immobiliari oggetto di stima, mentre le finiture, identiche per tutte le unità, saranno descritte nel proseguo.

Subalterno 11 – 12 – 13

Trattasi di locali tecnici e ad uso deposito posti al piano seminterrato con accesso dall'area esterna del fabbricato e dal vano scale condominiale, con superfici catastali variabili tra i mq. 12 e i mq. 29.

Subalterno 15

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano seminterrato con accesso dall'area esterna sul lato sud del fabbricato.

E' composta da un monolocale con angolo cottura, un servizio igienico privo di aerazione naturale e una cantina comunicante.

L'immobile, nonostante sia stato recentemente oggetto di ristrutturazione, è in

condizioni di manutenzione non ottimali: in particolare il locale ad uso cantina presenta evidenti tracce di umidità sulle pareti.

Si sono inoltre ravvisate difformità dagli elaborati grafici allegati alla DIA 824/2003 e dalle planimetrie catastali: tali difformità riguardano l'altezza interna del locale adibito ad abitazione che risulta pari a m. 2.55 circa (anzichè m. 2.80 come dichiarato): di tale altezza anomala, non conforme alle attuali normative urbanistiche e igienico sanitarie, si terrà conto nella stima del bene.

Subalterno 16

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano seminterrato con accesso dall'area esterna sul lato sud del fabbricato.

E' composta da un monolocale con angolo cottura e da un servizio igienico dotato di aerazione naturale.

L'immobile è, allo stato attuale, in buone condizioni di manutenzione.

Anche in questo immobile si sono ravvisate difformità dagli elaborati grafici allegati alla DIA 824/2003 e dalle planimetrie catastali riguardanti le altezze interne che risultano pari a m. 2.60 per il monolocale e m. 2.45 per il servizio igienico (inferiori ai m. 2.80 dichiarati); di tale altezza anomala si terrà conto nella stima del bene.

Subalterno 17

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano seminterrato con accesso dall'area esterna sul retro del fabbricato.

E' composta da un monolocale con angolo cottura e da un servizio igienico non dotato di aerazione naturale.

L'immobile è, allo stato attuale, in condizioni di manutenzione ordinarie, compatibili con l'utilizzo del bene.

Anche in questo immobile si sono ravvisate difformità dagli elaborati grafici allegati alla DIA 824/2003 e dalle planimetrie catastali riguardanti le altezze interna che risultano pari a circa m. 2.55, inferiori ai m. 2.80 dichiarati; di tale altezza anomala si terrà conto nella stima del bene.

Subalterno 18

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra con accesso dall'andito condominiale.

Le planimetrie catastali, conformi agli elaborati grafici allegati alla variante alla DIA 824/2003, riportano una unità immobiliare composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera e servizio igienico dotato di aerazione naturale.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, come già anticipato nel paragrafo 2.4 – Verifica urbanistica, non è conforme alle planimetrie di cui sopra: allo stato attuale, infatti, esistono ancora due distinte unità corrispondenti a due camere ottenute dalla ristrutturazione di questa porzione di immobile avvenuta con DIA 824/2003, quando ancora il fabbricato era adibito ad albergo; di fatto, quindi, i lavori previsti nella variante alla Denuncia di Inizio Attività sopra citata risultano non ancora eseguiti.

Allo stato attuale le due camere sono dotate, ciascuna, di angolo cottura e servizio igienico; l'unità rivolta verso il retro del fabbricato ha inoltre una terrazza di circa mq. 10.

Subalterno 19

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra con accesso dall'andito condominiale.

Le planimetrie catastali, conformi agli elaborati grafici allegati alla variante alla DIA 824/2003, riportano una unità immobiliare analoga al subalterno 18 e composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera e servizio igienico non dotato di aerazione naturale.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che, anche in questo caso, lo stato dei luoghi, come già anticipato nel paragrafo 2.4 – Verifica urbanistica, non è conforme alle planimetrie di cui sopra, in maniera assolutamente analoga a quanto già esposto per il subalterno 18: valgono dunque le stesse considerazioni effettuate in precedenza.

Allo stato attuale le due camere sono dotate, ciascuna, di angolo cottura e servizio igienico.

Subalterno 20

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale condominiale.

Le planimetrie catastali, conformi agli elaborati grafici allegati alla variante alla DIA 824/2003, riportano una unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno,

angolo cottura ricavato in nicchia, piccolo disimpegno, camera, servizio igienico dotato di aerazione naturale e due balconi, uno su Via Turati e l'altro sulla corte interna.

Anche in questo caso, durante il sopralluogo, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, come già anticipato nel paragrafo 2.4 – Verifica urbanistica, non è conforme alle planimetrie di cui sopra, in maniera assolutamente analoga a quanto già esposto in precedenza: valgono pertanto le medesime considerazioni.

Allo stato attuale le due camere sono dotate, ciascuna, di angolo cottura e servizio igienico, oltre ai balconi.

Subalterno 21

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo, lato Nord, con accesso dal vano scale condominiale.

Le planimetrie catastali, conformi agli elaborati grafici allegati alla variante alla DIA 824/2003, riportano una unità immobiliare composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera e servizio igienico non dotato di aerazione naturale.

Anche in questo caso, durante il sopralluogo, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, come già anticipato nel paragrafo 2.4 – Verifica urbanistica, non è conforme alle planimetrie di cui sopra, in maniera assolutamente analoga a quanto già esposto in precedenza: valgono pertanto le medesime considerazioni.

Allo stato attuale le due camere sono dotate, ciascuna, di angolo cottura e servizio igienico.

Subalterno 22

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al secondo, lato Sud, con accesso dal vano scale condominiale.

Le planimetrie catastali, conformi agli elaborati grafici allegati alla variante alla DIA 824/2003, riportano una unità immobiliare composta da soggiorno, angolo cottura ricavato in nicchia, piccolo disimpegno, camera, servizio igienico dotato di aerazione naturale.

Sonopertanto valide le considerazioni illustrate in precedenza.

Subalterno 23

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al secondo, lato

Nord, con accesso dal vano scale condominiale.

L'immobile risulta, sia negli atti che nella situazione reale, assolutamente identico al subalterno 21.

Le considerazioni illustrate in precedenza sono pertanto valide anche per questa unità immobiliare.

Subalterno 24

Trattasi di unità immobiliare costituita da locali di sgombero ricavati al piano sottotetto, lato Sud, con accesso dal vano scale condominiale.

L'unità immobiliare è composta da tre locali non abitabili, con altezza minima pari a circa m. 1.60 (misurata all'intradosso del tavolato di copertura) e altezza massima pari a m. 3.00 circa, illuminati da aperture ricavate nella copertura (finestre tipo Velux).

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che questa unità immobiliare risulta adibita ad abitazione, con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

Subalterno 25

Trattasi di unità immobiliare costituita da locali di sgombero ricavati al piano sottotetto, lato Nord, con accesso dal vano scale condominiale.

L'unità immobiliare è composta da tre locali non abitabili, con altezza minima pari a circa m. 1.60 (misurata all'intradosso del tavolato di copertura) e altezza massima pari a m. 3.00 circa, illuminati da aperture ricavate nella copertura (finestre tipo Velux).

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che anche questa unità immobiliare risulta adibita ad abitazione, con ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico.

Le finiture delle varie unità immobiliari sono identiche e risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pavimenti in ceramica bianca;
- Rivestimenti dei servizi igienici in ceramica bianca e azzurra;
- Rivestimenti degli angoli cottura in ceramica colore beige;

- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno
- Servizi igienici con sanitari di media qualità;
- Impianto di raffrescamento/riscaldamento;
- Produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler.

Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare che tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione risultano occupate ma non sono stati forniti i contratti di locazione; dalle informazioni raccolte e da ciò che è stato possibile vedere, è comunque emerso che tali locazioni sono di tipo transitorio.

E' inoltre da sottolineare che l'utilizzo attuale del bene e soprattutto la tipologia di locatari determinano oggettive condizioni di degrado dal punto di vista del decoro dell'immobile, rendendo il fabbricato certamente meno appetibile sul mercato; di ciò sarà necessario tenere conto nella stima.

MAPPALE 239

Il fabbricato secondario, individuato catastalmente al mappale 239, è ubicato nella corte interna, nei pressi di Via Carriona.

Il fabbricato è modesto sia nelle dimensioni che nei caratteri architettonici, totalmente dissimile dal fabbricato principale.

Si tratta di un piccolo edificio in parte composto da un solo piano fuori terra, ed in parte da piano terra e locale sottotetto non abitabile.

L'accesso avviene direttamente dall'area esterna, raggiungibile sia da Via Turati che da Via Carriona.

Anche questo edificio, come già esposto, è stato oggetto, in tempi recenti, di una ristrutturazione.

Attualmente l'edificio nel suo complesso è dotato di uno standard qualitativo di medio livello, sia nelle finiture esterne che in quelle interne dell singole unità immobiliari.

Si evidenziano nel seguito le caratteristiche del fabbricato nelle sue parti comuni.

- Struttura in muratura;
- Copertura a falde, con struttura in laterocemento o legno e tegole in laterizio;
- Tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro;
- Area esterna interamente asfaltata.

Come già evidenziato nel paragrafo 2.4 – Verifica Urbanistica, non esiste corrispondenza tra le planimetrie allegate alla Denuncia di Inizio Attività 824/2003, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; con le premesse fatte in precedenza, si passa alla descrizione della distribuzione, dello stato manutentivo e delle peculiarità delle singole unità immobiliari attualmente presenti, mentre le finiture, identiche per tutte le unità, saranno descritte nel proseguo.

L'accesso alle tre unità immobiliari avviene da un porticato posto frontalmente al fabbricato che, come già anticipato, risulta gravato da ingiunzione di demolizione.

Unità 1

Trattasi di unità immobiliare costituita da un piccolo locale adibito a ingresso – pranzo – cottura, da una camera da letto e un servizio igienico senza aerazione naturale.

L'altezza dei locali è variabile tra i m. 2.80 per la camera e i m. 3.05 per i rimanenti vani.

L'immobile necessita di piccoli interventi di manutenzione, soprattutto riguardanti intonaci e tinteggiature.

Unità 2

Trattasi di unità immobiliare costituita da un piccolo locale adibito a ingresso – pranzo – cottura, da una camera da letto, un servizio igienico con aerazione naturale e un piccolo ripostiglio.

L'altezza dei locali è variabile tra i m. 1.85 per il ripostiglio e i m. 3.05 per i rimanenti locali.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Unità 3

Trattasi di unità immobiliare costituita da un soggiorno – pranzo, un locale cottura, un servizio igienico e un sottotetto non abitabile nel quale è stata ricavata una

camera da letto.

L'altezza dei locali è pari a m. 2.75 circa per il piano terra, mentre il sottotetto ha altezza minima pari a m. 0.9 e massima pari a m. 2.40.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Le finiture delle varie unità immobiliari sono identiche e risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pavimenti in ceramica bianca;
- Rivestimenti dei servizi igienici in ceramica bianca e azzurra;
- Rivestimenti degli angoli cottura in ceramica colore beige;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Porte interne in legno
- Servizi igienici con sanitari di media qualità;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori;

Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare che tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione risultano occupate ma non sono stati forniti i contratti di locazione; dalle informazioni raccolte e da ciò che è stato possibile vedere, è comunque emerso che tali locazioni sono di tipo transitorio.

E' inoltre da sottolineare, anche in questo caso, che l'utilizzo attuale del bene e soprattutto la tipologia di locatari, determinano oggettive condizioni di degrado dal punto di vista del decoro dell'immobile, rendendo il fabbricato certamente meno appetibile sul mercato; di ciò sarà necessario tenere conto nella stima.

3.6 – STIMA DEI BENI

Si deve determinare il valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Tenendo in considerazione lo stato attuale dei beni immobili e le loro peculiarità, si ritiene opportuno procedere alla stima degli stessi presi singolarmente e fornendo, di conseguenza, sia il valore di mercato di ognuno di essi, sia il valore di mercato dell'intero compendio.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Richiamando quanto detto in precedenza, nella stima delle varie unità immobiliari che compongono il compendio, sarà necessario tenere in considerazione che su parte di esse non risultano eseguiti i lavori di modifica delle distribuzioni interne, così come previsto nella variante alla Denuncia di Inizio Attività 824/2003, presentata in data 21/04/2006, e che risultano necessari per poter rendere conformi alle norme igienico sanitarie le unità immobiliari in oggetto; sarà pertanto necessario correggere il valore di stima ottenuto per l'immobile all'ordinarietà, tenendo conto dell'incidenza delle opere da eseguire per portarlo in tali condizioni.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Carrara ed in particolare della frazione di Avenza per immobili simili a quelli oggetto di stima.

Sono pertanto stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), che si allegano alla presente.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili simili a quelli in esame, una volta attuati i lavori necessari in precedenza descritti.

Considerate le diverse caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, sia in termini di stato di manutenzione che in termini di signorilità degli edifici, e tenuto conto di quanto esposto in precedenza circa il degrado dei fabbricati, si assumono i seguenti valori di mercato:

Valori di mercato unitario (V.m.u.) 2300 €/mq.
(mapp.le238)

Valori di mercato unitario (V.m.u.) 2100 €/mq.
(mapp.le238-subb.11 12 13 15)

Valori di mercato unitario (V.m.u.) 2100 €/mq.
(mapp.le239)

Sulla base di tali valori, attribuibili ai locali ad uso abitativo, è possibile determinare i valori di mercato delle varie pertinenze (cantine, terrazze, balconi, etc.) o dei locali con altezze anomale, mediante l'applicazione dei idonei coefficienti di ponderazione secondo quanto indicato in letteratura.

In particolare, per quanto riguarda i locali ad uso abitativo collocati al piano sottostrada del mappale 238, è necessario tenere conto della loro ridotta altezza (m. 2.50 circa) che determina la non conformità alle norme igienico sanitarie, e assegnare un coefficiente di ponderazione che tenga conto di ciò.

Relativamente al mappale 239, nella stima non si terrà in considerazione la superficie dovuta al porticato attualmente esistente (per complessivi mq. 40 circa) poiché, allo stato attuale, tale porticato risulta gravato da ingiunzione di demolizione da parte del Comune di Carrara in quanto risulta essere opera abusiva; *nel caso in cui il Tribunale Amministrativo Regionale, presso il quale è stato presentato ricorso, dovesse annullare tale ingiunzione, la presente stima dovrebbe essere rivista andando a computare anche la quota relativa al suddetto porticato.*

Si riassumono nelle tabelle seguenti le superfici e i coefficienti di ponderazione dei vari locali che compongono le unità immobiliari.

MAPPALE 238			
SUB.	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
11	Cantine / Depositi	20	0.2
12	Cantine / Depositi	18	0.2
13	Cantine / Depositi	12	0.2
15	Abitativo	36	0.7
	Cantina	18	0.2
16	Abitativo	39	0.7
17	Abitativo	42	0.7
18	Abitativo	60	1
	Terrazza	10	0.25
19	Abitativo	60	1
20	Abitativo	68	1
	Balcone	3	0.25
	Balcone	4	0.25
21	Abitativo	64	1
22	Abitativo	68	1
23	Abitativo	64	1
24	Sottotetto uso deposito	69	0.4
25	Sottotetto uso deposito	62	0.4

MAPPALE 239			
SUB. 4+5	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
	Abitativo	96	1
	Sottotetto	37	0.3
	Corte esterna	8	0.1

Le opere che dovranno essere eseguite sui subalterni 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del mappale 238 per rendere conformi gli appartamenti a quanto previsto nei progetti depositati consistono nella realizzazione di una apertura di collegamento tra le due camere (da realizzare in una parete portante), nella demolizione di un servizio igienico (con relativo rifacimento di intonaci e pavimenti) e nella chiusura di una delle due porte di accesso.

Tali opere vengono stimate, a corpo, in € 10.000 per ciascuna unità immobiliare in oggetto.

Il costo relativo alla demolizione del portico antistante l'edificio individuato

dal mappale 239 e alla realizzazione delle opere previste per ricondurre lo stato dei luoghi alla regolarità, risulta di minima entità e non viene pertanto considerato nella presente stima.

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato* delle singole unità immobiliari considerando il caso generico in cui debbano essere realizzate le opere di cui sopra.

$$\text{Valore di mercato delle unità immobiliari} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) - \text{costo opere}$$

Da cui derivano i seguenti valori (senza arrotondamenti):

MAPPALE 238	
SUB.	VALORE DI MERCATO (€)
11	8.400
12	7.650
13	5.040
15	60.480
16	62.790
17	92.000
18	133.750
19	128.000
20	150.425
21	137.200
22	146.400
23	137.200
24	79.350
25	71.300
TOTALE	1.219.895

MAPPALE 239	
SUB.	VALORE DI MERCATO (€)
4+5	226.590
TOTALE	226.590

Il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

$V_m = 1.445.000 \text{ €}$

NOTA

Considerati i tempi sulla base dei quali è stata formulata la proposta di Concordato Preventivo, con riferimento a quanto esposto circa le condizioni di degrado del decoro degli edifici, qualora quest'ultime venissero meno e il contesto fosse ricondotto ad una situazione di ordinarietà sotto tale punto di vista, il giudizio di stima sopra esposto dovrebbe essere rivisto in ragione di un sicuro apprezzamento dei beni nell'ordine almeno del 10%.

4

IMMOBILI

DI CUI AL

PUNTO A.4.

DELL'ALLEGATO 9



Compendio immobiliare
a destinazione d'uso uffici

MASSA

(MS)

4.1- BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nel Comune di Massa, Via Massa Avenza n°283, ed è composto da un edificio adibito ad uffici, corredato da aree esterne, in parte di uso comune e in parte adibite a parcheggio.

Le unità immobiliari facenti parte del compendio, sono ancora censite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del comune di Massa alla ditta ██████████ ██████████ non essendo stata presentata voltura nei confronti della società ██████████ ██████████ proprietaria, con sede in ██████████, con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)	
105	115	5	Bene comune non censito					
105	115	6	Area urbana			187		
105	115	7	Bene comune non censito					
105	115	8	A/10	4	12,5 vani	687	4.506,09	
105	115	9	A/10	4	15 vani	367	5.407,30	
81	545	-	D/I				86,30	

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			RENDITA (euro)	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
81	542	Bosco misto 1		02	79	0,29	0,09
81	546	Bosco misto 1		06	13	0,63	0,19

4.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED]", con sede legale in [REDACTED] - a seguito della fusione mediante incorporazione della società [REDACTED] eseguita in data 14/03/2007 con atto del Notaio Carlo Frati, Rep. n.6398, Racc. n.1866, registrato a Carrara il 30 marzo 2007 al n. 212 serie 1.

Non risulta trascrizione dell'atto di fusione presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa.

4.3 – VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione a favore del 19/01/2002 Reg. Part. 8956 Reg. Gen.12510*

Atto tra vivi – Compravendita

Pubblico Ufficiale: Bianchi Alessandra

Rep. 78817/6190 del 16/12/2002

- *Trascrizione a favore del 15/01/2003 Reg. Part. 381 Reg. Gen.456*

Atto tra vivi – Compravendita

Pubblico Ufficiale: Bianchi Alessandra

Rep. 80140/6252 del 14/01/2003

- *Trascrizione del 08/04/2003 Reg. Part. 2765 Reg. Gen.3843*

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa

Rep. 2080 del 04/04/2003

- *Trascrizione del 03/06/2004 Reg. Part. 4058 Reg. Gen.5869*

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Pubblico Ufficiale: Vigliar Rodolfo

Rep. 67579/3720 del 28/05/2004

- *Trascrizione del 03/07/2006 Reg. Part. 5757 Reg. Gen.8726*

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale

Rep. 763/2006 del 26/06/2006

- *Trascrizione del 11/04/2007 Reg. Part. 2873 Reg. Gen.4446*

Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara

Rep. 1093 del 14/03/2007

- *Iscrizione del 13/03/2003 Reg. Part. 424 Reg. Gen.2846*

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale: Bianchi Alessandra

Rep. 83105/6407 del 10/03/2003

- *Iscrizione del 31/08/2006 Reg. Part. 2172 Reg. Gen.11327*

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucca

Rep. 3616 del 29/08/2006

*- Iscrizione del 15/02/2007 Reg. Part. 388 Reg. Gen.1860
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5058 del 09/02/2007*

*- Iscrizione del 07/03/2007 Reg. Part. 595 Reg. Gen.2819
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5113 del 20/02/2007*

4.4 - VERIFICA URBANISTICA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

L'area su cui sorge l'edificio è compresa in zona classificata, ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale, come Zona di Ristrutturazione.

Il fabbricato, in passato adibito a foresteria, e i terreni sono stati oggetti di recenti trasformazioni con i seguenti atti:

- Denuncia di Inizio Attività n.1210 del 23/08/2001: ristrutturazione di un fabbricato adibito a foresteria;
- Denuncia di Inizio Attività n.51003 del 10/07/2002: realizzazione di cabina Enel;
- Denuncia di Inizio Attività n.51837 del 20/12/2002: diversa distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da foresteria ad uffici del piano rialzato e piano primo;
- Variante n.52436 del 20/04/2003 alla DIA n.51837 del 20/12/2002: realizzazione di nuova recinzione con modifica della pertinenza del fabbricato e dei rispettivi parcheggi; tale variante risulta sospesa per richiesta di documentazione non ancora prodotta;

Per gli interventi di cui sopra risultano, ad oggi, non ancora presentati né la dichiarazione di Fine Lavori né il Certificato di Conformità.

Presso l'archivio del Comune di Massa risultano inoltre altri atti relativi a Denunce di Inizio Attività presentate e di seguito annullate per vari motivi.

Le planimetrie catastali risultano non aggiornate sulla base dei lavori eseguiti a seguito delle Denunce di Inizio Attività presentate.

Dai sopralluoghi effettuati sono inoltre state ravvisate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Tali difformità riguardano:

- Distribuzione interna del piano seminterrato con diverse dimensioni dello scannafosso perimetrale;
- Presenza di una pensilina in struttura metallica e vetro a copertura dello scannafosso perimetrale;
- Lievi modifiche nella distribuzione interna del piano rialzato e piano primo;

- Sistemazione esterna delle aree destinate a parcheggio.

Tali difformità risultano comunque facilmente sanabili o eliminabili con il ripristino della situazione autorizzata: non se ne terrà pertanto conto nella stima.

4.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Massa, a metà strada tra Carrara e Massa.

L'area si trova a ridosso della zona industriale apuana, lungo Via Massa Avenza, una delle arterie principali per il collegamento tra le due città; a poca distanza è inoltre presente il casello autostradale di Massa.

Gli immobili sono collocati in un'area in una fascia di transizione tra la destinazione d'uso residenziale, che si estende verso il mare, e l'uso artigianale ed industriale, con edifici di varie tipologie architettoniche e costruttive.

Tutto l'intorno è caratterizzate da una elevata intensità di traffico, anche di mezzi pesanti, che rende la zona sicuramente rumorosa.

L'area, allo stato attuale, non ha una vocazione prettamente direzionale: sono tuttavia in corso lavori che andranno a riqualificare l'intorno sia dal punto di vista urbanistico che, di conseguenza, commerciale.

Il compendio immobiliare, come già accennato, è composto da un edificio che si sviluppa per due piani fuori terra ed un piano seminterrato; all'esterno si trovano le aree comuni e quelle adibite a parcheggio, oltre alla cabina Enel ubicata nei pressi di Via Massa Avenza.

Il fabbricato principale, individuato catastalmente al mappale 115, è un edificio in passato adibito a foresteria del complesso industriale Farnoplant: attualmente la destinazione dei due piani fuori terra è ad uso uffici, mentre il piano seminterrato, di pertinenza del piano terra, ha come destinazione d'uso cantina o locali accessori.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso tre distinti cancelli pedonali e un cancello carraio da cui si giunge al parcheggio.

I due piani fuori terra costituiscono due distinte unità immobiliari; l'accesso agli uffici posti al piano sopraelevato, individuati dal subalterno 8, avviene da un ingresso posto sul prospetto principale, passando nell'area comune (subalterno 5), che circonda il fabbricato.

Al piano superiore (subalterno 9), si accede invece da due ingressi contrapposti collocati sui prospetti laterali che conducono ai vani scale comuni individuati dal subalterno 7.

Il piano seminterrato, compreso come pertinenza nel subalterno 8, è accessibile dall'area comune esterna, attraverso una scala che scende nello scannafosso che circonda l'edificio.

Di fianco all'edificio è presente un'area adibita a viabilità condominiale e parcheggio in ragione della necessità di soddisfacimento degli standard urbanistici previsti a seguito del cambio di destinazione d'uso.

L'intero edificio, come già esposto, è stato oggetto, in tempi recenti, di una ristrutturazione che ha interessato sia la parte edile che la parte impiantistica.

Attualmente l'edificio nel suo complesso, per ciò che concerne le parti comuni, è dotato di uno standard qualitativo di elevato livello.

Le singole unità immobiliari risultano, invece, di livelli qualitativi assolutamente differenti tra loro, come si andrà ad esporre nel seguito.

Si evidenziano nel seguito le caratteristiche del fabbricato nelle sue parti comuni.

- Struttura portante in muratura;
- Copertura piana;
- Tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color rosso e bianco, in parte rivestite in marmo bianco;
- Scale in marmo bianco e nero;
- Pavimentazione dei marciapiedi esterni in pietra grigia;
- Recinzione esterna nella parte frontale in muratura e acciaio, in calcestruzzo nella parte retrostante;
- Viabilità condominiale asfaltata;
- Area a parcheggio in materiale drenante.

Si passa quindi alla descrizione dello stato manutentivo e delle peculiarità delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio.

Subalterno 8

Trattasi di unità immobiliare posta al piano sopraelevato con accesso dall'area esterna di uso comune sul fronte del fabbricato.

E' composta da un ingresso con sala d'attesa, un lungo corridoio dal quale si accede ai vari locali, sette uffici di cui alcuni di grandi dimensioni, una sala riunioni, oltre a due servizi igienici con antibagno collocati sui lati contrapposti dell'edificio e due ripostigli.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 360 con una altezza interna variabile a seguito della realizzazione di un controsoffitto utilizzato come cavedio impianti.

L'architettura interna e le finiture dell'unità immobiliare sono sicuramente di pregio e risultano le seguenti:

- Infissi in legno tinteggiati di colore bianco;
- Avvolgibili in pvc di colore bianco;
- Pavimenti degli uffici in parquet
- Pavimentazione del corridoio in pietra grigia di Fivizzano
- Pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica effetto mosaico di colore beige;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Boiserie in legno di ciliegio;
- Porte interne in legno o vetro
- Servizi igienici con sanitari e rubinetterie di ottima qualità;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto elettrico e rete informatica;

Lo stato manutentivo dei locali sopra descritti è ottimo.

L'unità immobiliare è completata dal piano seminterrato con destinazione d'uso a cantina o locali accessori: stante l'altezza interna dei vani, pari a m. 2.50, questi risultano non abitabili.

L'accesso avviene dall'esterno, mediante una scala che conduce allo scannafosso perimetrale coperto da una pensilina in acciaio e vetro della quale non risulta traccia nei progetti presentati e che, in ogni modo, può essere facilmente rimossa.

Durante i sopralluoghi si è potuto constatare che la distribuzione interna, come già anticipato nel paragrafo 3.4 – Verifica urbanistica, risulta difforme da quanto

previsto nei progetti presentati presso il Comune di Massa: sono stati infatti ricavati nel piano seminterrato nove bilocali attualmente adibiti ad abitazione, ognuno con ingresso indipendente direttamente dallo scannafosso attraverso porte finestre.

I bilocali sono composti, ciascuno, da soggiorno – pranzo con angolo cottura, camera e servizio igienico privo di aerazione naturale.

Si è inoltre constatato che i suddetti locali risultavano, al momento del sopralluogo, occupati, ma non sono stati forniti i contratti di locazione; dalle informazioni raccolte e da ciò che è stato possibile vedere, è comunque emerso che tali locazioni sono di tipo transitorio.

La superficie lorda dell'intero piano seminterrato è pari a circa mq. 400.

Le finiture interne sono modeste e risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio di colore bianco;
- Persiane scorrevoli in alluminio color grigio perla;
- Pavimenti in ceramica color nocciola;
- Pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica color azzurro e bianco;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Porte interne in legno;
- Servizi igienici con sanitari e rubinetterie di media qualità;
- Impianto di condizionamento;

Lo stato manutentivo dei locali è mediocre, in particolare a causa di tracce di umidità proveniente dall'esterno e infiltrazioni di acqua proveniente da pozzetti di raccolta non perfettamente funzionanti.

Subaltemo 9

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo con accesso dalle scale interne, di uso comune, poste ai lati contrapposti del fabbricato.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso a uffici ed è composta da un lungo corridoio centrale dal quale è possibile accedere a quattordici locali, ognuno con servizio igienico.

Durante i sopralluoghi si è potuto constatare che i locali suddetti sono, attualmente, adibiti camere - dormitorio: la maggior parte di questi risultavano, al

momento del sopralluogo, occupati, ma non sono stati forniti i contratti di locazione; dalle informazioni raccolte e da ciò che è stato possibile vedere, è comunque emerso che tali locazioni sono di tipo transitorio.

La superficie lorda dell'intero primo piano è pari a circa mq. 360.

Le finiture interne sono modeste e risultano le seguenti:

- Infissi in legno tinteggiati di colore bianco;
- Persiane scorrevoli in alluminio di colore bianco;
- Pavimenti laminato effetto parquet;
- Pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica color beige e azzurro;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Portoncini di ingresso alle camere in legno di colore bianco;
- Porte interne in legno;
- Servizi igienici con sanitari e rubinetterie di media qualità;
- Impianto di condizionamento;

Lo stato manutentivo dei locali è mediocre, con necessità di effettuare interventi per l'utilizzo previsto dalla destinazione d'uso concessa.

E' inoltre da sottolineare che l'utilizzo attuale del bene e soprattutto la tipologia di locatari determinano oggettive condizioni di degrado dal punto di vista del decoro dell'immobile nella sua totalità, rendendo il fabbricato certamente meno appetibile sul mercato, anche pensando ad una vendita frazionata delle due unità immobiliari; di ciò sarà necessario tenere conto nella stima.

4.6 - STIMA DEI BENI

Si deve fornire un giudizio di stima del compendio immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in oggetto.

Tenendo in considerazione lo stato attuale dei beni immobili e le loro peculiarità, si ritiene opportuno procedere alla stima degli stessi presi singolarmente e andando successivamente a determinare il valore di mercato dell'intero compendio.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Massa ed in particolare della parte periferica relativa zona industriale apuana.

Sono pertanto stati valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), che si allegano alla presente, e consultati gli operatori del settore del luogo.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili similari a quelli in esame, tenendo conto della tipologia di edificio e della consistenza delle parti comuni e delle aree esterne pertinenziali, il cui valore è ricompreso in quello del fabbricato.

Considerate le diverse caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, sia in termini di stato di manutenzione che in termini di grado di finiture, e valutate le peculiarità dell'immobile, si assumono i seguenti valori di mercato relativi al fabbricato:

<i>Valori di mercato unitario (sub.8)</i>	<i>(V.m.u.) 2400 €/mq.</i>
<i>Valori di mercato unitario (sub.9)</i>	<i>(V.m.u.) 1900 €/mq.</i>

Sulla base di tali valori, attribuibili ai locali ad uso uffici, è possibile

determinare i valori di mercato delle varie pertinenze (cantine, locali ad uso deposito, etc.) mediante l'applicazione dei idonei coefficienti di ponderazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'area adiacente al fabbricato, che risulta in parte adibita a parcheggio e viabilità, la stima di tale area verrà effettuata attribuendo un valore di mercato basandosi sui dati ricavabili dalle indagini di mercato per i posti auto esterni e tenendo in considerazione l'incidenza della viabilità stessa e delle aree di manovra (stimabile nel 50%).

Si assume pertanto il seguente valore di mercato:

Valore di mercato unitario (mapp.li 542-546) (V.m.u.) 200 €/mq.

Per quanto concerne la cabina Enel, si assegna il seguente valore:

Valore di mercato unitario (mapp.le 545) (V.m.u.) 500 €/mq.

Si riassumono nella tabella seguente le superfici e i coefficienti di ponderazione delle varie unità immobiliari e terreni che compongono il compendio.

MAPP.LE	SUB.	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
115	8	Uffici	360	1
		Locali ad uso deposito	400	0.6
	9	Uffici	360	1
542		Area esterna	279	1
546		Area esterna	613	1
545		Cabina Enel	12	1

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato del compendio immobiliare* come somma dei valori ottenuti per le singole componenti.

Valore di mercato del compendio immobiliare = $\Sigma (V.m.u. \times S \times c)$

Da cui deriva il seguente valore (senza arrotondamenti):

Valore di mercato del compendio immobiliare = 2.308.400 €

Il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

$V_m = 2.300.000 \text{ €}$

NOTA

Considerati i tempi sulla base dei quali è stata formulata la proposta di Concordato Preventivo, con riferimento a quanto esposto circa le condizioni di degrado del decoro degli edifici, qualora quest'ultime venissero meno e il contesto fosse ricondotto ad una situazione di ordinarietà sotto tale punto di vista, il giudizio di stima sopra esposto dovrebbe essere rivisto in ragione di un sicuro apprezzamento dei beni nell'ordine almeno del 10%.

5
IMMOBILI
DI CUI AL
PUNTO A.5.
DELL'ALLEGATO 9



Unità immobiliare sita nel
Complesso residenziale
“I LOGGIATI”

CARRARA
(MS)

5.1- BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, e sono costituiti da un appartamento posto al primo piano del complesso residenziale denominato "I Loggiati", oltre a cantina e posto auto di pertinenza collocati entrambi al piano interrato del medesimo edificio.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] non essendo stata presentata voltura nei confronti della società [REDACTED] attuale proprietaria, con sede in [REDACTED], con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	14	A/2	3	3 vani	49	309,87
43	459	107	C/6	3	14 mq.	14	38,32
43	459	143	C/2	4	4 mq.	6	10,33

5.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società "[REDACTED]", con sede legale in [REDACTED] - a seguito della fusione mediante incorporazione della società "[REDACTED]", eseguita in data 14/03/2007 con atto del Notaio Carlo Frati, Rep. n.6398, Racc. n.1866, registrato a Carrara il 30 marzo 2007 al n. 212 serie 1.

Non risulta trascrizione dell'atto di fusione presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa.

5.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 16/05/2006 Reg. Part. 4262 Reg. Gen.6474*
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa
Rep. 5455/6 del 16/05/2006

- *Trascrizione del 03/07/2006 Reg. Part. 5757 Reg. Gen.8726*
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale
Rep. 763/2006 del 26/06/2006

- *Trascrizione del 11/04/2007 Reg. Part. 2873 Reg. Gen.4446*
Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Carrara
Rep. 1093 del 14/032007

- *Iscrizione del 31/08/2006 Reg. Part. 2172 Reg. Gen.11327*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucca
Rep. 3616 del 29/08/2006

- *Iscrizione del 15/02/2007 Reg. Part. 388 Reg. Gen.1860*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5058 del 09/02/2007

- *Iscrizione del 01/03/2007 Reg. Part. 515 Reg. Gen.2473*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5058 del 09/02/2007

- *Iscrizione del 07/03/2007 Reg. Part. 595 Reg. Gen.2819*
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale
Rep. 5113 del 20/02/2007

- *Annotazione del 19/10/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393*
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005

5.4 - VERIFICA URBANISTICA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.97/2002 alla quale è seguita una variante in corso d'opera del 16/07/2005.

La Concessione Edilizia suddetta è stata rilasciata a seguito della stipula di Convenzione Urbanistica (Atto Notaio Alessandra Bianchi, rep.78077, racc.6143 – reg. a Massa il 12/12/02 al n.1768) che prevede l'obbligo da parte della società [REDACTED] e dei suoi aventi causa di concedere gratuitamente all'uso pubblico una porzione di terreno della consistenza minima di mq.500.

E' da segnalare che, a seguito di sopralluogo da parte del Settore Assetto del Territorio del Comune di Carrara avvenuto in data 28/10/2005, è stata ravvisata la realizzazione di opere comportanti una variazione essenziale alla concessione edilizia e precisamente riguardanti una maggiore altezza del fabbricato.

A seguito di ciò è stata emessa Ingiunzione di demolizione delle opere che hanno comportato la variazione essenziale (Allegato 6).

L'ingiunzione di demolizione di cui sopra non riguarda direttamente l'unità immobiliare oggetto di stima, ma la copertura del fabbricato.

5.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a Carrara, Via Mauro Dell'Amico angolo Vicolo del Bugliolo.

L'edificio in cui sono collocate si trova poco distante dal centro cittadino, che risulta facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è densamente popolata, con edifici realizzati in varie epoche e che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive.

Nei dintorni del fabbricato, la destinazione d'uso residenziale è certamente quella prevalente, anche se le attività economiche e commerciali tipiche di un centro cittadino sono collocate a poca distanza, così come i servizi pubblici, in particolare legati all'istruzione, alla sanità e al trasporto.

L'intorno è caratterizzate da una intensità di traffico non particolarmente elevata e ciò rende la zona abbastanza tranquilla anche nelle ore diurne; molto sentito è invece il problema della carenza di parcheggi ad uso pubblico.

L'edificio nel quale si trovano i beni oggetto di stima è composto da tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed uno sottotetto.

Ha un aspetto elegante con un buon livello delle finiture, con caratteristiche delle parti comuni che si vanno nel seguito a descrivere.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde, con struttura in laterocemento e tegole in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro e decori color avorio;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in marmo bianco di Carrara;
- Scale in marmo bianco di Carrara;
- Parapetti delle scale e recinzioni esterne in acciaio;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle in gres colore grigio;

Nonostante l'edificio si di recentissima costruzione, in alcune parti appare deteriorato soprattutto a causa di infiltrazioni di umidità; lo stato manutentivo risulta pertanto non ottimale come dovrebbe.

Si fa presente che, nonostante i ripetuti e numerosi solleciti rivolti alla

proprietà, non è stato possibile prendere diretta visione delle unità immobiliari.

Pertanto, sia per la descrizione dei beni dal punto di vista della consistenza che nella formulazione del giudizio di stima, si farà riferimento alla documentazione cartacea in possesso e alle caratteristiche delle unità immobiliari collocate nel medesimo fabbricato e realizzate con il grado di finitura previsto da capitolato.

Ovviamente, a causa della mancanza del sopralluogo cognitivo, non è possibile valutare la rispondenza dello stato dei luoghi ai progetti concessionati e alle planimetrie catastali, così come lo stato di manutenzione dei beni.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale condominiale.

E' composta da ingresso, soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e un servizio igienico privo di aerazione naturale e una loggia su Via Dell'Amico, il tutto per una superficie pari a mq. 52, oltre ad una cantina e un posto auto collocati nel piano interrato.

L'altezza dei locali adibiti a residenziale è pari a m. 2.70.

Le finiture dell'unità immobiliari, per quanto è stato possibile accertare dai sopralluoghi effettuati all'esterno, risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Porta di ingresso blindata;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Non è invece possibile dare indicazioni precise circa la natura di pavimenti, rivestimenti, sanitari e porte interne.

mediante l'applicazione di idonei coefficienti di ponderazione secondo quanto indicato in letteratura.

Si riassumono nella tabella seguente le superfici e i coefficienti di ponderazione dei vari locali che compongono le unità immobiliari.

SUB.	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
14	Abitativo	47	1
	Loggia	5	0.4
107	Posto auto	14	0.4
143	Cantina	6	0.2

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato* dei beni oggetto di stima.

$$\text{Valore di mercato} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) = 128.340 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE } V_m = 125.000 \text{ €}$$

6

IMMOBILI

DI CUI AL

PUNTO F

DELL'ALLEGATO 9

Unità immobiliari site nel
Complesso residenziale
“I LOGGIATI”

CARRARA

(MS)

e

Unità immobiliare sita nel
Complesso residenziale
“BORGIO BELVEDERE”

CANIPAROLA - FOSDINOVO

(MS)

6.1 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.1

6.1.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano terra del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	RENDITA (euro)
43	459	2	A/2	3	4 vani	70	413,17

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.1.2 – PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.1.3 – VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

*- Trascrizione del 10/11/2005 Reg. Part. 7528 Reg. Gen.12220
Atto tra vivi – Preliminare di vendita
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37508 del 11/10/2005*

- *Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4102 Reg. Gen.6234*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8051/794 del 08/05/2006

- *Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942*
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006

- *Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393*
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005

6.1.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale è collocato il bene immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.97/2002 alla quale è seguita una variante in corso d'opera del 16/07/2005.

La Concessione Edilizia suddetta è stata rilasciata a seguito della stipula di Convenzione Urbanistica (Atto Notaio Alessandra Bianchi, rep.78077, racc.6143 – reg. a Massa il 12/12/02 al n.1768) che prevede l'obbligo da parte della società XXXXXXXXXX e dei suoi aventi causa di concedere gratuitamente all'uso pubblico una porzione di terreno della consistenza minima di mq.500.

E' da segnalare che, a seguito di sopralluogo da parte del Settore Assetto del Territorio del Comune di Carrara avvenuto in data 28/10/2005, è stata ravvisata la realizzazione di opere comportanti una variazione essenziale alla concessione edilizia e precisamente riguardanti una maggiore altezza del fabbricato, superiore di cm. 53 sul fronte Via Dell'Amico e di cm. 93 sulla corte interna rispetto al progetto concessionato.

A seguito di ciò è stata emessa Ingiunzione di demolizione delle opere che hanno comportato la variazione essenziale (Allegato 6).

L'ingiunzione di demolizione di cui sopra non riguarda direttamente l'unità immobiliare oggetto di stima, ma la copertura del fabbricato.

6.1.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata a Carrara, Via Mauro Dell'Amico angolo Vicolo del Bugliolo.

L'edificio in cui è collocata si trova poco distante dal centro cittadino, che risulta facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è densamente popolata, con edifici realizzati in varie epoche e che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive.

Nei dintorni del fabbricato, la destinazione d'uso residenziale è certamente quella prevalente, anche se le attività economiche e commerciali tipiche di un centro cittadino sono collocate a poca distanza, così come i servizi pubblici, in particolare legati all'istruzione, alla sanità e al trasporto.

L'intorno è caratterizzate da una intensità di traffico non particolarmente elevata e ciò rende la zona abbastanza tranquilla anche nelle ore diurne; molto sentito è invece il problema della carenza di parcheggi ad uso pubblico.

L'edificio nel quale si trova il bene oggetto di stima è composto da tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed uno sottotetto.

Ha un aspetto elegante con un buon livello delle finiture, con caratteristiche delle parti comuni che si vanno nel seguito a descrivere.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde, con struttura in laterocemento e tegole in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro e decori color avorio;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in marmo bianco di Carrara;
- Scale in marmo bianco di Carrara;
- Parapetti delle scale e recinzioni esterne in acciaio;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle in gres colore grigio;

Nonostante l'edificio si di recentissima costruzione, in alcune parti appare deteriorato soprattutto a causa di infiltrazioni di umidità; lo stato manutentivo risulta pertanto non ottimale come dovrebbe.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile

abitazione posta al piano terra con accesso dal vano scale condominiale.

E' composta da ingresso, soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e un servizio igienico dotato di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 69, oltre ad una loggia su Vicolo del Bugliolo.

L'altezza dei vani è pari a m. 2.70.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore rosa;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che nell'appartamento sono stati accatastati materiali quali piastrelle, tubazioni, sanitari, porte, etc. necessari all'ultimazione di altre unità immobiliari oltre che di quella in esame.

6.1.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Carrara ed in particolare della frazione di Carrara per immobili simili a quelli oggetto di stima, anche in considerazione di precedenti compravendite avvenute per beni collocati nel medesimo complesso residenziale.

Sono dunque stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati

6.2 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.2

6.2.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano terra del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	28	A/2	3	2,5 vani	44	258,23

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.2.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.2.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4102 Reg. Gen.6234
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8051/794 del 08/05/2006*

*- Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.2.4 – VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato non riguarda direttamente l'unità immobiliare oggetto di stima.

6.2.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra con accesso indipendente da Via Dell'Amico.

E' composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno e un servizio igienico dotato di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 42.

L'altezza dei vani è pari a m. 2.70.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;

- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'appartamento non risulta ultimato, mancando ancora alcune finiture che comunque non incidono sul valore del bene.

6.2.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Carrara ed in particolare della frazione di Carrara per immobili simili a quelli oggetto di stima, anche in considerazione di precedenti compravendite avvenute per beni collocati nel medesimo complesso residenziale.

Sono dunque stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), e della FIAIP (con i dati relativi al 1° semestre 2006) che si allegano alla presente.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili simili a quelli in esame.

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, si assume il seguente valore di mercato:

Valori di mercato unitario (V.m.u.) *2300 €/mq.*

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato* del bene oggetto di stima.

$$\text{Valore di mercato} = V.m.u. \times S = 2300 \times 42 = 96.600 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE } V_m = 95.000 \text{ €}$$

6.3 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.3

6.3.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano terra, primo, secondo e sottotetto del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	16	A/2	3	5 vani	109	516,46

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.3.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.3.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 03/10/2005 Reg. Part. 6628 Reg. Gen.10632*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37333/11276 del 13/09/2006

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4103 Reg. Gen.6235
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8052/795 del 08/05/2006*

*- Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.3.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato riguarda direttamente parte dell'unità immobiliare oggetto di stima, di conseguenza, allo stato attuale, occorrerà esprimere il giudizio di stima tenendo conto di tale fatto.

6.3.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare su più livelli, adibita a civile abitazione, con ingresso indipendente al piano terra direttamente da Via Dell'Amico.

E' composto da un piccolo ingresso al piano terra, un soggiorno – pranzo con angolo cottura e balcone al piano primo, disimpegno, servizio igienico privo di aerazione naturale e balcone al piano secondo e un sottotetto non abitabile con bagno e terrazza a livello.

Il piano terra, primo e secondo sono collegati tramite una scala in cemento armato, il sottotetto è accessibile tramite una scala prefabbricata attualmente non

presente.

L'altezza dei vani abitabili è pari a m. 2.70.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'appartamento non risulta ultimato, mancando ancora alcune finiture soprattutto relative al locale sottotetto, che comunque non incidono sul valore del bene, anche in considerazione del fatto che dovrà essere tenuta in considerazione l'ingiunzione di demolizione gravante sulla copertura, con il conseguente abbassamento della quota di imposta di quest'ultima di circa cm.50.

6.3.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Nell'esprimere il giudizio di stima sarà necessario, tenuto conto dell'ingiunzione di demolizione gravante sulla copertura del fabbricato e della conseguente messa in pristino del piano sottotetto conformemente allo stato concessionato che prevedeva una altezza inferiore di circa cm. 50, andare a esprimere il giudizio di stima sulla base del *Valore di Trasformazione*: si procederà alla stima del bene così come risulterà a seguito dell'operazione di messa in pristino, oltre agli oneri necessari per ricondurre il bene all'ordinarietà.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni all'ordinarietà è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con

analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Carrara ed in particolare della frazione di Carrara per immobili simili a quelli oggetto di stima, anche in considerazione di precedenti compravendite avvenute per beni collocati nel medesimo complesso residenziale.

Sono dunque stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), e della FIAIP (con i dati relativi al 1° semestre 2006) che si allegano alla presente.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili simili a quelli in esame.

Considerate le caratteristiche e le peculiarità dell'unità immobiliare oggetto di stima, disposta su molti livelli, si assume il seguente valore di mercato:

Valori di mercato unitario (V.m.u.) *2100 €/mq.*

Sulla base di tale valore, attribuibile ai locali ad uso abitativo, è possibile determinare il valore di mercato delle varie pertinenze quali i balconi, le terrazze ed il sottotetto, mediante l'applicazione di idonei coefficienti di ponderazione secondo quanto indicato in letteratura.

Si riassumono nella tabella seguente le superfici e i coefficienti di ponderazione dei vari locali che compongono le unità immobiliari.

SUB.	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
16	Abitativo	43	1
	Abitativo	43	1
	Sottotetto	25	0.4
	Balcone	4	0.2
	Balcone	4	0.2
	Terrazza	4	0.2

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato del bene all'ordinarietà*.

$$\text{Valore di mercato del bene all'ordinarietà} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) = 209.580 \text{ €}$$

Le opere necessarie a rendere conforme il bene a quanto previsto nel progetto concessionato possono avere costi estremamente variabili e di difficile quantificazione in funzione delle modalità di demolizione e di rimessa in pristino.

Dovendo effettuare una valutazione delle opere e dei costi conseguenti, si possono riassumere i lavori necessari, nelle fasi con maggior incidenza, come di seguito:

- Smontaggio del manto di copertura, demolizione della struttura, dei tamponamenti esterni e delle tramezzature del sottotetto;

- Realizzazione di nuova copertura alla corretta quota di imposta;

- Realizzazione di murature del sottotetto (esterne ed interne);

- Riprese di impianti ed intonaci;

- Eventuale adeguamento di infissi esterni ed interni,

il tutto con onere di installazione cantiere e opere provvisoriale.

L'incidenza di tali opere viene stimata, complessivamente, in 400 €/mq. per la superficie del sottotetto.

Risulta pertanto:

$$\text{Costo opere} = \text{Costo unitario} \times \text{Superficie sottotetto} = 10.000 \text{ €}$$

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di trasformazione del bene oggetto di stima*.

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{Val. mercato bene ord.} - \text{Costo opere} = 199.580 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE } V_m = 200.000 \text{ €}$$

6.4 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.4

6.4.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	17	A/2	3	3,5 vani	63	361,52

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.4.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED], alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.4.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 03/10/2005 Reg. Part. 6628 Reg. Gen.10632*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37333/11276 del 13/09/2006

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4103 Reg. Gen.6235
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8052/795 del 08/05/2006*

*- Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.4.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato riguarda direttamente parte dell'unità immobiliare oggetto di stima, di conseguenza, allo stato attuale, occorrerà esprimere il giudizio di stima tenendo conto di tale fatto.

6.3.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare su due livelli, adibita a civile abitazione, con ingresso al secondo piano del vano scale condominiale denominato "Scala A".

E' composto da ingresso, ampio monolocale con angolo cottura, bagno privo di aerazione naturale e grande terrazza di circa mq. 50 al piano secondo; nel sottotetto non abitabile sono stati ricavati due vani, oltre ad un bagno, un ripostiglio e una piccola terrazza.

Il piano secondo e sottotetto sono collegati tramite una scala in cemento armato.

L'altezza dei vani abitabili è pari a m. 2.70, mentre, attualmente, il sottotetto ha una altezza minima pari a m. 1.45.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Finestre in copertura tipo "Velux"
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;
- Scala rivestita in marmo con parapetto in acciaio;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che sono presenti alcune infiltrazioni di acqua sulla parete al piano secondo, lato Via Dell'Amico, con conseguente deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura della parete stessa; risulta inoltre mancante l'infisso di chiusura di una apertura del vano scale.

6.4.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Nell'esprimere il giudizio di stima sarà necessario, tenuto conto dell'ingiunzione di demolizione gravante sulla copertura del fabbricato e della conseguente messa in pristino del piano sottotetto conformemente allo stato concessionato che prevedeva una altezza inferiore di circa cm. 50, andare a esprimere il giudizio di stima sulla base del *Valore di Trasformazione*: si procederà alla stima del bene così come risulterà a seguito dell'operazione di messa in pristino, oltre agli oneri necessari per ricondurre il bene all'ordinarietà, in maniera del tutto analoga a quanto già effettuato per l'immobile di cui al punto 6.3.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni all'ordinarietà è

quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Carrara ed in particolare della frazione di Carrara per immobili simili a quelli oggetto di stima, anche in considerazione di precedenti compravendite avvenute per beni collocati nel medesimo complesso residenziale.

Sono dunque stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 2° semestre 2006), e della FIAIP (con i dati relativi al 1° semestre 2006) che si allegano alla presente.

Mediante comparazione diretta, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, per immobili simili a quelli in esame.

Considerate le caratteristiche e le peculiarità dell'unità immobiliare oggetto di stima, disposta su molti livelli, si assume il seguente valore di mercato:

Valori di mercato unitario (V.m.u.) 2300 €/mq.

Sulla base di tale valore, attribuibile ai locali ad uso abitativo, è possibile determinare il valore di mercato delle varie pertinenze quali i balconi, le terrazze ed il sottotetto, mediante l'applicazione di idonei coefficienti di ponderazione secondo quanto indicato in letteratura.

Si riassumono nella tabella seguente le superfici e i coefficienti di ponderazione dei vari locali che compongono l'unità immobiliare.

SUB.	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
17	Abitativo	41	1
	Terrazza	50	0.2
	Sottotetto	63	0.4
	Terrazza	4	0.3

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato del bene all'ordinarietà*.

$$\text{Valore di mercato del bene all'ordinarietà} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) = 178.020 \text{ €}$$

In relazione alle opere necessarie a rendere conforme il bene a quanto previsto nel progetto concessionato valgono le medesime considerazioni effettuate per l'immobile di cui al punto 6.3..

L'incidenza di tali opere viene stimata, anche in questo caso, complessivamente, in 400 €/mq. per la superficie del sottotetto.

Risulta pertanto:

$$\text{Costo opere} = \text{Costo unitario} \times \text{Superficie sottotetto} = 25.200 \text{ €}$$

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di trasformazione del bene* oggetto di stima.

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{Val. mercato bene ord.} - \text{Costo opere} = 152.820 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE } V_m = 150.000 \text{ €}$$

6.5 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.5

6.5.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	21	A/2	3	3 vani	66	309,87

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.5.2 – PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni, a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.5.3 – VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 03/10/2005 Reg. Part. 6628 Reg. Gen.10632*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37333/11276 del 13/09/2006

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4103 Reg. Gen.6235
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8052/795 del 08/05/2006*

*- Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.5.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato riguarda direttamente parte dell'unità immobiliare oggetto di stima e, di conseguenza, allo stato attuale, occorrerà esprimere il giudizio di stima tenendo conto di tale fatto.

6.5.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare su due livelli, adibita a civile abitazione, con ingresso al secondo piano del vano scale condominiale denominato "Scala B".

E'composto da un piccolo ingresso, ampio monolocale con angolo cottura, bagno privo di aerazione naturale e loggia di circa mq. 7 al piano secondo; nel sottotetto non abitabile sono stati ricavati due vani, oltre ad un bagno e una piccola terrazza.

Il piano secondo e sottotetto sono collegati tramite una scala in cemento armato.

L'altezza dei vani abitabili è pari a m. 2.70, mentre, attualmente, il sottotetto ha una altezza minima pari a m. 1.45.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Finestre in copertura tipo "Velux"
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;
- Scala rivestita in marmo con parapetto in acciaio;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

6.5.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Nell'esprimere il giudizio di stima sarà necessario, tenuto conto dell'ingiunzione di demolizione gravante sulla copertura del fabbricato e della conseguente messa in pristino del piano sottotetto conformemente allo stato concessionato che prevedeva una altezza inferiore di circa cm. 50, andare a esprimere il giudizio di stima sulla base del *Valore di Trasformazione*: si procederà alla stima del bene così come risulterà a seguito dell'operazione di messa in pristino, oltre agli oneri necessari per ricondurre il bene all'ordinarietà, in maniera del tutto analoga a quanto già effettuato per l'immobile di cui al punto 6.3.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni all'ordinarietà è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

In relazione alle opere necessarie a rendere conforme il bene a quanto previsto nel progetto concessionato valgono le medesime considerazioni effettuate per l'immobile di cui al punto 6.3..

L'incidenza di tali opere viene stimata, anche in questo caso, complessivamente, in 400 €/mq. per la superficie del sottotetto.

Risulta pertanto:

$$\text{Costo opere} = \text{Costo unitario} \times \text{Superficie sottotetto} = 16.800 \text{ €}$$

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di trasformazione* del bene oggetto di stima.

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{Val. mercato bene ord.} - \text{Costo opere} = 135.920 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE } V_m = 135.000 \text{ €}$$

6.6 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.6

6.6.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	25	A/2	3	3,5 vani	66	361,52

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.6.2 – PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED], con sede [REDACTED], alla quale sono pervenuti in forza di Atto di conferimento beni, a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8265 del 5 giugno 2006 – trascritto a Massa il 17/06/2006 al n. 5216 di formalità, da parte della società [REDACTED]

6.6.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

- *Trascrizione del 03/10/2005 Reg. Part. 6628 Reg. Gen.10632*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 37333/11276 del 13/09/2006

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4103 Reg. Gen.6235
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8052/795 del 08/05/2006*

*- Trascrizione del 17/06/2006 Reg. Part. 5216 Reg. Gen.7942
Atto tra vivi – Conferimento in società
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8265 del 05/06/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.6.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato riguarda direttamente parte dell'unità immobiliare oggetto di stima e, di conseguenza, allo stato attuale, occorrerà esprimere il giudizio di stima tenendo conto di tale fatto.

6.6.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare su due livelli, adibita a civile abitazione, con ingresso al secondo piano del vano scale condominiale denominato "Scala C".

E' composto da un piccolo ingresso, ampio monolocale con angolo cottura, bagno privo di aerazione naturale, ripostiglio e loggia di circa mq. 6 al piano secondo; nel sottotetto non abitabile sono stati ricavati due vani, oltre ad un bagno e una piccola terrazza.

Il piano secondo e sottotetto sono collegati tramite una scala in cemento armato.

L'altezza dei vani abitabili è pari a m. 2.70, mentre, attualmente, il sottotetto ha una altezza minima pari a m. 1.45.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Finestre in copertura tipo "Velux"
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica color laterizio;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;
- Scala rivestita in marmo con parapetto in acciaio;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che sulle pareti lato Via Dell'Amico e sulla parete interna del bagno sono presenti tracce di passate infiltrazioni di acqua, con conseguente deterioramento della tinteggiatura e di parte dell'intonaco; il ripristino della tinteggiatura, considerato che le cause delle infiltrazioni appaiono rimosse, può essere trascurata ai fini della presente stima.

6.6.6 - STIMA DEL BENE

Si deve fornire un giudizio di stima dell'unità immobiliare, individuare cioè il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

Nell'esprimere il giudizio di stima sarà necessario, tenuto conto dell'ingiunzione di demolizione gravante sulla copertura del fabbricato e della conseguente messa in pristino del piano sottotetto conformemente allo stato concessionato che prevedeva una altezza inferiore di circa cm. 50, andare a esprimere il giudizio di stima sulla base del *Valore di Trasformazione*: si procederà alla stima del bene così come risulterà a seguito dell'operazione di messa in pristino, oltre agli oneri necessari per ricondurre il bene all'ordinarietà, in maniera del tutto analoga a quanto già effettuato per l'immobile di cui al punto 6.3.

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato del bene all'ordinarietà*.

$$\text{Valore di mercato del bene all'ordinarietà} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) = 153.640 \text{ €}$$

In relazione alle opere necessarie a rendere conforme il bene a quanto previsto nel progetto concessionato valgono le medesime considerazioni effettuate per l'immobile di cui al punto 6.3..

L'incidenza di tali opere viene stimata, anche in questo caso, complessivamente, in 400 €/mq. per la superficie del sottotetto.

Risulta pertanto:

$$\text{Costo opere} = \text{Costo unitario} \times \text{Superficie sottotetto} = 17.600 \text{ €}$$

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di trasformazione* del bene oggetto di stima.

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{Val. mercato bene ord.} - \text{Costo opere} = 136.040 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE } V_m = 135.000 \text{ €}$$

6.7 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.7

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa, tale immobile non risulta più di proprietà della società [REDACTED] a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso De Luca del 13/04/2007, Rep. n.8130/3849, trascritto a Massa il 18/04/2007, Reg. part. 3051, Reg. gen. 4716.

Per il motivo sopra esposto non si procederà alla stima dell'immobile suddetto.

6.8 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.8

6.8.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Carrara, Via Mauro Dell'Amico, ed è costituito da un appartamento posto al piano terra del complesso residenziale denominato "I Loggiati".

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Carrara alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
43	459	5	A/2	3	3 vani	59	309,87

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.8.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8051/794 del 08/05/2006 – trascritto a Massa il 11/05/2006 al n. 6234 di formalità.

6.8.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

*- Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4102 Reg. Gen.6234
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8051/794 del 08/05/2006*

*- Annotazione del 19/05/2005 Reg. Part. 2181 Reg. Gen.11393
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/01/2002 Reg. Part.118
Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria
Rep. 36850 del 18/05/2005*

6.8.4 - VERIFICA URBANISTICA

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato, con la precisazione l'ingiunzione di demolizione relativa alla copertura del fabbricato non riguarda direttamente l'unità immobiliare oggetto di stima.

6.8.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale sono collocati i beni immobili è il medesimo in cui si trova l'unità immobiliare di cui al punto 6.1.; vale pertanto quanto già relazionato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra con accesso da corridoio del vano scale condominiale denominato "Scala C".

E'composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, disimpegno e un servizio igienico privo di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 50, oltre ad una loggia su Via Dell'Amico e una corte sul lato interno.

L'altezza dei vani è pari a m. 2.70.

Le finiture dell'unità immobiliare, di buon livello, risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde salvia;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore crema;
- Pavimenti in parquet;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro;
- Pavimento della corte in gres colore grigio;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno laccate bianche;

6.9 – UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO F.9

6.9.1 – BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nella frazione di Caniparola, Comune di Fosdinovo (MS), Via Montavecchia, ed è costituito da una unità immobiliare collocata nel complesso residenziale denominato “Borgo Belvedere”.

Il bene, così come indicato al punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Fosdinovo alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	RENDITA (euro)
54	749	41	A/2	3	6 vani	126	759,19

Secondo quanto indicato al suddetto punto F dell'Allegato 9 alla Domanda di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo, non rientrano nei beni oggetto di stima pertinenze quali cantine o posti auto.

6.9.2 - PROVENIENZA

Attualmente i beni sono di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] alla quale sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Luca Di Pietro, rep. n.8052/795 del 08/05/2006 – trascritto a Massa il 11/05/2006 al n. 6235 di formalità.

6.1.3 - VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa risultano, per gli immobili oggetto di stima, le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, per le quali si rimanda alle note allegate.

*- Trascrizione del 04/01/2006 Reg. Part. 65 Reg. Gen.112
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: De Luca Tommaso
Rep. 4973/1806 del 22/12/2005*

- *Trascrizione del 11/05/2006 Reg. Part. 4103 Reg. Gen.6235*
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale: Di Pietro Luca
Rep. 8052/795 del 08/05/2006

- *Annotazione del 31/01/2005 Reg. Part. 230 Reg. Gen.938*
Annotazione a iscrizione derivante da Frazionamento in quota
Riferimento iscrizione del 23/04/2001 Reg. Part.515
Pubblico Ufficiale: De Luca Tommaso
Rep. 1516 del 17/06/2004

6.1.4 – VERIFICA URBANISTICA

Il complesso residenziale in cui è collocato il bene è composto da quattro fabbricati denominati “A” – “B1” – “B2” – “C”, edificati in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Fosdinovo e successive varianti:

- | | |
|---------------|---|
| Fabbricato A | - Concessione Edilizia n. 1846/bis del 21/03/2001
- Variante 2007/2003 e 2078 del 18/10/2004 |
| Fabbricato B1 | - Concessione Edilizia n. 1758 del 21/03/2001
- Variante 2009/2003 e 2077 del 18/10/2004 |
| Fabbricato B2 | - Concessione Edilizia n. 1855/bis del 21/03/2001
- Variante 2008/2003 e 2076 del 18/10/2004 |
| Fabbricato C | - Concessione Edilizia n. 1845 del 21/03/2001
- Variante 1977/2003 e 2075 del 18/10/2004 |

Le Concessioni Edilizie suddette sono state rilasciate a seguito della stipula di Convenzione Urbanistica (Atto Notaio Luigi Pucci, rep.123.907, racc.22.543 – trascritto a Massa il 02/03/01 al Reg.Part.1259) tra il Comune di Fosdinovo e la società [REDACTED] all’epoca soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo, che prevede l’obbligo da parte della società suddetta e i suoi aventi causa di realizzare direttamente e cedere le opere di urbanizzazione primaria e i suoli su cui insistono; tali opere, per un importo pari a £ 250.000.000 + IVA circa, in parte non ancora realizzate, sono state portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Durante il sopralluogo sono state ravvisate difformità relative alla distribuzione interna dell’unità immobiliare rispetto al progetto concessionato, che, in ogni modo,

risultano facilmente sanabili.

In data 21/06/2006, a seguito delle dimissioni del Direttore dei Lavori, il Comune di Fosdinovo ha ordinato la sospensione dei lavori relativi alle concessioni suddette che, di conseguenza risultano non ultimati.

6.9.5 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso residenziale denominato “Borgo Belvedere”, nel quale è collocato il bene oggetto di stima, si trova a Caniparola, Via Montavecchia, nel Comune di Fosdinovo (MS).

I quattro edifici sorgono sulla prima collina, a poca distanza dal centro abitato che risulta facilmente accessibile con i mezzi privati.

La zona circostante è mediamente popolata: la destinazione d’uso residenziale è quella prevalente mentre le attività economiche e commerciali sono collocate prevalentemente nella zona pianeggiante che si trova a poca distanza.

Nel raggio di alcuni chilometri sono presenti tutti i servizi pubblici.

L’intorno è caratterizzate da una scarsa intensità di traffico che rende la zona particolarmente tranquilla anche nelle ore diurne.

Gli edifici che compongono il complesso residenziale sono palazzine composte da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un sottotetto.

Nel loro complesso i fabbricati sono dotati di uno standard qualitativo di buon livello, mentre lo stato manutentivo, nonostante i lavori siano recentissimi, appare inadeguato, soprattutto in relazione a infiltrazioni d’acqua nei locali interrati e alle finiture delle pareti esterne che a tratti appaiono già notevolmente alterate.

Si evidenziano nel seguito le caratteristiche dei fabbricati nelle loro parti comuni.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde, con struttura in laterocemento e tegole in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro e rosa, parzialmente rivestite in pietra;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in cotto;

- Scale esterne ed interne in cotto;
- Parapetti delle scale e recinzioni esterne in acciaio;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle di cotto;
- Parti carrabili interamente asfaltate.

Si passa dunque alla descrizione del bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo del fabbricato "B1", con accesso indipendente tramite scala esterna di collegamento con la viabilità condominiale.

E' composto da ampio monolocale con zona cottura, disimpegno, due servizi igienici di cui uno dotato di aerazione naturale, oltre a locali ad uso cantina direttamente collegati con la zona abitabile, una grande terrazza e un giardino di pertinenza.

L'altezza dei vani è pari a m. 2.70 nei vani ad uso abitativo, mentre nelle cantine è presente un controsoffitto in cartongesso che porta l'altezza a m. 2.50.

La disposizione interna dell'unità immobiliare risulta difforme sia dal progetto concessionato che dalle planimetrie catastali, trattandosi esclusivamente di opere interne, la situazione è facilmente regolarizzabile.

Si è inoltre constatato l'unità immobiliare è tuttora in corso di costruzione; risultano infatti da ultimare le seguenti parti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrotermosanitario;
- Parte degli intonaci;
- Massetti interni;
- Pavimenti interni;
- Rivestimenti dei bagni e della zona cottura;
- Porte interne;
- Tinteggiatura delle pareti interne;

Le finiture dell'unità immobiliare, ad oggi presenti, risultano le seguenti:

- Infissi in alluminio bianco;
- Persiane in alluminio color verde scuro;

determinare il valore di mercato delle varie pertinenze quali le cantine, il giardino e la terrazza, mediante l'applicazione di idonei coefficienti di ponderazione secondo quanto indicato in letteratura.

Si riassumono nella tabella seguente le superfici e i coefficienti di ponderazione dei vari locali che compongono l'unità immobiliare.

TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE S (mq.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE c
Abitativo	85	1
Cantine	43	0.4
Terrazza	35	0.2
Giardino	63	0.05

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di mercato del bene all'ordinarietà*.

$$\text{Valore di mercato del bene all'ordinarietà} = \Sigma (V.m.u. \times S \times c) = 258.405 \text{ €}$$

In relazione alle opere necessarie per condurre il bene all'ordinarietà, è possibile andare a determinare l'incidenza percentuale di tali opere sul costo di costruzione totale di un fabbricato analogo, facendo riferimento al tipo di finiture che sono state riscontrate nelle unità immobiliari poste nel medesimo complesso edilizio.

In edifici con caratteristiche simili è possibile stimare il costo di costruzione come segue:

$$\text{Costo di costruzione unitario (C.c.u)} \quad 1000 \text{ €/mq.}$$

Le opere necessarie ad ultimare i lavori, tenendo conto sia dell'incidenza del costo di approvvigionamento che della posa in opera, si può stimare che, valutate esclusivamente sulla parte ad uso abitativo e cantina, incidano per una percentuale pari a circa il 40% dei costi di costruzione.

Risulta pertanto:

$$\text{Costo opere} = \text{Costo unitario} \times (\text{Sup. abitativa} + \text{Sup. cantina}) = 51.200 \text{ €}$$

Sulla base di quanto esposto si ottiene il *Valore di trasformazione* del bene oggetto di stima.

Valore di Trasformazione = Val. mercato bene ord. - Costo opere = 207.205 €

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto, in cifra tonda, pari a:

VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE $V_m = 205.000 €$

Sulla base di quanto esposto in precedenza, si fornisce il quadro riassuntivo relativo alle valutazioni di mercato dei beni oggetto di stima.

IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A DELL'ALLEGATO 9

1 - Compendio immobiliare "IL TORRICCHIO"	€ 5.580.000
2 - Unità immobiliari site nel complesso residenziale "BORGIO BELVEDERE"	€ 230.000
3 - Compendio immobiliare "EX HOTEL [REDACTED]"	€ 1.445.000
4 - Compendio immobiliare a destinazione d'uso uffici	€ 2.300.000
5 - Unità immobiliare sita nel complesso residenziale "I LOGGIATI"	€ 125.000
TOTALE	€ 9.680.000

IMMOBILI DI CUI AL PUNTO F DELL'ALLEGATO 9

6 - Unità immobiliari site nel complesso residenziale "I LOGGIATI" (escluso sub.3) e "BORGIO BELVEDERE"	€ 1.220.000
---	-------------

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsivoglia chiarimento che si rendesse necessario.

Carrara, li 08 giugno 2007

Con ossequio

Dott. Ing. Sarah Scaletti

ELENCO ALLEGATI

IN FASCICOLO SEPARATO

Allegato 1	Documentazione fotografica
Allegato 2	Visure catastali
Allegato 3	Planimetrie catastali
Allegato 4	Visure Conservatoria Registri Immobiliari
Allegato 5	Dati Osservatorio Agenzia Entrate e FIAIP
Allegato 6	Ingiunzione demolizione Avenza
	Ingiunzione demolizione Carrara