

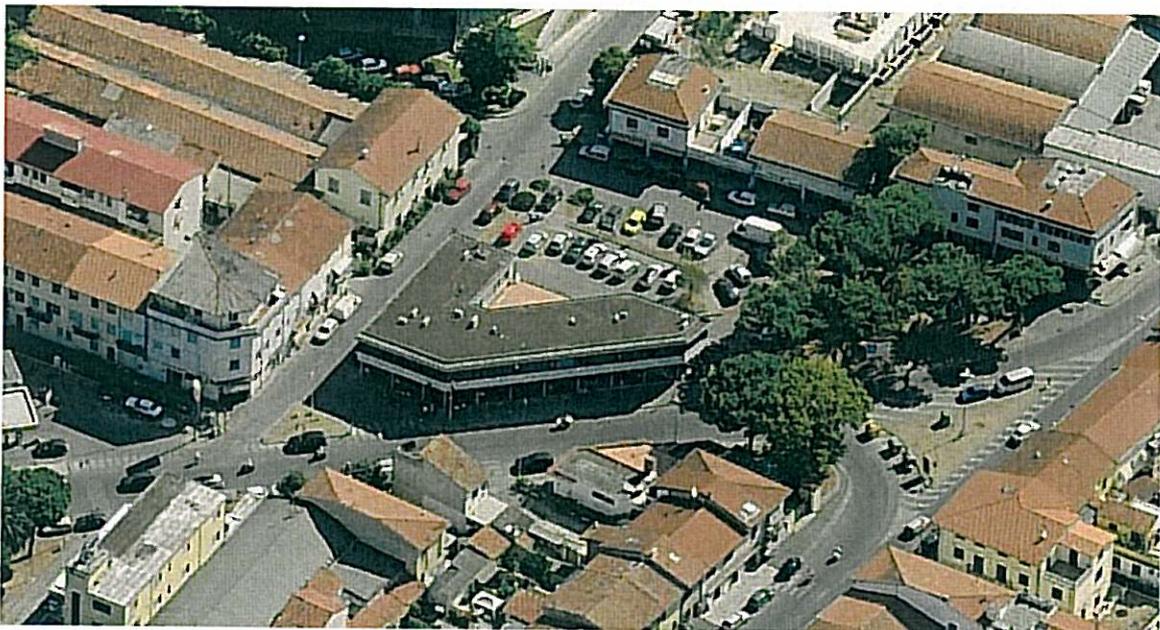
Spett.le Società per Azioni

FINANZIARIA ITALIANA

Via E. Rossi 28

52100 AREZZO

IMMOBILE USO UFFICIO
VIA AURELIA SUD 39 VIAREGGIO (LU)



Oggetto:

Relazione tecnico estimativa

Ubicazione



1. Capitolo Primo: Introduzione

1.1- Incarico e premesse

Allo scrivente, geometra Ermanno Benelli, libero professionista con studio in Genova, Via Macaggi 21/3, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n°1690, e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, era deferito incarico, di predisporre una relazione tecnico-estimativa, dell'immobile di cui in oggetto, nelle sue varie parti costitutive, onde determinare, *nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*, il più probabile valore di comune mercato, in regime di normalità, nell'ipotesi di commercializzazione nell'ambito di 12 / 24 mesi, dopo averne verificato consistenze; rilevate le caratteristiche; esposto lo stato urbanistico – catastale; descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, avendo ultimato le operazioni peritali del caso, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

1.2 - Oggetto della stima - ubicazione – note generali

Forma oggetto della presente relazione di stima un immobile , *ad uso ufficio* , ubicato nel Comune di *Viareggio* , quartiere del *Varignano* , in *via Aurelia sud n° 39*, piano primo.

Trattasi di immobile costituito da ...”otto stanze”... , senza disponibilità , allo stato, di servizi igienici , *servizi in comune al piano* , facente parte di un più ampio fabbricato, a due piani fuori terra , fabbricato adibito ad esercizi commerciali e ad uffici.

Il sito è ubicato in prossimità dell’Autostrada A-12 Genova - Livorno, a circa 4 km da detta autostrada , attiguo alla stazione ferroviaria di *Viareggio* , prossimo al centro della città, ovvero felicemente collocato.

1.3 - Provenienze

L’immobile di cui trattasi , oggi di unica consistenza , espone provenienze differenziate per le originarie consistenze , ovvero :

In data 27/01/1993 la società “FINANZIARIA ITALIANA S.P.A.” , con atto a magistero Notaio Fabio MONACO , rep. 1741 – rac. 331 , acquistava dalla società “AGF S.P.A.” il seguente bene :

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 22, particella 425 sub 9 , piano 1, cat. A/10 rendita 663,91**

In data 17/10/2001 la società “FINANZIARIA ITALIANA S.P.A.” , con decreto del Tribunale di Lucca , rep. 2394 , si vedeva assegnare il seguente bene :

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 22, particella 425 sub 8 , piano 1, cat. A/10 rendita 885,21**

In data 06/12/2006 la società "FINANZIARIA ITALIANA S.P.A.", con atto a magistero Notaio Giovanni SIMONELLI , rep. 26225 – rac. 10524 , acquistava dai Sig.ri Claudio ALBERTINI e Luana MALFATTI i seguenti beni :

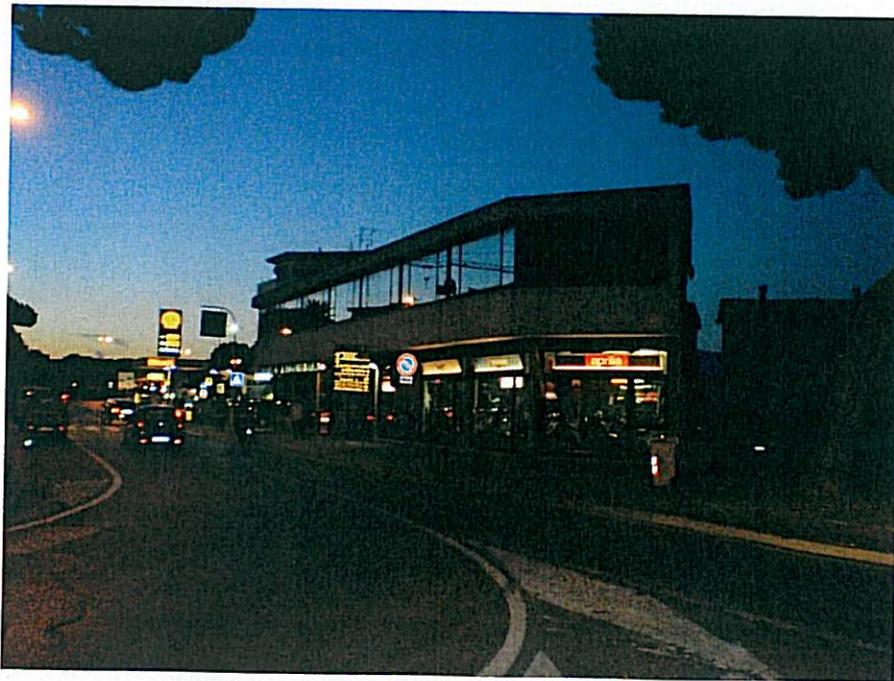
CATASTO FABBRICATI

- Foglio 22, particella 425 sub 10 , piano 1, cat. A/10 rendita 663,91 €
- Foglio 22, particella 425 sub 11 , piano 1, cat. A/10 rendita 442,60 €

= o =

1.4- Descrizione del più ampio fabbricato entro cui trovasi l'immobile oggetto di stima

L'edificio entro cui trovasi la porzione oggetto di stima è sito in via Aurelia Sud n° 39 , quartiere Varignano , ed è composto da soli due piani fuori terra , consistenza che si presenta di forma irregolare e senza particolari pregi.



L'intero edificio edificato , negli anni 80" , ha struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio con interposto inserimento di finestre a nastro.

I prospetti , di tipo semplice e privi di particolari architettonici , sono ultimati con intonaco civile , con ampi serramenti nel prospetto principale in fregio alla viabilità di grande scorrimento .

L'insieme non espone caratteristiche di pregio.



Il secondo piano , adibito ad uffici , risulta accessibile dal retro tramite scala rotonda , di modestissime finiture .

Detti uffici, usufruiscono, in comune, di servizi igienici , servizi posti in fondo al corridoio , servizi al momento in fase di ristrutturazione e riordino.

Anche il corridoio , corridoio, che consente accesso a locali frontistanti sui due lati è allo stato in fase di riordino.

Il contesto è di finiture di tipo corrente senza pregi particolari .



1.5- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è costituito da ..” otto “... stanze poste sul prospetto principale dell'edificio di cui fa parte , stanze servite , .. internamente...da un unico corridoio.

Le stanze , separatamente , per pregressa destinazione , in parte godono anche di accesso diretto dal corridoio condominiale.

Lo stato d'uso in generale è di modesto aspetto, in mediocre stato d'uso e manutenzione , senza particolari pregi, ma funzionale e prossimo al centro.

Il bagno condominiale alla data del sopralluogo risultava in fase di ristrutturazione.



Nei particolari l'immobile espone le seguenti caratteristiche :

- *infissi esterni* : finestre in alluminio a nastro
- *infissi interni* : porte di tipo comune per interni e porte di ingresso non di tipo blindato
- *pavimenti* : ceramica comune
- *accessori bagno* : w. c e lavabo ***entro locale comune con altri uffici***
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta comune;
- *finiture soffitti* : intonaco civile con controsoffitti;
- *rivestimenti* : nessuno
- *generali* : impianto elettrico in esterni con canalina , riscaldamento/condizionamento autonomo, impianto sorveglianza

L'immobile è stato recentemente interessato da opere edili ancora in corso.

Particolare influente sul valore venale è l'indisponibilità di un servizio funzionale esclusivo.

= ° =

1.6- Dati catastali e confinanti

La porzione immobiliare in parola , risulta ANCORA agli atti dell'U.T.E. di Lucca , divisa in 4 (quattro) porzioni così identificate :

- **sub 8** deriva da Variazione , frazionamento del sub 3 , denunciata all'Agenzia del Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio , in data 28.09.1983 n. 5052.1/1983 ;
- **sub 9** deriva da Variazione , frazionamento del sub 3 , denunciata all'Agenzia del Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio , in data

28.09.1983 n. 5052.1/1983 ;

- **sub 10** deriva da Variazione , frazionamento del sub 3 , denunciata all’Agenzia del Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio , in data 28.09.1983 n. 5052.1/1983 ;
- **sub 11** deriva da Variazione , frazionamento del sub 3 , denunciata all’Agenzia del Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio , in data 28.09.1983 n. 5052.1/1983 .

Alla data del sopralluogo , 26 Agosto 2010 , i 4 subalterni , succitati , formavano una unica U.I. , avente quattro ingressi indipendenti , tre dei quali non utilizzati.

Da un raffronto degli stati di fatto e la *unica planimetria catastale* , reperita , il corpo di fabbrica risulta non conforme, come da specifiche sopra evidenziate, (vedasi certificati catastali in allegato), atteso che non è stata formalizzata la eseguita fusione.

L’immobile in parola, considerato come unica U.I. confina , da nord in senso orario:

- locale interno 4;
- corridoio condominiale;
- locale interno 9;
- via Aurelia sud.

= ° =

1.7 – Posizione urbanistica

Dalla consultazione degli atti in disponibilità della Società (atto notaio Francesco Rizzo di Viareggio 16/01/1991) è stato possibile prendere atto che l’immobile in parola, insieme alla maggior consistenza , risulta essere stato costruito in forza di L. E. n° 232 del 05 luglio 1968 ; e che è stato oggetto di ristrutturazione a seguito di Concessione edilizia 95 del 02/04/1982 e successive.

La porzione oggetto di stima , recentemente , è stata oggetto di presentazione , in data 26/01/2007 , di D.I.A. , istruttoria assunta al prot. Generale 5868/191/2007 , per opere interne , opere poi soggette a pagamento di contributi concessori come da nota 28/03/2007.

In data 14/05/2007 era inviata comunicazione di inizio lavori , comunicazione alla quale era poi seguita richiesta da parte dell'Ente, richiesta allo stato inevasa.

Nessuna altra documentazione era rinvenuta presso la Società e pertanto dovrà darsi luogo a chiusura della pratica da parte della Società

= ° =

2. Capitolo Secondo : Stima

Per assolvere gli incumbenti ricevuti lo scrivente provvedeva , in primo luogo , ad ispezione dei luoghi per una presa diretta di cognizione delle consistenze e delle ...”tipologie edilizie”... oggetto di stima.

Sulla base della documentazione reperita , e presso la sede della Società e presso Uffici Pubblici , era poi ricostruita *la posizione urbanistico - catastale ed amministrativa dell'immobile oggetto di stima, posizione accertata per carente in termini di chiusura delle istruttorie amministrative e conformità catastale.*

Esaurite tali ricognizioni ed accertamenti , raccolte poi le certificazioni del caso , definite le consistenze esistenti , per il tramite delle condotte campagne di rilievo , al termine di opportune indagini di mercato, era poi eseguita la valorizzazione del compendio immobiliare di cui trattasi.

Quindi a concludere era allestita la presente relazione di stima.

2.1 - Dati Catastali

Sulla base delle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio della provincia di

Lucca, Sezione Catasto, giuste certificazioni che si allegano , risulta che l'immobile oggetto di stima è così identificato e classato:

- Foglio 22, particelle 425, sub 8 cat. A/10, rendita euro 885,21 ;
- Foglio 22, particelle 425, sub 9 cat. A/10, rendita euro 663,91 ;
- Foglio 22, particelle 425, sub 10 cat. A/10, rendita euro 663,91 ;
- Foglio 22, particelle 425, sub 11 cat. A/10, rendita euro 442,60 ;

= ° =

2.2 - Situazione Urbanistica:

In primo luogo devesi precisare che l'immobile in parola è posto in un fabbricato ubicato tra viabilità pubblica .

Da indicazioni ricevute da atti agli archivi della Società , è stato possibile accertare che il PRG di Viareggio , colloca l'immobile in zona 4 "Viareggio nuova" , zona identificata come "PR2" piano di recupero di iniziativa comunale "vetraia" .

Tale piano di recupero prevede il riassetto della circolazione stradale , sistemazione di servizi pubblici attrezzati a verde e per la sosta , il recupero delle residenze a schiera , ed altri interventi di minore rilevanza .

Le previsioni in parola non incidono negativamente sul valore commerciale dell'immobile in parola attesa la marginalità.

= ° =

2.3 - Consistenze:

Sulla base della condotta campagna di rilievo in loco , tenuto conto delle indicazioni ricavate dalla documentazione messa in disponibilità dalla Società, viste le rappresentazioni grafiche in atti presso i Pubblici Uffici l'immobile in parola espone le

seguenti consistenze :

superficie comm. (per l'intero)	:	mq. 133,00 x 1,00 =	mq. 133,00
Superfici porzioni di terrazzi , balconi e solane	:	=	=
Superfici porzioni giardini	:	=	=
Superfici di uso comune	:	=	=
TOTALE SUP. COMM.LE			mq 133,00

= ° =

2.4 - . Criteri di stima

Tenuto conto dello scopo della presente stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione dell'immobile sopradescritto , lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo ... "*per comparazione diretta*" ... considerato che detto metodo garantisce la determinazione del più probabile valore di mercato con sufficiente attendibilità.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi, e pertanto, per il caso di specie e lo scopo della stima, questa è risultata, a giudizio dello scrivente, la più confacente.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi è stata determinata , dallo scrivente , sulla base dei valori richiesti nelle più recenti trattative svoltesi nella zona ove risultano ubicati gli immobili oggetto di stima , prezzi acquisiti tramite indagine e diretta e su consultazione di pubblicazioni specialistiche del settore quali OMI , Consulente Immobiliare , FIAIP.

Ovviamente detti valori sono stati assunti tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca , quali consistenza e dimensione dei vani , forma e regolarità , ubicazione

, tecnologia costruttiva , stato di conservazione , grado di finitura , indisponibilità di servizi funzionali privati , ecc...; nonché estrinseca , quali ubicazione, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture , viabilità dell'intorno , ecc... .propri del cespite in esame.

Nei conteggi , *i parametri tecnici* sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale *nel metro quadro per le superfici* , giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che per la zona presa in esame i parametri comunemente usati , nelle transazioni attuate , sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità, ovviamente con adeguato riferimento alle consistenze utili ; mentre per *i parametri di natura economica*, questi sono stati individuati come sopra evidenziato, pur tenuto in doverosa considerazione le indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare , anche per lo scopo della stima e l'occorrenza di tempi mediamente brevi , nella fascia contenuta tra €/mq . 3.600,00 ed €/mq 5.600,00 , fascia che in considerazione della modestia delle tecnologie visionate e del grado di finitura, in carena dei servizi igienici , fissa per la tipologia oggetto di stima un parametro economico di €/mq 3.600,00 (eurotremlaseicento)

= ° =

2.5 - Stima

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, di una collocazione nei tempi 12/24 mesi , oggi occorrenti alla luce della stagnazione del mercato , *specie per immobili ad uso ufficio* , al cespite in parola è assegnato un valore di comune mercato di :

superficie commerciale : mq. 133,00 x 3.600,00 € 478.800,00

Valore di mercato: € 478.000,00 (quattrocentosettantotto)

3. Capitolo Terzo : Conclusioni

Sulla base dei risultati raggiunti per il tramite del processo estimativo di cui sopra può indicarsi che il valore di collocazione sul mercato dell'immobile di cui trattasi , *in regime di normalità* , tenuto conto delle condizioni di stato d'uso e delle caratteristiche tecnologiche dello stesso , nell'ambito di una vendita da concretizzarsi entro tempi 12 / 24 mesi , privo di ogni gravame , pendenza , fittanza di qualsivoglia natura , sia da identificarsi in euro **478.000,00**

(euro quattrocentosettantottomila) .

Genova 06 settembre 2010.



Elenco allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- planimetria stato attuale;
- atti di provenienza;
- doc. urbanistica;
- schede di valutazione.