



Estratto di mappa catastale



Foto satellitare generale



Opificio



Magazzino

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Calice al Cornoviglio:

- Foglio 7 - Mappale 649, zona censuaria U, categoria D/1 – piano S1-T-1, Località Villagrossa – Rendita € 3.666,84;
- Foglio 7 - Mappale 475, sub 6, zona censuaria U, categoria C/2 di classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale mq 143 – piano S1-T, Località Villagrossa – Rendita € 120.23.

DESCRIZIONE E FINITURE

- **Opificio:** Il fabbricato indipendente costituito da due piani fuori terra ed un seminterrato costituito da struttura portante in travi e pilastri in cemento armato con tamponatura in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con manto in coppi di cemento. Internamente l'unità risulta rifinita come segue: porta d'ingresso in alluminio anodizzato con pannello cieco e serratura con sovrastante sopra luce, pavimenti dei locali lavorazione ed uffici in ceramica, pareti in laterizio intonacate al civile e nei locali lavorazioni rivestite in ceramica; porte interne in legno impiallacciato, finestre parte in alluminio anodizzato bianco con doppi vetri e parte in legno smaltato bianco con doppio vetro con persiane alla genovese in legno. I locali igienici sono rifiniti su tutti i lati in ceramica e sono composti da lavabo, w.c e/o bidet. Tutte le rifiniture anche se datate risultano essere in buono stato di manutenzione.
- **Magazzino:** unità con accesso indipendente di tipo terra tetto facente parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra in muratura portante in pietra mista mattoni con pareti esterne nella porzione di proprietà non intonacate ma imbrattate in cemento. Internamente l'unità al piano terreno è rifinita con pareti perimetrali in sasso a vista, pavimenti in massetto di calcestruzzo con struttura del tetto in legno a vista e manto di copertura in laterizio: tutte le bucaure per aerare ed illuminare il locale risultano sprovviste di infisso ma è posta una griglia metallica anti insetto. L'unità al piano seminterrato è rifinita anch'essa al grezzo con pareti in sasso a vista, pavimento costituito da terreno battuto e compattato senza infissi e l'accesso avviene da corte di proprietà sconosciuta.



Foto 1 – Opificio



Foto 2 – Opificio



Foto 3 – laboratorio 1° Seminterrato



Foto 4 – uffici PT



Foto 5 – laboratorio P.1



Foto 6 – laboratorio (uffici) P.1



Foto 7 – Magazzino PT



Foto 8 – Magazzino PT



Foto 9 – Magazzino 1° Seminterrato



Foto 8 – Magazzino 1° Seminterrato

SITUAZIONE DELLE UNITÀ

Opificio:

- Esistente: anno di costruzione 1988/1991.
- Stato di conservazione del fabbricato: buona.
- Atto di Provenienza: non fornito.

Magazzino:

- Esistente: anno di costruzione 1900.
- Stato di conservazione del fabbricato: scadente.
- Atto di Provenienza: non fornito.

DOTAZIONE IMPIANTI

Opificio

L'unità risulta essere dotata di:

- a) impianto elettrico sottotraccia, in buon stato di conservazione, NON rispettante le norme previste ai sensi di legge sulla conformità degli stessi;
- b) impianto di riscaldamento con caldaia a gpl e elementi radianti in alluminio, in stato di manutenzione buono;
- c) impianto idrico – sanitario in buono stato di conservazione.

Magazzino

L'unità risulta sprovvista di impianti.

LICENZE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICHE

Opificio

- A) L'immobile risulta essere costruito in seguito a Concessione Edilizia n.675 bis del 01/08/1987; Concessione Edilizia n.532 del 06/05/1999 per ampliamento Opificio e sopraelevazione; Concessione Edilizia in variante n.559/bis del 06/04/01 e deposito in provincia prot. 1391 del 09/08/99 – pratica n.9081/01.
- B) Non risulta la fine lavori dell'ultima concessione e neppure l'Agibilità.
- C) Il piano seminterrato risulta difforme rispetto al progetto autorizzato in quanto il porticato lato Ovest è stato chiuso con profili in alluminio e vetri inoltre è stata realizzata una tettoia a copertura del piazzale antistante per sosta e manovra sempre sul lato Ovest.

Al piano terreno è stato realizzato sul lato Est con accesso dalla terrazza (o essiccatoio) a Sud del fabbricato un locale ripostiglio tra il fabbricato ed il muro di contenimento terrapieno e la soletta di copertura di tale locale utilizzata come terrazza non concessionata.

Allo stesso piano è stato chiuso il locale porticato situato a Nord e spostata la porta d'ingresso a filo del fabbricato stesso.

Infine la terrazza ad Ovest è stata chiusa perimetralmente aumentando la superficie utile.

Al piano primo è stata chiusa la terrazza con profili in alluminio e vetri ed inoltre sono state realizzate alcune varianti di distribuzione degli spazi interni.

- D) tutte le opere abusive andranno sanate con Permessi di Costruire ad eccezione del magazzino del piano terreno e della sovrastante terrazza ad Est in quanto non vi sono le distanze dal confine Mappale 569; inoltre andrà aggiornata la planimetria catastale.
- E) Non risultano pratiche di condono edilizio.

Magazzino

- A) L'immobile risulta essere stato costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967 e non risultano pratiche urbanistiche.
- B) non risultano pratiche di condono edilizio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

- b) Convenzioni matrimoniali e prove d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- c) Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- d) Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- e) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili:
 - b1) ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco di Roma s.p.a. con atto iscritto alla Spezia in data 08/08/1991 ai nn. Reg. gem. 4843, reg. part. 823, importo ipoteca € 723.039,66 – importo capitale € 361.519,83;
 - b2) ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della Cassa di Risparmio di Lucca s.p.a. con atto iscritto alla Spezia in data 02/04/2003 reg. Gen. 2880, rep. Part. 446, importo ipoteca € 1.400.000,00 – importo capitale € 700.000,00.
L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
 - b3) ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio di Lucca s.p.a. con atto iscritto alla Spezia in data 24/05/2005 reg. Gen. 4720, rep. Part. 968, importo ipoteca € 180.000,00 – importo capitale € 90.000,00.
L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
 - b4) pignoramento a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a. con atto iscritto alla Spezia in data 17/04/2009 ai nn. reg. Gen. 3303, rep. Part. 2433.
L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
- c) Altre limitazioni d'uso: nessuna.

TIPO EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato su area al di fuori dei piani di zona previsti dalla Legge n. 167/1962

METODO DI STIMA

Per stabilire il valore più equo il sottoscritto ha individuato le caratteristiche estrinseche (ubicazione del fabbricato, qualità dei servizi, collegamenti esistenti in zona, ecc.) ed intrinseche (posizione dell'unità rispetto all'immobile che la comprende, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, ecc..) comparando il bene con altri similari oggetto di recenti compravendite.

Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è in funzione dello scopo della stima e della destinazione del bene stesso.

Il metodo comparativo, nella valutazione in questione, è quello più attendibile che si avvicina di più al valore commerciale dell'immobile. rispetto ad altri quali: il prezzo di costruzione e/o capitalizzazione del reddito.

Nella comparazione sono stati utilizzati fabbricati a destinazione residenziale in quanto l'unità oggetto di stima è facilmente trasformabile in residenziale ed anche perché tale destinazione d'uso risulta l'unica esistente in zona.

CRITERI DI MISURAZIONE

Superficie esterna lorda (SEL) – Circolare ABI e CDVI Cap. 19.

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi per uno spessore massimo di cm 50 e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici o altre unità immobiliari;
- lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui dell'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

COMPARABILI :

Il difficile momento economico con forte indebitamento dello stato e con disoccupazione a livelli elevati ha posto un freno anche al mercato immobiliare dove non solo i prezzi hanno avuto un forte ribasso ma anche le contrattazioni risultano pressoché in fase di stasi.

In sostanza alcuni immobili appartenenti ad un determinato segmento di mercato hanno subito un lento deprezzamento e ad oggi le vendite risultano basse.

Sono stati ricercati nel segmento in questione ed in segmenti limitrofi comparabili di immobili aventi le medesime caratteristiche ed i medesimi indicatori economico estimativi trovando pochi dati certi di immobili compravenduti.

Per maggior completezza e verifica è stata fatta una cernita di immobili che risultano in vendita.

Nel mercato immobiliare è consuetudine indicare nel valore di vendita un valore superiore al prezzo di mercato: se gli stessi immobili avessero valori inferiori o nettamente inferiori alla richiesta di mercato, non alloggierebbero ancora nel mercato ma sarebbero già stati alienati.

È stata svolta un'importante ricerca di immobili simili all'oggetto di valutazione tenendo come considerazione primaria alcune caratteristiche che si vanno a puntualizzare: i comparabili hanno caratteristiche principali simili a quello oggetto di stima (relativo a prezzi marginali) mentre le caratteristiche secondarie incidono come prezzo marginale in maniera poco sensibile.

I comparabili hanno invece caratteristiche eguali al nostro oggetto di stima in quanto l'eventuale loro assenza, per mezzo del prezzo marginale, varierebbe moltissimo il valore corretto.

Nella fattispecie sono eguali le seguenti caratteristiche ed i seguenti indicatori economico estimativi:

- Localizzazione
- Segmento di mercato;
- Esposizione;
- Stato di manutenzione.

Poiché le suddette sono offerte in vendita, dopo una nutrita chiacchierata con professionisti, mi è stato esposto che per beni immobiliari simili a quello oggetto di stima la trattativa sul valore di vendita è circa del 30%.

Si ritiene, vista l'expertise, che detta percentuale su valori immobiliari importanti sia condivisibile.

Opificio

	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Ubicazione	Calice al Cornoviglio	Calice al Cornoviglio	Calice al Cornoviglio
Tipologia e descrizione	Casa indipendente costituita da 2 piani fuori terra con finiture anni '80. Manutenzione sufficiente	Casa indipendente costituita da 2 piani fuori terra con finiture anni '80. Manutenzione sufficiente	Casa indipendente costituita da 2 piani fuori terra con finiture anni '80. Manutenzione sufficiente
Fonte dove presi i dati	compravendita	compravendita	agenzia immobiliare
Prezzo totale (euro)	€ 100.000,00	€ 210.000,00	€ 270.000,00
Consistenza (mq)	110,00	180,00	240,00
Superf. Balconi	-	-	-
Numero bagni	2,00	3,00	2,00
Manut. bagni: da 1 a 5	2,00	4,00	4,00
Manut. Impianti: da 1 a 5	2,00	4,00	4,00
livello di piano	0,00	0,00	0,00
Manut. interni/esterni da 1 a 5	3,00	4,00	4,00

Magazzino

Per quanto compete la valutazione del Magazzino, non essendoci in zona offerte e/o contrattazioni inerenti unità immobiliari con quella determinata categoria catastale è stato fatto ai valori delle Tabelle OMI di seguito riportate:

codice zona R1, magazzini con stato di conservazione normale, valore di mercato minimo €/mq 300,00 – valore di mercato massimo €/mq 450,00.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE OPIFICIO :

Ai fini della valutazione le superfici utili abusive saranno scorporate dalla superficie totale commerciale o quanto meno conteggiate per la loro destinazione d'uso regolarmente autorizzata dall'amministrazione pubblica e saranno detratte eventuali spese di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi come nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

Piano	Destinazione	superficie: mq		coeff.	Sup. Equivalente
S1	magazzini	140,00	x	0,25	35,00
S1	portico	17,00	x	0,20	3,40
T	uffici, sala riunione, spogl. Bagni	125,00	x	1,00	125,00
T	portico e terrazza	38,00	x	0,20	7,60
T	magazzino esterno	19,50	x	0,25	4,88
1	magazzini	110,00	x	0,50	55,00
1	terrazzi	21,00	x	0,20	4,20

				mq	235,08

Il valore dell'unità (applicando il metodo del M.C.A. – foglio di calcolo allegato) sarà:
= € 144.000,00 circa.

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, richiesta di Agibilità mancante ed eventuale aggiornamento catastale esclusi bolli e sanzioni: € 6.000,00.

Spese per l'eliminazione delle opere abusive ed il ripristino dello stato autorizzato:
€ 20.000,00.

Valore finale Opificio = € 118.000,00 .

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE MAGAZZINO :

Piano	Destinazione	superficie: mq		coeff.	Sup. Equivalente
S1	magazzini	63,00	x	1,00	63,00
T	magazzino	63,00	x	0,50	31,50

				mq	94,50

Visto lo stato di manutenzione dei fondi al piano seminterrato e del piano terreno, il valore sarà di € 28.350,00.

Valore finale Magazzini = € 28.000,00 .

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto in considerazione dello stato di conservazione delle due unità immobiliari, della tipologia costruttiva, il grado di finitura esterno, delle rifiniture interne, delle impiantistiche, dell'andamento economico e dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si ritiene più che equo il valore finale.

Allegati:

- Planimetria catastale Opificio.
- Planimetria catastale Magazzino.
- Visura catastale delle proprietà.
- Foglio di calcolo per M.C.A.
- Autorizzazioni urbanistiche e grafici allegati alla concessione edilizia più rappresentativa.

La Spezia li 12/01/2018

Il Tecnico

FOGLIO DI CALCOLO M.C.A.

ALLEGATO TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	100.000,00	210.000,00	270.000,00	?
Data DAT (mesi)				0
Superficie principale SUP (mq)	110,00	180,00	240,00	235,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	2	3	2	3
Impianti IMP (n)	2	4	4	1
Livello piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	3	4	4	1

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,3500
---------	--------

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,35
p(LIV)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo (euro):	7.500,00
- vetusta media (anni)	10
- vita media (anni)	15
Impianti a nuovo (euro):	20.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	30
Costo int. manutenzione (euro)	30.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-83,33	-175,00	-225,00
p(SUP) (euro/mq)	909,09	909,09	909,09
p(BAL) (euro/mq)	318,18	318,18	318,18
p(SER) (euro/n)	2.500,00	2.500,00	2.500,00
p(IMP) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(LIV) (euro/n)	2.000,00	4.200,00	5.400,00
p(STM) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	100.000,00	210.000,00	270.000,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	113.636,36	50.000,00	-4.545,45
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	2.500,00	0,00	2.500,00
IMP (n)	-10.000,00	-30.000,00	-30.000,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	-60.000,00	-90.000,00	-90.000,00
Prezzi corretti (euro)	146.136,36	140.000,00	147.954,55

Vmax: 147.954,55
Vmin: 140.000,00

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = 144.696,97 euro
D% 5,682 %

CURATORE FALLIMENTARE: dott.re Picchi Stefano

Oggetto: richiesta di riesamina giudizio peritale del 12/01/2018.

- Opificio sito in Calice al Cornoviglio (SP), loc. Villagrossa;
- Catasto fabbricati del Comune di Calice al Cornoviglio foglio 7 mappali 649.

A seguito di indagini svolte dal geologo dott. Bruno Zecchi, dopo avere letto attentamente la sua relazione, si è ritenuto opportuno procedere con la revisione del giudizio di stima dell'unità immobiliare in quanto tali opere di consolidamento strutturale si rendono necessarie al fine di mettere in sicurezza il sito.

L'importo delle spese da sostenere per tale intervento è stato quantificato nel computo metrico estimativo del geologo in € 64.200,00 (escluso IVA).

Ad esso dovrà essere aggiunto l'onorario del progettista e direttore delle opere strutturale (10% dell'importo dell'opera) per un ammontare complessivo a circa € 71.000,00.

Il valore **attuale** dell'Opificio sarà dato dal Valore determinato dal sottoscritto nella perizia del 12/01/2018 (€ 118.000,00) decurtato delle spese per di consolidamento strutturale:

Valore Opificio = € 118.000,00 - € 71.000,00 = € 47.000,00.

La Spezia li 19/12/2022

Geom. Maddaluno Amedeo

