

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

PROCEDURA FALLIMENTARE : [REDACTED] R.F. 35/2019 -

GIUDICE DELEGATO : Dott. Alessandro Pellegri

CURATORE FALLIMENTARE : Dott. Giuseppe Innocenti

Massa lì 31/08/2021

Geom. Aldovardi Emilio



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)



Il Sottoscritto Geom. Aldovardi Emilio, iscritto all'albo professionale dei Geometri della Prov. di Massa Carrara al n. 1196, con studio corrente in Massa, Viale E. Chiesa n. 17, a seguito dell'incarico di perito stimatore ricevuto dal Dott. Giuseppe Innocenti, curatore della procedura fallimentare [REDACTED] R.F. 35/2019, al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse;

***OPERAZIONI PERITALI**

- In data 15/07/2021 lo scrivente sottoscriveva in presenza del Dott. Giuseppe Innocenti incarico professionale per la redazione di una stima immobiliare relativa ad un immobile facente parte dell'attivo fallimentare della procedura di cui alla premessa;
- In data 27/07/2021 lo scrivente fissava data di sopralluogo presso l'immobile il giorno 03/08/2021 in accordi con il curatore fallimentare della procedura.
- In data 03/08/2021 è stato eseguito sopralluogo presso l'immobile, dove sono state rilevate le consistenze oggetto di stima ed eseguito un report fotografico;

***DESCRIZIONE**

DESCRIZIONE CONTESTO E UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella località Vagli di Sopra, nota frazione di Comune di Vagli di Sotto;

Tale area è ubicata nel cuore della Garfagnana e nelle immediate vicinanze del parco regionale delle alpi apuane, quest'ultimo famoso per innumerevoli percorsi naturalistici esclusivi;

L'immobile è ubicato non lontano dalle principali arterie provinciali, distante circa 1km dal centro di Vagli di Sotto, circa 30Km dal centro di Castelnuovo Garfagnana e circa 65Km dal centro di Lucca; Nelle zone limitrofe all'edificio vi è una bassa urbanizzazione, tra le quali si possono trovare, edifici pubblici, edifici commerciali di vicinato ed altre attività di primaria importanza quali ambulatori medici, farmacie e guardia medica;

Da segnalare che a pochi chilometri di distanza è presente una prestigiosa oasi naturale denominata "Oasi di Campocatino", prestigiosa località dove negli ultimi anni ha attirato l'interesse di molti visitatori;

La zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima è dotata di ampi spazi di parcheggio ad uso pubblico nelle immediate vicinanze;

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta su tre livelli fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari di vetusta edificazione (Ante 1941), il tutto sito nel Comune di Vagli di Sotto, Loc. Vagli di Sopra, Via San Michele N. 9;

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da Via San Michele, raggiungibile a piedi da una piccola piazza distante circa 200m dove è possibile parcheggiare gli autoveicoli;

Internamente il fabbricato risulta così suddiviso :

Piano Terra : Ingresso, Salotto, Disimpegno e Cucina;

Piano Primo : Corridoio, Camera doppia, bagno e piccolo terrazzino, accessibile dal piano terra mediante scala di collegamento interna;

Piano Secondo (Sottotetto) : Due locali ad uso soffitta accessibili dal piano primo mediante scala di collegamento interna;

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocre stato di conservazione in quanto non abitato da molto tempo;

Sono presenti importanti di infiltrazioni d'acqua piovana dalle finestre nel lato Sud Est dell'edificio.

Da segnalare la realizzazione dell'importante intervento di rifacimento della copertura eseguito circa 10 anni fa;

L'immobile è dotato delle seguenti caratteristiche e finiture :

STRUTTURA PORTANTE	Muratura in sassi
TAMPONATURA PERIMETRALE	Muratura in sassi
FINITURA ESTERNA	Intonaco grezzo
SERRAMENTI	Serramenti in legno doppio vetro
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Pavimentazione interna in Gres Porcellanato
RIVESTIMENTI INTERNI	Rivestimento bagno e cucina Gres Porcellanato
SCURI ESTERNI	Non presenti
IMPIANTO ELETTRICO – TV - CITOFOONICO	In parte Sottotraccia non conforme al DM 37/08 – In parte a vista non conforme al DM 37/08 -
IMPIANTO IDRICO	Sottotraccia tubazione in rame con collettori di distribuzione, non conforme al DM 37/08

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	Termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a condensazione, non conforme al DM 37/08
IMPIANTO GAS	Sottotraccia in rame

***CONFORMITA' IMPIANTI TECNOLOGICI D.M. 37/2008**

L'immobile non risulta dotato delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. 37/2008.

***ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA D.LGS 192/2015**

Ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs. n. 192/2015, l'immobile oggetto della presente stima è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall' Ing. Floriano Marchi in data 26/09/2013 e depositato in data 27/09/2013, classificato in classe energetica F;

***IDENTIFICATIVI CATASTALI – CONFORMITA' CATASTALE D.L. 78/2010**

Il tutto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di LUCCA:

Comune di Vagli di Sotto

-Sez. B Foglio 20 Part.IIIa 2844 Sub. 1, Cat. A/3, Classe 5 Cons. Vani 5.5, Sup. Catastale Mq 157,00
Rendita € 241,73;

Derivante da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CONFORMITA CATASTALE :

Si precisa che la planimetria catastale attualmente presente in banca dati non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non è rappresentata la scala che collega il piano primo al piano sottotetto; Da segnalare inoltre che il locale ad uso soffitta è attualmente adibito ad uso camera;

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE – ONORARIO PROFESSIONALE :

Al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi è necessaria la presentazione di una nuova denuncia di variazione catastale, previo rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione di variazione catastale con l'ausilio del programma ministeriale Docfa 4.05 e inoltre presso l'agenzia delle entrate territoriale;

Onorario Professionale : € 600/00 + c.n.g. 5% + i.v.a. 22%

***CONFINI**

L'immobile confina con :

A Sud e ad Est con strada Comunale Via San Michele.

A Ovest con altre unità immobiliari censite dalle Part.Ile 4934 e 6902;

A Nord con corte dell'unità immobiliare censita dalla Part.Ila 4935;

***CRONOLOGIA EDILIZIA/URBANISTICA – CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA**

A seguito di ricerche e accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare che l'immobile è conforme sotto il profilo edilizio con i seguenti titoli edilizi abilitativi :

- Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 17/08/1942.
- Successivamente per opere di rifacimento copertura e modifiche prospettiche è stata presentata in data 25/08/2010 registrata al Prot. 2593 denuncia di inizio attività ai sensi della LRT N. 01/2005;

CONFORMITA EDILIZIA/URBANISTICA

Dal riscontro tra quanto indicato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio (DIA N. 2593/2010) e quanto rilevato in loco è stato accertato che la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto è stata realizzata in assenza di titolo edilizio in quanto non presente negli elaborati grafici del sopracitato titolo edilizio;

Si è accertato anche un non corretto utilizzo dei locali ad uso sottotetto licenziati come soffitta ma di fatto adibiti a camera;

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA – ONORARIO PROFESSIONALE :

Relativamente alle difformità sopra riscontrate è possibile regolarizzare la realizzazione della scala interna di collegamento mediante la presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 previa verifica anche della conformità strutturale, mentre invece per il non corretto utilizzo dei locali ad uso sottotetto sarà necessario provvedere al ripristino previa rimozione degli arredi e degli impianti tecnologici;

Onorario Professionale Accertamento di Conformità : € 4.000/00 + c.n.g. 5% + i.v.a. 22%

Sanzione Amministrativa Accertamento di Conformità : € 1.032/00

Costi di ripristino allo stato legittimo : € 3.000/00

***PROVENIENZE**

A seguito di opportune ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Lucca, l'immobile ha la seguente cronologia di provenienza :

1) DAL 26/06/2015 ad OGGI – [REDACTED]

Atto di Compravendita Not. A. Matteucci del 26/06/2015 Rep. N. 5551 Racc. 4421 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 14/07/2015 Reg. Part. 6604 Reg. Gen. 8929;

2) DAL 05/05/2010 AL 26/06/2015 – [REDACTED]

Atto di compravendita Not. R. Tolomei del 05/05/2010 Rep. N. 143675/29805 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 26/05/2010 Reg. Part. 5918 Reg. Gen. 9306; Da precisare che in detto atto viene venduta una porzione di edificio (part. Ex 491) sui dichiarazione di possesso pacifico, palese e continuo protratto per oltre vent'anni;

3) DAL 07/06/1979 AL 26/06/2015 – [REDACTED]

Atto di divisione Not. V. Pugliese del 07/06/1979 Rep. N. 171562 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari al Reg. Part. 4954/1979;

Bene facente parte dell'attivo ereditario "ORSETTI DOMENICO" deceduto in data 18.03.1966 Den. N. 72 Vol. N. 86 per la quale non è stata rinvenuta nessuna accettazione tacita da parte degli eredi;

***FORMALITA IPOTECARIE – GRAVAMI - ISCRIZIONI**

Da ricerche eseguite telematicamente presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca sono presenti formalità negative e iscrizioni attive relativamente all'immobile oggetto di stima e più precisamente :

- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 1146 Registro Generale 7885

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 648/6617 del 23/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- TRASCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 8613 Registro Generale 12073

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 35/2019 del 10/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

***VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili.

Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

Mediando i valori del riferimento prezzo €/Mq ed applicando una riduzione prudenziale pari al 10% il prodotto è pari ad €/Mq 800/00.

FONTI DI INFORMAZIONE

Le indagini di stima effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili, riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
UNICO	T-1	APPARTAMENTO Mq 112,00 X 100 %	Mq 112,00
UNICO	2	SOTTOTETTO Mq 56,00 X 50 %	Mq 28,00
TERRAZZO	1	TERRAZZO Mq 4,00 X 30 %	Mq 1,20
		CONSISTENZA TOTALE COMPLESSIVA	MQ 141,20

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Riferimento Prezzo €/Mq = € 700/00

Superficie Commerciale Complessiva = Mq 141,2

VAUTAZIONE IMMOBILIARE = (Mq 141,20 X € 700/00) = € 98.840/00

DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI = € 8.632/00

VAUTAZIONE IMMOBILIARE CON DECURTAZIONI = (€ 98.840 – 8.632) = € 90.208/00

VALORE IMMOBILIARE € 90.000/00 (novantamila/00)

***VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)**

Al fine di addivenire ad una vendita giudiziaria più rapida il sottoscritto ritiene che il valore di immediato realizzo sia determinato applicando una riduzione pari al 25% del valore immobiliare attuale sopraindicato, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia e dell'attuale andamento di mercato non del tutto fiorente;

V.I.R. = € 90.000/00 – 25% = € 67.200/00

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 67.000/00 (sessantasettemila/00)

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidatomi rimanendo a disposizione per qualsiasi altro chiarimento si rendesse necessario.

Si allega :

Documentazione Catastale (Visura, estratto di mappa, planimetria, elab. Plan.)

Documentazione Ipocatastale (Elenco Formalita, note di trascrizione)

Atto di Provenienza

Documentazione Conformità Edilizia (Titoli edilizi)

Elaborato Grafico Illustrativo

Documentazione Fotografica

Massa li 31/08/2021

Geom. Aldovardi Emilio



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)