



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

“EX CARTIERA SEGATELLI”

Loc. Canevara
Comune di **Massa**
Provincia di **Massa Carrara**

COMMITTENTE
APUANAEDIL S.r.l.

IL TECNICO
Dott. Ing. Sarah Scaletti

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

1. Premessa

In data 8 aprile 2009 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, veniva incaricata dalla società Apuanaedil S.r.l., con sede in Massa, Via Acquale n.27, di redigere una perizia tecnica estimativa relativa al complesso immobiliare denominato "Ex Cartiera Segatelli", di proprietà della società Erika Costruzioni S.r.l., al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

2. Beni Immobili oggetto di stima

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Via Bassa Tambura n.68, in località Canevara, Comune di Massa (MS) ed è costituito da un corpo principale con destinazione d'uso produttivo ed abitativo, oltre ad altri corpi destinati a cantina, servizi igienici, locali di deposito.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa alla ditta Erika Costruzioni S.r.l., con sede in Massa, Via Bergamini n.6, con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CAT.	RENDITA
37	459	4	2	A/5	3	6,5 vani	-	Euro 281,99
37	459	5	Resede ai sub. 4 e 7					
37	459	6 8	2	C/2	1	60 mq.	-	Euro 71,27
37	459	7	2	C/2	1	1106 mq.	-	Euro 1.313,76

3. Confini

L'area su cui sorge il compendio confina con il Fiume Frigido, Via Bassa Tambura, terreno di cui al fg. 37 mappale 604 .

4. Provenienza

Attualmente i beni sono di proprietà della società "Erika Costruzioni S.r.l.", con sede legale in Massa (MS) – Via Bergamini n.6 – alla quale sono pervenuti a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio Arnaldo di Fazio (atto del 12.09.2007 rep.11097/1449 trascritto il 15.09.2007 al n.6961 R.P.).

5. Inquadramento e verifica urbanistica, procedure amministrative

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, come da dichiarazione resa dalla parte venditrice nell'atto di compravendita dell'immobile.

Secondo il Piano Regolatore vigente l'area su cui sorge l'edificio è inserita in "zona agricola collinare".

Il Piano Strutturale recentemente adottato dal Comune di Massa inserisce l'area nel "Sistema territoriale pedemontano".

Presso gli uffici del Comune di Massa risulta ad oggi presentata la seguente pratica:

- D.I.A. n.60795 depositata in data 31.03.2009 "Restauro e risanamento conservativo di complesso immobiliare con destinazione d'uso artigianale e in parte residenziale sito in Massa, Via Bassa Tambura, loc. Canevara".

6. Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Via Bassa Tambura n.68, in località Canevara, Comune di Massa (MS).

L'edificio si trova a monte del centro del paese di Canevara, in zona pedemontana ed extraurbana rispetto al centro cittadino da cui dista circa km.3.

L'area è dotata di buona viabilità di collegamento, sia con il centro cittadino che con le altre frazioni pedemontane: il centro cittadino risulta dunque facilmente accessibile, anche con i mezzi pubblici.

I dintorni sono scarsamente popolati, con edifici realizzati in varie epoche e che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive.

La destinazione d'uso prevalente nella zona è quella agricola residenziale con alcuni fabbricati a destinazione d'uso artigianale.

Sono invece scarse le attività economiche ed i servizi che, in ogni modo, essendo collocati nel centro cittadino, risultano facilmente raggiungibili in pochi minuti.

L'edificio oggetto di stima è collocato in una stretta porzione di terreno delimitata da un lato da Via Bassa Tambura e dall'altro dal Fiume Frigido.

E' costituito da un corpo di fabbrica principale avente destinazione d'uso in parte produttiva – Ex Cartiera Segatelli ormai dimessa – ed in parte residenziale: tale corpo di fabbrica si sviluppa per due piani fuori terra ed uno parzialmente interrato che si affaccia sul fiume Frigido.

Addossati al corpo di fabbrica principale si trovano altri vani destinati a cantina, servizi igienici e locali di deposito; è inoltre presente un ulteriore corpo di fabbrica, ad un solo piano fuori terra, con destinazione d'uso magazzino.

Il corpo di fabbrica principale ha pianta pressoché rettangolare ed altezza in gronda , sul fronte di Via Bassa Tambura, pari a m.10.05; la superficie lorda totale del compendio è pare a mq. 1327 circa, per una volumetria complessiva di mc.6025.

Il complesso immobiliare, nel corpo di fabbrica principale, risulta così composto:

- al piano seminterrato:
 - o vasto locale adibito a magazzino della zona artigianale
- al piano terra:
 - o vasto locale adibito ad area artigianale dimessa
 - o locale forno, deposito e ripostiglio a servizio dell'attività
 - o ingresso e vano scale per accedere al piano superiore
 - o porzione di alloggio disposto su due piani (locali cucina e soggiorno-pranzo)
 - o locale cantina e servizio igienico
- al piano primo:
 - o vasto locale adibito a magazzino ed uffici
 - o locale tecnico, deposito ed ampia terrazza
 - o alloggio composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e disimpegno
 - o porzione di alloggio disposto su due piani (disimpegno e due camere)

L'accesso è posto direttamente da Via Bassa Tambura.

Attualmente il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, come meglio si andrà a descrivere nel seguito, con caratteristiche intrinseche che si vanno dettagliare.

- Struttura in muratura in parte realizzata in pietrame ed in parte in mattoni pieni di laterizio; nella parte di fabbricato con destinazione d'uso artigianale sono presenti pilastri in mattoni pieni e travi sui quali sono visibili segni di un consolidamento strutturale mediante incamiciatura in c.a.;

- Solai in parte in laterocemento ed in parte in travetti in c.a. precompresso per la porzione di fabbricato ad uso artigianale, in legno e mezzane i rimanenti con l'esclusione

del solaio della parte interrata che è realizzato con archi e volte in laterizio;

- Copertura in legno e tegole in laterizio nella parte residenziale, mentre nella parte adibita ad artigianale risulta demolita per la messa in sicurezza;
- Tramezzature interne in laterizio;
- Le finiture del complesso edilizio risultano fatiscenti;
- La parte impiantistica è totalmente assente.

Lo stato di conservazione del fabbricato è, come già anticipato, pessimo: il progetto di restauro e risanamento conservativo presentato dalla proprietà prevede:

- rifacimento della copertura su tutto il fabbricato, con inserimento di pannelli solari;
- minime variazioni nella distribuzione interna e riapertura di alcune finestre in precedenza murate;
- rifacimento degli intonaci e delle altre opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- rifacimento degli impianti idrotermosanitario ed elettrico.

Oltre a tali opere dovranno certamente essere previsti il rifacimento di parte dei solai esistenti e il consolidamento della struttura muraria e della rimanente parte dei solai.

7. Stima dei beni

La valutazione del compendio immobiliare, considerando lo stato di fatto dei beni in oggetto, viene effettuata utilizzando un procedimento che, tenendo conto del pessimo stato di conservazione dei fabbricati, risulti idoneo a formulare un corretto giudizio di stima.

Pertanto si procede alla valutazione del compendio andando a determinare il valore del bene in oggetto attraverso il procedimento cosiddetto del "*Valore di trasformazione*", tipicamente utilizzato per cogliere il valore di mercato di immobili da ristrutturare.

Come noto, detto procedimento si basa sulla differenza fra i ricavi attesi dalla vendita

2

del bene riportato "all'ordinarietà", ossia ristrutturato, (**Rt**) e tutti i costi di produzione (**Kp**) 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.

Il valore del bene trasformando viene dunque determinato mediante la differenza tra i ricavi attesi, i costi di produzione e il profitto imprenditoriale.

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

In considerazione dello stato attuale dei beni e dei tempi che si stima saranno necessari per immettere gli immobili sul mercato (circa un anno), si ritiene di poter trascurare la necessità di attualizzare il valore di trasformazione.

7.1. Determinazione dei ricavi attesi Rt

Il punto di partenza è la determinazione del "valore di mercato del compendio immobiliare all'ordinarietà", ossia a ristrutturazione avvenuta: si procede 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 di Massa ed in particolare della zona pedemontana, ove è situata la frazione di Canevara, 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 2008).

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 le varie destinazioni d'uso presenti e per immobili simili a quelli in esame, una volta ristrutturata la costruzione.

<i>Artigianale</i>	<i>Valore di mercato unitario (V.m.u.)</i>	<i>800 €/mq.</i>
<i>Residenziale</i>	<i>Valore di mercato unitario (V.m.u.)</i>	<i>1800 €/mq.</i>
<i>Uffici</i>	<i>Valore di mercato unitario (V.m.u.)</i>	<i>1600 €/mq.</i>

La *superficie commerciale* del compendio immobiliare viene determinata a partire dalle superfici reali sia della parte artigianale, uffici ed abitativa che delle pertinenze.

Si precisa che, relativamente al piano seminterrato, ai fini della determinazione della superficie, i muri perimetrali sono stati computati fino ad un massimo di cm.50.

Applicando opportuni coefficienti di differenziazione alle superfici reali delle pertinenze rispetto al valore normale medio 1 di base attribuito alla superficie abitativa, si determina la superficie commerciale delle varie porzioni di fabbricato.

Nella tabella seguente sono riportate superfici reali dei locali distinti per destinazione d'uso, i relativi coefficienti di ponderazione, le conseguenti superfici commerciali ed i valori di mercato unitari.

Descrizione aree	Superficie	Coefficiente ponderazione	Superficie commerciale	Valore mercato unitario
Piano seminterrato				
Ripostiglio-magazzino	178	0.6	106.8	800
Piano terra				
Area produttiva	517	1	517	800
Magazzino esterno	68	1	68	800
Residenza	41	1	41	1800
Cantina-wc esterno	13	0.5	6.5	1800
Piano primo				
Office	358	1	358	1600
Residenza	189	1	189	1800

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

$$\text{Valore di mercato del compendio all'ordinarietà} = \sum (V.m.u. \times S.c.) = 1.551.940 \text{ €}$$

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

$$\text{Ricavi attesi dall'operazione} \quad R_t = V_m = 1.550.000 \text{ €}$$

7.2. 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 valore dei ricavi attesi dall'operazione.

Risulta pertanto:

$$\text{Profitto dell'imprenditore} \quad P = 20\% R_t = 310.000 \text{ €}$$

7.3. Determinazione dei costi di produzione K_p

Devono essere presi in considerazione i costi tecnici ordinari di costruzione per ristrutturare l'immobile (K_r), gli onorari dei professionisti chiamati a realizzare l'opera (O_p) e gli oneri finanziari che dovranno essere sostenuti (O_f).

- Determinazione dei costi di ristrutturazione K_r

La determinazione dei costi che dovranno essere sostenuti per ristrutturare il compendio immobiliare avviene utilizzando come riferimento il costo di ristrutturazione unitario (a metro quadro) per costruzioni con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima e lavori da eseguire simili (vd. DEI, Prezzi - Tipologie Edilizie).

Sulla base dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, valutati gli interventi

necessari alla ristrutturazione ed il livello delle finiture previste nel progetto presentato, è possibile stimare:

<i>Artigianale</i>	<i>Costo di ristrutturazione unitario (C.r.u)</i>	<i>600 €/mq.</i>
<i>Residenziale</i>	<i>Costo di ristrutturazione unitario (C.r.u)</i>	<i>800 €/mq.</i>
<i>Uffici</i>	<i>Costo di ristrutturazione unitario (C.r.u)</i>	<i>800 €/mq.</i>

Tali costi di ristrutturazione vengono applicati alle superfici lorde delle aree con le diverse destinazioni d'uso, come già in precedenza riportate.

Risulta quindi:

$$\text{Costi di ristrutturazione} \quad Kr = \Sigma (C.c.u. \times S.l.) = 938.600 \text{ €}$$

Approssimato a:

$$\text{Costi di ristrutturazione} \quad Kr = 940.000 \text{ €}$$

- Determinazione degli onorari dei professionisti chiamati a ristrutturare l'immobile (Op)

Con riferimento ad un apprezzamento sintetico, in base ai tariffari vigenti, gli onorari professionali di direzione lavori, sicurezza e quant'altro necessario a ristrutturare le opere, vengono stimati in ragione del 5% del costo di ristrutturazione (Kr).

Previo arrotondamento si ottiene:

$$\text{Onorari professionali} \quad Op = 5\%Kr = 50.000 \text{ €}$$

- Determinazione degli oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari da sostenersi per ristrutturare l'immobile 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, ad oggi, in ragione del

4% del capitale finanziato, per cui risulta, previo arrotondamento:

Oneri finanziari $Of = 4\% \times 70\% \times (Rt - P) = 35.000$

Da quanto sopra esposto si ottengono i costi di produzione:

Costi di produzione $Kp = Kr + Op + Of = 1.025.000 \text{ €}$

Il Valore di trasformazione del compendio edilizio oggetto della presente stima risulta pertanto:

Valore di Trasformazione $Vt = Rt - P - Kp = 215.000 \text{ €}$

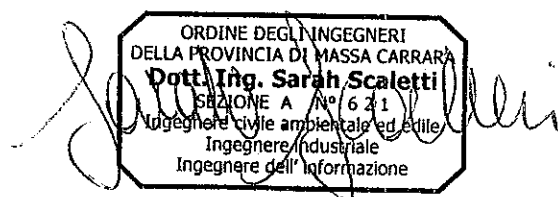
Sulla base di quanto sopra rilevato, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, allo stato attuale, viene stimato come segue:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLO STATO ATTUALE

$Vm = 215.000 \text{ €}$

Marina di Carrara, li 15 aprile 2009

Dott. Ing. Sarah Scaletti



ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Vista esterna corpo principale



Foto 2 – Vista esterna laterale



Foto 3 – Vista esterna corpo laterale

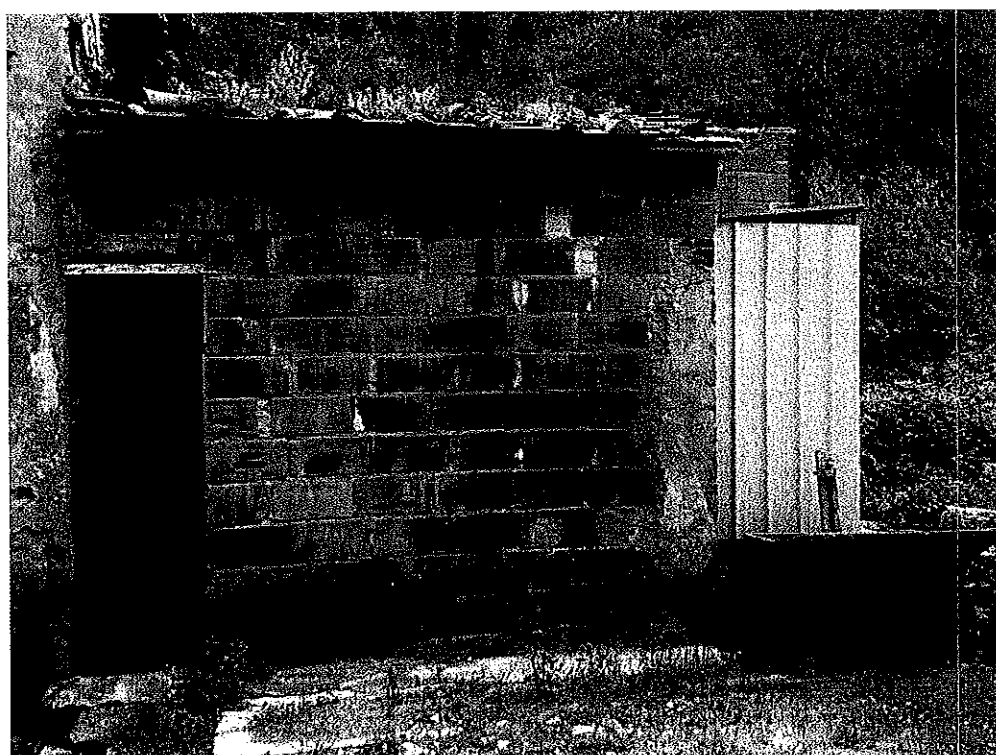


Foto 4 – Vista esterna cantina



Foto 5 – Vista interna area artigianale



Foto 6 – Vista interna alloggio custode



Foto 7 – Particolare solaio



Foto 8 – Vista interna piano seminterrato

ALLEGATO 2

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2007

Data: 16/11/2007 - Ora: 12.20.11

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023) Provincia di MASSA Foglio: 37 Particella: 445 Dati relativi all'immobile selezionato									
Catasto Fabbricati											
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	37	445	4	2		A/5	3	6,5 vani		Euro 281,99 L. 546.000
Indirizzo VIA BASSA TAMBURA n. 68 piano: T-1;											
Notifica 99083/2001											
Annotazioni partita 4674											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	ERIK A COSTRUZIONI SRL con sede in MASSA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 6961 .1/2007 in atti dal 17/09/2007 Repertorio n. : 11097 Rogante: DI FAZIO ARNALDO											
DATI DERIVANTI DA											
Sede: MASSA COMPRAVENDITA											

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 46502

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MASSA

Richiedente: FIALDINI CRISTINA

Visura per immobile

Visura n.: MS0091571 Pag: 1 Fine

Data: 27/07/2007 - Ora: 09.41.25

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2007

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)	
		Provincia di MASSA	
		Foglio: 37 Particella: 445	
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare

Unità immobiliare													
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		Urbana	37	445	6	2	Zona	C/2	1	60 m²		Euro 71,27 L. 138.000	VARIAZIONE del 01/08/1985 n. 1192. 1/1985 in atti dal 28/08/2001 (protocollo n. 83768) FRAZIONAMENTO
Indirizzo		VIA BASSA TAMBURA n. 68 piano: T;											
Notifica		99084/2001											
Annotazioni		partita 4674											
							Partita		-		Mod.58		-

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MASSA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/02/1986 Voltura n. 944 1/1986 in atti dal 15/05/2007 (protocollo n. MS0057573) Repertorio n. : 301716 Rogante: G. B. RICCI Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n. 405 del 05/03/1986 IST. 57372/07			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA					

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 30140 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MASSA Richiedente: ARCH FIALDINI C

2

E=1593600

N=4661000



Particella: 445

Comune: MASSA
Foglio: 37

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri