

**AL TRIBUNALE DI LIVORNO PROCEDURA
DI CONCORDATO PREVENTIVO 28/15**

R.D. COSTRUZIONI – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA –



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA



INCARICO: TRIBUNALE DI LIVORNO

Incarico: **Concordato Preventivo 28/2015, R.D. COSTRUZIONI -
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE -**
finalità: **Consulenza Tecnica su immobili (fabbricati) e Terreni**
Giudice delegato: dott. **Gianmarco Marinai**

ESPERTO STIMATORE: Valentina Damiani
Ingegnere
Via Delle Corallae n° 1 - Livorno –

La sottoscritta Ing. Valentina Damiani, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n° 2177 sez.A a seguito di nomina ai sensi dell'art 172 – 2° comma ed autorizzata come stimatrice dal Dott. GIAMMARCO MARINAI, Giudice del concordato Preventivo R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, ha ricevuto incarico dal Curatore Dr. Giulio Nicoletti di verificare e stimare i beni della società R.D. costruzioni di cui sopra.

A seguito di opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione che si allega in calce alla presente.

1. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Arcidosso (GR) nella zona Artigianale e precisamente presso Località Madonna Incoronata in Via Curtatone, non è ancora dotato di numero civico. Si riscontra la presenza di collegamenti con il centro abitato. Trattasi di un capannone



artigianale in fase di ultimazione provvisto di resede esterna e relative parti comuni; il tutto collocato all'interno di un lotto di forma rettangolare completamente recintato e accessibile dalla pubblica Via. Il capannone artigianale si articola su due piani fuori terra rispettivamente il piano terra ed il piano primo collegati tra di loro da una scala interna.

La struttura portante è realizzata in Cemento Armato di tipo prefabbricato, inoltre è caratterizzata da una copertura a "coppi di cemento"; i tamponamenti esterni sono realizzati con pannelli prefabbricati, gli infissi esterni sono di tipo metallico ed il pavimento interno è in cemento industriale.

Il **Piano terra**, avente superficie lorda complessiva di $30\text{m} \times 12\text{m} = 360 \text{ mq}$, è costituito da un unico locale con destinazione d'uso artigianale; a servizio di tale locale vi sono due servizi igienici entrambi dotati di antibagno. Una scala in cemento armato costituisce il collegamento con il piano superiore che copre una superficie inferiore rispetto al piano sottostante. Il piano terra dunque è caratterizzato da altezza interna pari a mt. 4 nella porzione sovrastata dal piano primo e pari a mt. 7,30 nella porzione rimanente.

Il **Piano Primo**, avente superficie lorda complessiva di $12\text{m} \times 10\text{m} = 120 \text{ mq}$ circa, è anch'esso costituito da un unico vano dotato di due servizi igienici entrambi dotati di antibagno. L'altezza interna è di mt 3.

La **resede** esclusiva si articola per circa 580 mq, è recintata ma non è pavimentata e presenta un accesso carrabile da Via Curtatone.

IMPIANTI

Gli impianti elettrici sono stati predisposti ma non ancora ultimati, sono presenti solo le schermature con corrugati in traccia e le scatoline.

Non è presente un impianto di climatizzazione, la produzione di acqua calda è demandata a sistemi scaldi acqua alimentabili elettricamente, attualmente non ancora installati.

Dovranno inoltre essere completati gli allacci esterni alla rete idrica, alla fornitura di energia elettrica, al sistema di smaltimento delle acque.

FINITURE

Le finiture non sono ancora completate sebbene i servizi igienici siano dotati di pavimento e rivestimento in gress ceramico, siano provvisti di sanitari e rubinetterie ed il piano primo sia completamente rivestito con mattonelle in gress, devono essere ancora installati gli infissi interni che al momento del sopralluogo risultano stoccati in un'area all'interno del capannone.

LOTTO 2

Il bene oggetto di stima, situato nel comune di Arcidosso, è posto in zona centrale in un'area compresa tra la centrale Piazza Indipendenza lato Via Maggi e Via Circonvallazione. Trattasi di un

manufatto ancora in fase di completamento che si articola su più piani. E' costituito al piano terra da una superficie destinata a fondi commerciali, al piano primo da un'area destinata a parcheggio pubblico ed una porzione di questa ultima è destinata ad ulteriori fondi commerciali.

Così come indicato nel progetto depositato presso il Comune di Arcidosso, il fabbricato una volta ultimato, sarà accessibile anche da P.zza Indipendenza lato Via Maggi e sarà così articolato:

Piano Terra: è prevista la realizzazione di n. 4 fondi commerciali per una S.L.P. di 15.80x27.00 mt = 426.60 mq oltre ad una corte antistante e ad una rampa carrabile di accesso al piano primo.

Piano Primo: è previsto un piccolo locale commerciale realizzato grazie ad un ampliamento di superficie pari a 32.74 mq. Tale locale è collegato a due immobili rispettivamente censiti l'uno al foglio 30 particella 261 sub. 8 avente superficie catastale pari a mq 24 e l'altro al Foglio 30 particella 257 avente superficie catastale pari a mq 34 aventi funzione di magazzino/servizi.

Al medesimo piano il progetto prevede inoltre la realizzazione di n. 20 posti auto pubblici, ubicati sul solaio di copertura della struttura.

Sempre sulla base di quanto riportato nel progetto, il manufatto ultimato sarà accessibile da P.zza Indipendenza lato Via Maggi esclusivamente per i pedoni e da Via Circonvallazione per i veicoli e per i pedoni.

OPERE REALIZZATE

Al momento del sopralluogo la struttura risulta parzialmente costruita. Lo scheletro in calcestruzzo armato del piano terra è stato completato. Sono stati parzialmente realizzati i tamponamenti esterni e quelli interni di divisione con lo scannafosso; è stato realizzato il solaio di copertura del piano terra che costituisce allo stesso tempo il parcheggio del piano primo, è stata realizzata la rampa carrabile di accesso al parcheggio.

Al piano primo risultano presenti solo le armature di richiamo dei pilastri che proseguono dal piano inferiore e secondo quanto contenuto nel progetto daranno luogo ad una struttura relativa al piccolo ampliamento.

OPERE DA REALIZZARE

Le opere ancora da realizzare comprendono l'esecuzione della struttura in calcestruzzo armato del piano primo, le strutture divisorie, gli impianti, i rivestimenti, gli infissi, le sistemazioni esterne di entrambi i piani terra e primo, il collaudo dell'intero complesso.

Si riassumono di seguito per ciascun piano le opere ancora da realizzare:

Pianto terra: risultano ancora da realizzare i divisori interni ai fondi commerciali, gli impianti, le pavimentazioni interne, gli infissi interni ed esterni, le sistemazioni esterne.

Piano Primo: risulta ancora da eseguire il completamento delle strutture in cemento armato dell'ampliamento commerciale; la ristrutturazione completa dei fondi di proprietà sopra descritti, le impermeabilizzazioni, il completamento con pavimenti, impianti e finiture interne dei nuovi locali commerciali, le pavimentazioni esterne del percorso pedonale e della rampa di accesso mezzi, le sistemazioni esterne e l'illuminazione oltre a finiture varie.



LOTTO 3

Il bene oggetto di stima, situato nel comune di Arcidosso, è costituito da quota parte di terreni edificabili tra loro confinanti ed inseriti all'interno di un appezzamento da lottizzare delimitato dal Via San Filippo - Via Della Torricella e Via Amiata. I suddetti terreni, di superficie catastale totale pari a mq 10.634, 00, hanno giacitura collinare. Il bene in questione rientra in un Piano di Lottizzazione unitario convenzionato secondo il quale gli strumenti urbanistici prevedono una capacità edificatoria complessiva di 1.300 mq di Superficie Utile Lorda da suddividere in 12 alloggi collocati al massimo in 5 fabbricati che si elevano per non più di due piani ciascuno.

Di tali terreni la Società RD Costruzioni S.r.l. risulta proprietaria rispettivamente della quota di 17/100 riferiti alla superficie di mq 9.400,00, dell'intera quota riferita a mq 1.130,00 e della quota di 41/100 riferiti alla superficie di mq 104,00.



LOTTO 4

Il bene oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno edificabile avente superficie catastale pari a mq 1.030. Il terreno è ubicato nel Comune di Arcidosso (GR) e precisamente in Località Capenti. Capenti è una località immersa in un parco di castagni a pochissimi minuti dal centro abitato di Arcidosso, in tale contesto si inserisce l'omonima lottizzazione denominata "I CAPENTI". Sebbene la posizione sia buona la lottizzazione si presenta al momento incompleta e con evidenti problemi di urbanizzazione sia primaria sia secondaria.

Rispetto alle unità immobiliari ad uso residenziale originariamente previste nel progetto di lottizzazione ne sono state eseguite solo un esiguo numero. L'appezzamento di terreno, di forma planimetrica rettangolare, ha giacitura collinare, ed è costituito da bosco con piante di castagni.

Il Regolamento Urbanistico di Arcidosso, all'articolo 22.7 allegato alla presente perizia, fornisce requisiti e indicazioni per l'edificazione all'interno della lottizzazione "I capenti" e pertanto anche il terreno periziato è normato da tale articolo.



1.1. DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO 1

L'immobile situato nel comune di Arcidosso, Località Madonna Incoronata in Via Curtatone, risulta censito come segue: **Comune di ARCIDOSO - Provincia di GROSSETO - Catasto Terreni/Fabbricati**

UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT. m ²	RENDITA€
1*	29	471		C/3	3	448	525	1249,41
2	29	69				46 are 20 centiare		

1* a seguito di un intervento di NUOVA COSTRUZIONE è stato soppressa la particella 346, e con atti presentati il 12/01/2011 (protocollo n. GR0007098) ha avuto origine la particella 471.

CONFINI: il lotto confina a Nord con la pubblica via (via Curtatone), a sud con il mappale 347, ad est con i mappali 70 e 455, ad ovest con il mappale 69.

INTESTAZIONE CATASTALE: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 - .

NOTA CATASTALE: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

LOTTO 2

L'immobile situato nel comune di Arcidosso, Via Circonvallazione senza numero civico, risulta censito come segue: **Comune di ARCIDOSO - Provincia di GROSSETO - Catasto Terreni/Fabbricati**

UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT. m ²	RENDITA€
1	30	498		SEMINATIVO	1	6 are 78 centiare		Dominicale 2,45 Agrario 2,80
2	30	261	8	C/2	7	24		57,02
3	30	257		C/2	7	34		80,77

CONFINI: il lotto confina a Nord con la pubblica via (via Circonvallazione), a sud con la pubblica via (via Maggi), ad est con i mappali 545,265,264, ad ovest con i mappali 13,256,258.

INTESTAZIONE CATASTALE: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 - .

NOTA CATASTALE: il fabbricato è ancora in corso di costruzione, dovrà pertanto essere accatastato al termine dei lavori.

LOTTO 3

L'immobile situato nel comune di Arcidosso, in Via S. Filippo – Via della Torricella, risulta censito come segue: **Comune di ARCIDOSSO - Provincia di GROSSETO - Catasto Terreni/Fabbricati**

UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT. m ²	RENDITA€
1	43	83	6	AREA URBANA		104 m ²		
2	43	248		CAST FRUTTO	3		7 ARE 10 CENTIARE	Dominicale 0,37 Agrario 0,22
3	43	538		SEMINATIVO	3		4 ARE 60 CENTIARE	Dominicale 0,48 Agrario 0,83
4	43	539		SEMINATIVO	3		6 ARE 10 CENTIARE	Dominicale 0,63 Agrario 1,10
5	43	540		SEMINATIVO	3		11 ARE 60 CENTIARE	Dominicale 1,20 Agrario 2,10
6	43	541		SEMINATIVO	3		5 ARE 20 CENTIARE	Dominicale 0,54 Agrario 0,94
7	43	542		SEMINATIVO	3		10 ARE 65 CENTIARE	Dominicale 1,10 Agrario 1,9
8	43	543		SEMINATIVO	3		8 ARE	Dominicale 0,83 Agrario 1,45
9	43	544		SEMINATIVO	3		14 ARE 10 CENTIARE	Dominicale 1,46 Agrario 2,55
10	43	545		SEMINATIVO	3		7 ARE 50 CENTIARE	Dominicale 0,77 Agrario 1,36
11	43	547		SEMINATIVO	3		7 ARE 90 CENTIARE	Dominicale 0,82 Agrario 1,43
12	43	550		SEMINATIVO	3		15 CENTIARE	Dominicale 0,02 Agrario 0,03

13	43	829		SEMINATIVO	3		10 ARE 60 CENTIARE	Dominicale 1,09 Agrario 1,92
14	43	831		SEMINATIVO	3		50 CENTIARE	Dominicale 0,05 Agrario 0,09
15	43	86		PASCOLO	1		2 ARE	Dominicale 0,10 Agrario 0,10
16	43	87		SEMINATIVO	2		9 ARE 30 CENTIARE	Dominicale 2,40 Agrario 2,88

CONFINI: il lotto confina a Nord con i mappali 549,546, a Sud con i mappali 249,952,485,89, ad Est con la pubblica via (via S. Filippo), ad ovest con la pubblica via (via della Torricella)

INTESTAZIONE CATASTALE UNITA' 1: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 NELLA QUOTA DI 41/100; ERCOLANI STEFANO NELLA QUOTA DI 59/100.

INTESTAZIONE CATASTALE UNITA' 2,3,4,5,6,7,8,,9,10,11,12,13,14: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 NELLA QUOTA DI 17/100; xxxxxxxx NELLA QUOTA DI 83/100

INTESTAZIONE CATASTALE UNITA' 15,16: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 NELLA QUOTA DI 1/1.

NOTA CATASTALE: Attualmente l'area non è ancora stata oggetto di intervento di costruzione, dovrà pertanto essere presentata una pratica di accatastato al termine dei lavori.

LOTTO 4

L'immobile situato nel comune di Arcidosso, Località Madonna Incoronata in Via Curtatone, risulta censito come segue: **Comune di ARCIDOSO - Provincia di GROSSETO - Catasto Terreni/ Fabbricati**

UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT. m ²	RENDITA€
1	38	164		CAST FRUTTI	6	10 are 30 centiare		Dominicale 1,06 Agrario 0,32

CONFINI: il lotto confina Nord con i mappali 153, 152, 163, a Sud con la strada di accesso ad Est con il mappale 163, ad ovest con i mappali 217,223.

INTESTAZIONE CATASTALE: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 - .

NOTA CATASTALE: Attualmente l'area non è ancora stata oggetto di intervento di costruzione, dovrà pertanto essere presentata una pratica di accatastato al termine dei lavori.

2. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito di analisi della documentazione ipotecaria, sul bene risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

2.1. SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

LOTTO 1

TRASCRIZIONI:

A FAVORE DI

T. Registro Particolare 6476 Registro Generale 11222 - del 26/06/2007 - Repertorio 195384/5731 del 15/06/2007

Unita' Negoziale 1:	C.T. COMUNE ARCIDOSSO F.:29 P.LLA : 471 (derivante da F.:29;P.LLA : 346, si veda nota 1*)
Unita' Negoziale 2:	C.T. COMUNE ARCIDOSSO F.:29 P.LLA : 69

Atto di compravendita a favore di XXXXXXX per la quota indivisa di 1/1 relativa all'Unità Negoziale 1 e per la quota di 1/11 relativamente alla Unità Negoziale 2. Notaio Salvatore Ripoli di Grosseto. Nella suddetta vendita è compreso anche il diritto al pozzo n. 70 del foglio 20 nonché i proporzionali diritti sugli spazi comuni destinati a strada di accesso su cui la parte acquirente ha diritto di passo sia pedonale che carrabile.

ISCRIZIONI:

I. Registro Particolare 1979 Registro Generale 10816 - del 08/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 471

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 69

Atto di ipoteca Giudiziale in data 28/06/2011 derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxx, contro elativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/11 dell'unità negoziale 2.

I. Registro Particolare 2028 Registro Generale 11568 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 471

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 69

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxxxx, contro relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/11 dell'unità negoziale 2.

I. Registro Particolare 2029 Registro Generale 11569 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 471

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:29 P.LLA : 69

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxx, contro . relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/11 dell'unità negoziale 2.

LOTTO 2

TRASCRIZIONI:

A FAVORE DI

Registro Particolare 859 Registro Generale 1199 - del 21/01/2008 - Repertorio 51/36 del 29/12/2007

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 498

Atto di convenzione edilizia a favore di COMUNE DI ARCIDOSSO contro er la quota indivisa di 1/1 relativa all'Unità Negoziale 1

Registro Particolare 3544 Registro Generale 5513 - del 18/04/2008 - Repertorio 26418/14340 del 26/03/2008

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 261

Unita' Negoziale 3: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 257

Atto di compravendita a favore ontro xxxxxxxx per la quota indivisa di 1/1 relativa all'Unità Negoziale 2 e per la quota indivisa di 1/1 relativa all'Unità Negoziale 3.

ISCRIZIONI:

I. Registro Particolare 697 Registro Generale 4122 - del 20/03/2009

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 498

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 261

Unita' Negoziale 3: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 257

Atto di ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxx., contro . relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 2, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3.

I. Registro Particolare 1979 Registro Generale 10816 - del 08/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 498

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 261

Unita' Negoziale 3: C.T. COMUNE ARCIDOSSO

F.:30 P.LLA : 257

Atto di ipoteca Giudiziale in data 28/06/2011 derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxx, contro relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 2, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3.



I. Registro Particolare 2028 Registro Generale 11568 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 498

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 261

Unita' Negoziale 3: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 257

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxxx, contro elativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 2, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3.

I. Registro Particolare 2029 Registro Generale 11569 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 498

Unita' Negoziale 2: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 261

Unita' Negoziale 3: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:30 P.LLA : 257

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxxx, contro relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 2, e relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3.

LOTTO 3

TRASCRIZIONI:

A FAVORE DI **xxxxxx**

Registro Particolare 3414 Registro Generale 5014 - del 15/04/2011 - Repertorio 35113/20932 del 11/04/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:43 P.LLA : 83 SUB : 6

Atto di compravendita a favore di per la quota indivisa di 41/100 e a favore di xxxxxx per la quota indivisa di 59/100 relativamente all'Unità Negoziale 1 contro xxxxxxxxxxxx, yyyyyyyyyy, cccccc, gggggggggggg, bbbbbbbbbb.

Registro Particolare 3415 Registro Generale 5015 - del 15/04/2011 - Repertorio 35113/20932 del 11/04/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO

F.:43 P.LLA : 83 SUB : 6

Atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù non aedificandi a favore di per la quota indivisa di 41/100 ed a favore di xxxxxxxxxx per la quota indivisa di

59/100 relativamente all'Unità Negoziale 1 contro sssssssssssss.

Registro Particolare 3826 Registro Generale 5609 - del 28/04/2011 - Repertorio 35145/20956 del 16/04/2011

C.T. COMUNE ARCIDOSO

Unita' Negoziale 2: F.:43 P.LLA : 248

Unita' Negoziale 3: F.:43 P.LLA : 538

Unita' Negoziale 4: F.:43 P.LLA : 539

Unita' Negoziale 5: F.:43 P.LLA : 540

Unita' Negoziale 6: F.:43 P.LLA : 541

Unita' Negoziale 7: F.:43 P.LLA : 542

Unita' Negoziale 8: F.:43 P.LLA : 543

Unita' Negoziale 9: F.:43 P.LLA : 544

Unita' Negoziale 10: F.:43 P.LLA : 545

Unita' Negoziale 11: F.:43 P.LLA : 547

Unita' Negoziale 12: F.:43 P.LLA : 550

Unita' Negoziale 13: F.:43 P.LLA : 829

Unita' Negoziale 14: F.:43 P.LLA : 831

Atto di compravendita a favore di per la quota indivisa di 41/100 ed a favore

di ERCOLANI STEFANO per la quota indivisa di 59/100 relativamente alle Unità Negoziali 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



A FAVORE DI R.D. COSTRUZIONI

Registro Particolare 9859 Registro Generale 13967 - del 27/10/2011 - Repertorio 199541/6972 del 7/10/2011

C.T. COMUNE ARCIDOSO

Unita' Negoziale 15: F.:43 P.LLA :86

Unita' Negoziale 16: F.:43 P.LLA :87

Atto di compravendita a favore di ntro xxxxxxxx per la quota indivisa di 1/1
relativa all'Unità negoziale 15 e per la quota indivisa di 1/1 relativa all'Unità negoziale 16.

ISCRIZIONI:

I. Registro Particolare 1979 Registro Generale 10816 - del 08/08/2011

Unita' Negoziale 1: F.:43 P.LLA : 83 SUB : 6

Unita' Negoziale 2: F.:43 P.LLA : 248

Unita' Negoziale 3: F.:43 P.LLA : 538

Unita' Negoziale 4: F.:43 P.LLA : 539

Unita' Negoziale 5: F.:43 P.LLA : 540

Unita' Negoziale 6: F.:43 P.LLA : 541

Unita' Negoziale 7: F.:43 P.LLA : 542

Unita' Negoziale 8: F.:43 P.LLA : 543

Unita' Negoziale 9: F.:43 P.LLA : 544

Unita' Negoziale 10: F.:43 P.LLA : 545

Unita' Negoziale 11: F.:43 P.LLA : 547

Unita' Negoziale 12: F.:43 P.LLA : 550

Unita' Negoziale 13: F.:43 P.LLA : 829

Unita' Negoziale 14: F.:43 P.LLA : 831

Atto di ipoteca Giudiziale in data 28/06/2011 derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxx, contro
. relativamente alla quota indivisa di 41/100 dell'unità negoziale 1, e
relativamente alla quota indivisa di 17/100 delle Unità Negoziali 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
11, 12, 13, 14.

I. Registro Particolare 2028 Registro Generale 11568 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: F.:43 P.LLA : 83 SUB : 6

Unita' Negoziale 2: F.:43 P.LLA : 248

Unita' Negoziale 3: F.:43 P.LLA : 538

Unita' Negoziale 4: F.:43 P.LLA : 539

Unita' Negoziale 5: F.:43 P.LLA : 540

Unita' Negoziale 6:	F.:43	P.LLA : 541
Unita' Negoziale 7:	F.:43	P.LLA : 542
Unita' Negoziale 8:	F.:43	P.LLA : 543
Unita' Negoziale 9:	F.:43	P.LLA : 544
Unita' Negoziale 10:	F.:43	P.LLA : 545
Unita' Negoziale 11:	F.:43	P.LLA : 547
Unita' Negoziale 12:	F.:43	P.LLA : 550
Unita' Negoziale 13:	F.:43	P.LLA : 829
Unita' Negoziale 14:	F.:43	P.LLA : 831

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXX, contro relativamente alla quota indivisa di 41/100 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 17/100 delle Unità Negoziali 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

I. Registro Particolare 2029 Registro Generale 11569 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1:	F.:43	P.LLA : 83	SUB : 6
Unita' Negoziale 2:	F.:43	P.LLA : 248	
Unita' Negoziale 3:	F.:43	P.LLA : 538	
Unita' Negoziale 4:	F.:43	P.LLA : 539	
Unita' Negoziale 5:	F.:43	P.LLA : 540	
Unita' Negoziale 6:	F.:43	P.LLA : 541	
Unita' Negoziale 7:	F.:43	P.LLA : 542	
Unita' Negoziale 8:	F.:43	P.LLA : 543	
Unita' Negoziale 9:	F.:43	P.LLA : 544	
Unita' Negoziale 10:	F.:43	P.LLA : 545	
Unita' Negoziale 11:	F.:43	P.LLA : 547	
Unita' Negoziale 12:	F.:43	P.LLA : 550	
Unita' Negoziale 13:	F.:43	P.LLA : 829	
Unita' Negoziale 14:	F.:43	P.LLA : 831	

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXX, contro relativamente alla quota indivisa di 41/100 dell'unità negoziale 1, e relativamente alla quota indivisa di 17/100 delle Unità Negoziali 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

LOTTO 4

TRASCRIZIONI:

A FAVORE DI

Registro Particolare 3544 Registro Generale 5513 - del 18/04/2008 - Repertorio 26418/14340 del 26/03/2008

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO
F.:38 P.LLA : 164

Atto di compravendita a favore . per la quota
indivisa di 1/1 relativa all'Unità Negoziale 1.

ISCRIZIONI:

I. Registro Particolare 1979 Registro Generale 10816 - del 08/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO
F.:38 P.LLA : 164

Atto di ipoteca Giudiziale in data 28/06/2011 derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXXXXXX,
contro relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1.

I. Registro Particolare 2028 Registro Generale 11568 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO
F.:38 P.LLA : 164

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXX,
contro . relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1.

I. Registro Particolare 2029 Registro Generale 11569 - del 30/08/2011

Unita' Negoziale 1: C.T. COMUNE ARCIDOSO
F.:38 P.LLA : 164

Atto di ipoteca Giudiziale in data 25/05/2011 derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXX,
contro relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

LOTTO 1

L'area edificata è urbanisticamente inquadrata come segue:

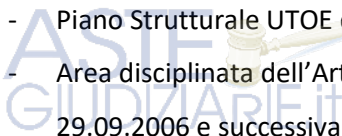
- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.39 delle N.T.A
- Area disciplinata dell'Art. 22.17. del R.U.



LOTTO 2

L'area edificata è urbanisticamente inquadrata come segue:

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.39 delle N.T.A lettera E
- Area disciplinata dell'Art. 22.32 del R.U. così come modificato con atto di C.C. n° 44 del 29.09.2006 e successiva variante di cui alla D.C.C. 38 del 22/08/2010.



LOTTO 3

I terreni sono inseriti nell'area di cui all'art. 22.16 dell'attuale R.U. del Comune di Arcidosso (GR) che prevede l'attuazione di un comparto mediante piano di lottizzazione convenzionato. La tipologia di riferimento è al massimo di n. 5 fabbricati a due piani per complessivi mq 1300 di superficie utile lorda (s.u.l.) con n. 12 alloggi previsti. I requisiti richiesti dalla convenzione sono consultabili dall'estratto del regolamento urbanistico allegato alla presente perizia.

L'area, secondo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Arcidosso è inquadrata come segue:



foglio: 43 - particella: 248 .

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area disciplinata dell'Art. 22.16 per circa 270 mq. Arcidosso capoluogo: Via della Torricella delle NTA della Variante Generale al PRG, la parte rimanente verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Foglio: 43 - particelle: 540, 544, 547, 550.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area disciplinata dell'Art. 22.16 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.



Foglio: 43 - particella: 541.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area disciplinata dell'Art. 22.16 per circa 407 mq. Arcidosso capoluogo: Via della Torricella la parte rimanente verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Foglio: 43 - particelle: 538, 87.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Foglio: 43 - particella: 539.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area disciplinata dell'Art. 22.16 per circa. 575 mq. Arcidosso capoluogo: Via della Torricella la parte rimanente verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

foglio: 43 - particella: 542.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area per circa 277 mq. sede stradale di cui all'art. 5 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico. Arcidosso capoluogo: Via della Torricella, la parte rimanente verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Foglio: 43 - particella: 543.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area disciplinata dell'Art. 22.16 per circa mq. 245. Arcidosso capoluogo: Via della Torricella circa 110 mq. sede stradale di cui all'art. 5 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico la parte rimanente verde privato.

foglio: 43 - particella: 545.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area a verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Foglio: 43 - particella: 829.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area a verde privato per circa 170 mq. la parte rimanente area disciplinata dell'Art. 22.16 Arcidosso capoluogo: Via della Torricella.

Foglio: 43 - particella: 831.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Sede stradale di cui all'art. 5 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

LOTTO 4

Il terreno è inserito nell'area normata all'art. 22.7 dell'attuale R.U. del Comune di Arcidosso (GR) nel contesto della lottizzazione denominata i "Capenti".

La lottizzazione presenta notevoli problemi a livello di urbanizzazione tanto che viene esplicitamente richiesto nell'articolo 22.7 del R.U. il miglioramento dell'assetto dell'urbanizzazione. Per maggiori dettagli in merito ai requisiti di edificabilità nel terreno in questione si rimanda all'art. 22.7 estratto dal R.U. di Arcidosso, ed allegato alla presente perizia.

foglio: 38 - particella: 164.

- Piano Strutturale UTOE di Arcidosso Capoluogo - Capenti disciplinata dall'Art.67 delle N.T.A della Variante Generale al Piano Strutturale.
- Area a verde privato di cui all'art. 8 della NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

LOTTO 1

L'immobile è stato eseguito in forza del Permesso di Costruire n. 9 del 29/2/2008 e successiva variante al Permesso di Costruire n. 15 del 24/8/2011 relativa a modifiche interne/esterne. Non

risultano altri atti amministrativi urbanisticamente rilevanti oltre a quelli sopra citati. I lavori eseguiti sono conformi allo stato di progetto. Si precisa che i lavori non sono ancora conclusi e pertanto i Permessi di Costruire e le relative Varianti sono, alla data odierna scaduti. Il completamento dei lavori richiede il rinnovo dei suddetti titoli legittimanti, secondo le procedure di cui alla L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nonché il rispetto di quanto contenuto all'art. 22.17 delle N.T.A.

LOTTO 2

Per la realizzazione del nuovo complesso commerciale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) *Permesso di Costruire n. 6 del 14/2/2008* relativo alla realizzazione dei fondi commerciali al piano terra e del sovrastante parcheggio pubblico. Per il suddetto P.d.c. sono stati interamente pagati gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, mentre per gli oneri di urbanizzazione primaria è stata stipulata una convenzione con il comune di Arcidosso redatta dal Notaio Manuela Silvestri in Scansano in data 29/12/2007 trascritta p.sso la Conservatoria dei Registri Di Grosseto in data 21/1/2008 al n. 1199 R.G. e al n. 859 R.P. Nella suddetta convenzione si stabiliva che i parcheggi ubicati al piano primo, al termine dei lavori, venissero ceduti all'amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria. Per il suddetto adempimento, di importo pari a € 45.000,00, il committente garantiva l'amministrazione comunale stipulando in data 11.12.2007 polizza fideiussoria con XXXXXXXX n. 00A0043903.

I lavori hanno avuto inizio in data 18/9/2008 prot. 11298 del 17/9/2008.

- 2) *Pratica p.sso il Genio Civile di Grosseto progetto n. 4733 del 16/9/2008.*
- 3) *DIA n. 76 del 3/6/2008* relativa all'allestimento del cantiere ed alla realizzazione degli scavi della rampa di accesso al piano primo.
- 4) *DIA n. 86 del 13/6/2008* per varianti al Permesso di Costruire n. 6 del 14/2/2008 relativa a modifiche interne ed esterne.
- 5) *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7 del 1/12/2009* relativo allo spostamento della costruenda struttura verso il fronte strada.

Non risultano altri atti amministrativi urbanisticamente rilevanti oltre a quelli sopra citati.

Si precisa che non essendo ancora conclusi i lavori, essendo i Permessi di Costruire e le relative Varianti alla data odierna scaduti così come la convenzione stipulata con il Comune di Arcidosso, il completamento dell'opera richiede il rinnovo dei suddetti titoli legittimanti secondo le procedure di cui alla L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

LOTTO 3

Al momento non risultano atti amministrativi o titoli abilitativi presentati presso la Pubblica Amministrazione relativi al lotto in questione.



LOTTO 4

Al momento non risultano atti amministrativi o titoli abilitativi presentati presso la Pubblica Amministrazione relativi al lotto in questione.

5. STIMA CRITERI GENERALI

Con criteri di stima si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione cioè di uno scopo è possibile stimare differenti valori o aspetti economici di un bene che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

Valore di mercato: capacità di un bene di essere scambiato con altri (o meglio con moneta) nel libero mercato. Indipendentemente dalla utilità ritratta.

Il più probabile prezzo di vendita = valore di mercato.

Valore di costo: Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo).

Il più probabile costo di produzione = valore di mercato.

Valore di trasformazione: convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti).

Convenienza economica = valore di trasformazione.

Valore d'uso: capacità di un bene di fornire utilità (dal suo uso o consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta.

Beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso (anche detto valore d'uso sociale).

Ciascuno dei criteri di stima sopra menzionati si avvale di differenti procedimenti di stima (analitici o sintetici, indiretti o diretti) appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Il criterio " VALORE DI MERCATO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento comparativo diretto
- Procedimento per punti di merito
- Procedimento per capitalizzazione dei redditi
- Procedimento del valore di riproduzione
- Procedimento per valore di trasformazione.



Il criterio " VALORE DI COSTO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento parametrico (comparativo diretto)
- Procedimento analitico (computo metrico estimativo, analisi dei prezzi, etc.)
- Procedimenti misti sintetico-analitici (metodo ARC, metodo MER)

Il criterio " VALORE DI TRASFORMAZIONE" si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento del valore di trasformazione

Il criterio " VALORE D'USO" si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimenti monetari (procedimento del prezzo edonico, procedimento dei prezzi di trasporto, procedimento del costo opportunità, procedimento di valutazione contingente, disponibilità a pagare o consenso ad accettare)
- Procedimenti non monetari (Valutazione di impatto ambientale, Analisi multi criterio, Analisi del valore).

5.1. VALUTAZIONE

LOTTO 1

METODO UTILIZZATO E VALUTAZIONE.

Nella stima degli immobili è stato valutato l'intervento nel suo complesso come se i lavori fossero ultimati, tuttavia non essendo questi ultimi ancora conclusi al momento del sopralluogo dal valore stimato è stato detratto il costo delle opere ancora da eseguire. Il procedimento seguito è di tipo sintetico - comparativo effettuato mediante il raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita, ritenuta la più aderente alla realtà economica. La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo consiste nel reperire nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili similari in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

L'immobile risulta ubicato in una zona di buona appetibilità per fondi a destinazione d'uso artigianale/produttivo e tenendo di conto di tutte le sue caratteristiche ritengo che il più probabile valore di mercato unitario possa essere pari a **700,00 €/mq** di Sup. Lorda.

Si è giunti a tale valore a seguito di indagini di mercato valori reperiti in loco presso operatori economici locali specializzati nella compravendita di beni simili e sulla base di un confronto con altre banche dati a carattere nazionale per beni analoghi finiti ed eseguiti a regola d'arte.

Preciso inoltre che il suddetto prezzo unitario, da applicare alle superfici lorde degli immobili nel loro complesso, tiene conto anche della corte esclusiva esterna di mq 580 circa e della quota sulle aree a comune.



Consistenza degli immobili da completare:

Piano Terra (Superficie Lorda complessiva):	mt 12.00 x 30.00 mt=	360.00 mq
Piano primo (Superficie Lorda complessiva):	mt 12.00 x 10.00 mt=	120.00 mq
Superficie totale lorda:	360.00 + 120.00=	480.00 mq
Valore mercato bene ultimato:	480.00 mq x 700,00 €/mq=	€ 336.000,00

Si quantificano di seguito le opere da realizzare per considerare il lavoro ultimato :

a) Opere interne:

- a.1 Completamento di impianti (elettrico, climatizzazione).
- a.2 Completamento di infissi interni.
- a.3 Finiture varie.

Valore stimato a corpo: € 5.000,00

b) Opere Esterne:

- b.1 Sistemazioni esterne e parcheggi
- b.2 Impianti fognari e relativi allacci
- b.3 Impianto idrico e relativo allaccio
- b.4 Impianto elettrico/terra e relativi allacci ecc.

Valore stimato a corpo: € 20.000,00

c) Opere e spese comuni:

Le ulteriori spese necessarie per il completamento dell'opera sono:

- c.1 spese tecniche per rinnovo atti abilitativi
- c.2 spese per rinnovo atti amministrativi
- c.3 spese progettazione,
- c.4 spese per direzione lavori e sicurezza,
- c.5 collaudi, agibilità, accatastamento ecc..

Valore stimato a corpo: € 10.000,00

Totale opere a completamento: a) + b) + c) = € 35.000,00



Valore di Mercato totale

Valore mercato bene ultimato: = € 336.000,00

Totale opere a completamento: = € 35.000,00

€ 336.000,00 - € 35.000,00 = € 301.000,00

Valore tot. approssimato**€ 300.000,00**ASTE
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 2**

Nella stima degli immobili è stato valutato l'intervento nel suo complesso come se i lavori fossero ultimati, tuttavia non essendo questi ultimi ancora conclusi al momento del sopralluogo dal valore stimato è stato detratto il costo delle opere ancora da eseguire. Il procedimento seguito è di tipo sintetico - comparativo effettuato mediante il raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita, ritenuta la più aderente alla realtà economica. La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo consiste nel reperire nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili similari in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Nel caso di specie l'immobile situato in prossimità di P.zza Dell'indipendenza, costituente il centro cittadino di Arcidosso, risulta essere collocato in una zona di buona appetibilità per fondi a destinazione d'uso commerciale e tenendo di conto di tutte le sue caratteristiche ritengo che il più probabile valore unitario di mercato per i suddetti beni possa essere pari 1.500,00 €/mq.

Si è giunti a tale valore a seguito di indagini di mercato valori reperiti in loco presso operatori economici locali specializzati nella compravendita di beni simili e sulla base di un confronto con altre banche dati a carattere nazionale per beni analoghi finiti ed eseguiti a regola d'arte.

Preciso inoltre che il suddetto prezzo unitario, da applicare alle superfici lorde degli immobili nel loro complesso, tiene conto anche delle aree esterne e di quelle a comune.

Consistenza degli immobili da completare:

Piano Terra fondi commerciali (Superficie Lorda complessiva): mt 15.80x27.00 mt= 426.60 mq

Piano primo (Superficie Lorda complessiva): mq 32.74+24 mq+34 mq= 90.74 mq

Superficie commerciale totale lorda: mq 426.60+90.74= 517.34 mq

in base alle valutazioni eseguite di cui sopra il più probabile valore di mercato del bene ultimato è pari a :

Valore mercato bene ultimato:**517.00 mq x 1.500,00 €/mq= € 775.500,00**ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Si quantificano di seguito le opere da realizzare per considerare il lavoro ultimato :

1) Piano Terra:

- 1.1 Realizzazione impianti e relativi allacci.
- 1.2 Realizzazione murature.
- 1.3 Realizzazione finiture pavimenti, rivestimenti.
- 1.4 Realizzazione infissi.
- 1.5 Realizzazione finiture varie.



Piano terra: mq 426,60

Costo unitario opere punto 1: €/mq 200,00



2) Sistemazioni esterne

- 3.1 Realizzazione pavimentazioni.
- 3.2 Realizzazione impianti.
- 3.3 Realizzazione ogni altra opera necessaria ad ultimare la parte esterna del piano terra.

Costo a corpo opere punto 2: €/mq € 20.000,00

Totale valore opere punto 1): (426,60 x 200,00) = 85.320,00

Totale valore punto 2): = 20.000,00

Valore stimato piano terra € 105.320,00



3) Piano Primo:

- 3.1 Ampliamento fondo commerciale compresa realizzazione struttura in calcestruzzo armato,
- 3.2 Realizzazione tamponamenti esterni,
- 3.3 Realizzazione murature interne,
- 3.4 Realizzazione intonaci,
- 3.5 Realizzazione impianti,
- 3.6 Realizzazione infissi,
- 3.7 Realizzazione pavimentazioni
- 3.8 Realizzazione opere varie



Piano primo: mq 33,00

Costo unitario opere punto 3: €/mq 1.000,00



4) Ristrutturazione locali della proprietà ubicati al piano primo così come da progetto

Ristrutturazione: mq 58.00
Costo unitario opere punto 4: €/mq 400,00



5) Sistemazioni esterne e parcheggi

- 5.1 Realizzazione impermeabilizzazioni,
- 5.2 Realizzazione pavimentazioni,
- 5.3 Realizzazione impianti,
- 5.4 Realizzazione opere varie

Costo a corpo opere punto 5: € 30.000,00
Totale valore opere punto 3): (33,00 x 1.000,00) = € 33.000,00
Totale valore punto 4): (58,00 x 400,00) = € 23.200,00
Totale valore punto 5): = € 30.000,00
Valore stimato piano primo € 86.200,00

6) Opere e spese comuni:

Le ulteriori spese necessarie per il completamento dell'opera sono:

- 6.1 spese tecniche per rinnovo atti abilitativi
- 6.2 spese per rinnovo atti amministrativi
- 6.3 spese progettazione
- 6.4 direzione lavori sicurezza,
- 6.5 collaudi, accatastamento, agibilità ecc..
- 6.6 per allacci fognari, acquedotto, energia elettrica e telefono

Costo a corpo opere punto 6: € 40.000,00

Tot. costo di costruzione opere a completamento del progetto: 1)+2)+3)+4)+5)+6) = € 231.520,00

Valore di Mercato totale

Valore mercato bene ultimato: = € 775.500,00

Totale opere a completamento: = € 231.520,00

€ 775.500,00 - € 231.520,00 = € 543.980,00

Valore tot. approssimato € 545.000,00



LOTTO 3

Trattandosi di un'area edificabile ritengo che il criterio di stima più appropriato sia quello del Valore di Trasformazione. Per valore di trasformazione, ovvero convenienza finanziaria nell'uso consumo o trasformazione di un bene ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti, secondo il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue come anticipato calcolando la differenza tra il valore dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione (attraverso la differenza tra il valore previsto di mercato degli immobili realizzabili ed il relativo costo di costruzione). Sulla base del metodo del valore di trasformazione, per la determinazione del più probabile valore di mercato sarà utilizzata l'espressione che segue:

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1 + r)^n}$$

Dove:

V_m = valore di mercato degli immobili edificabili (ricavi attesi dall'intervento di trasformazione)

K_c = costo tecnico di costruzione, comprensivo delle sistemazioni esterne dell'utile dell'impresa esecutrice

O_c = oneri concessori pari alla somma Oneri di urbanizzazione Primaria + Oneri di urbanizzazione Secondaria + contributo di concessione commisurato al costo di costruzione

O_p = Oneri professionali

O_f = Oneri finanziari

P = profitto al lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione

r = saggio di sconto per riportare alla data attuale un incasso in futuro che si assume pari al rendimento di un investimento a basso rischio quali possono essere Titoli di Stato

n = numero di anni in cui, attenuandosi l'operazione di trasformazione, la somma monetaria immobilizzata per l'acquisto del sedime non produce reddito quindi dal momento della richiesta di concessione alla vendita dell'ultima porzione immobiliare realizzata (si ritiene congruo ipotizzare 2 anni per la superficie territoriale in oggetto)

Si tiene a precisare che i valori, i prezzi ed i costi considerati nella elaborazione del procedimento del valore di trasformazione sono riferiti alla attualità essendo impossibile identificare i diversi flussi di cassa la cui valutazione richiederebbe una visione di economia dinamica che non è propria dell'estimatore.

Si precisa altresì che la stima viene eseguita in condizioni standard relativamente alla capacità edificatoria minima prevista dallo strumento urbanistico. E' infatti compito dello stimatore valutare l'edificato in modo preliminare non avendo lo stesso informazioni tecniche reperibili con studi tecnici, geologici, geotecnici etc. dell'area. Una progettazione esecutiva, suffragata dai suddetti studi

consente da un lato di sfruttare la capacità edificatoria del lotto in modo ottimale ottenendo volumetrie accessorie non computate nelle superfici utile lorde massime e dall'altro di valutare con precisione eventuali opere accessorie necessarie per la corretta trasformazione del bene.

Valore di mercato del bene trasformato

Si procede alla valutazione dell'operazione immobiliare che prevede l'edificazione di una superficie utile lorda complessiva di 1.300 mq da suddividere in n. 12 unità immobiliari situate all'interno di 5 fabbricati con giardini di pertinenza, posti auto/garage, balconi e locali accessori.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato sono state condotte una serie di indagini e sulla base di informazioni reperite presso gli operatori economici locali specializzati nella compravendita di beni simili, confrontati i suddetti dati con banche dati a carattere nazionale si può affermare che il più probabile valore di mercato per unità di superficie utile lorda possa essere pari a €/mq 1.700,00. Tale prezzo unitario, da applicare alla superficie utile lorda totale da realizzare risulta cautelativo in quanto, come citato nelle premesse, non si tiene conto del maggior prezzo relativo ai locali accessori, sottotetti, autorimesse, aree esterne ad uso esclusivo e condominiali, balconi ecc. che urbanisticamente non rientrano nel computo della Superficie Utile Lorda di un unità immobiliare ma tuttavia hanno comunque un valore di mercato.

In base alle valutazioni eseguite per fabbricati con destinazione residenziale il più probabile valore di mercato del bene trasformato è pari a:

$$VT = \text{Valore mercato bene Trasformato} = 1.300,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ 2.210.000,00}$$

Determinazione del Costo di costruzione (Kc):

Considerata la tipologia costruttiva (Massimo 5 fabbricati non superiori a due piani) ritengo plausibile applicare un costo di costruzione medio di €1.150,00 per metro quadrato di superficie utile lorda di fabbricato comprese aree esterne di proprietà esclusiva. Il suddetto prezzo non tiene conto, così come il prezzo di mercato del valore trasformato, dei locali accessori sottotetti, autorimesse, aree esterne ad uso esclusivo e condominiali, balconi ecc. che però cautelativamente non sono state stimate nemmeno nel valore di mercato del bene trasformato e che costituiranno cautelativamente un potenziale ulteriore margine in grado di far fronte ad eventuali imprevisti sui tempi di vendita, tecnici, ecc..

$$Kc = 1.300,00 \times 1.150,00 = 1.495.000,00 \text{ Euro}$$

Determinazione costo per oneri Concessori(Oc):

Tale costo tiene conto dei costi di urbanizzazione primaria e secondarie oltre al costo di costruzione che l'amministrazione comunale richiede in fase di rilascio dei Permessi di Costruire o con pagamento totale o in parte con scomputo di opere. Considerate le aliquote applicate dal Comune di Arcidosso stimate sulla base delle volumetrie da realizzare in condizioni ordinarie otteniamo che il costo degli oneri Concessori e del Costo di Costruzione è pari a circa:

$$\text{Oc} = 130.000,00 \text{ Euro}$$

Determinazione dei costi accessori, prestazioni professionali (Op):

Costi relativi alle spese tecniche di progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza, collaudi, eventuale consulente legale, sino all'ottenimento delle attestazioni di agibilità. Valutate le prestazioni tecnico professionali sulla base del Costo di costruzione otteniamo in condizioni ordinarie:

$$\text{Op} = 96.000,00 \text{ Euro}$$

Determinazione costo per oneri Finanziar(Of):

Ai costi di cui sopra si dovranno poi aggiungere gli oneri finanziari per il reperimento dei capitali attraverso i normali canali di credito ed una percentuale relativa agli imprevisti. Per tener conto dei suddetti costi ritengo plausibile un incremento percentuale del 5% della somma dei Costo di Costruzione (Kc), degli Oneri Concessori (Oc) e dei Costi professionali (Op) ottenendo pertanto:

$$\text{Of} = 1.721.000,00 \times 5\% = 86.050,00 \text{ Euro}$$

Determinazione del profitto del Promotore (P):

Sono da valutare inoltre i profitti per un promotore calcolati al lordo delle imposte. Il valore percentuale che ritengo opportuno attribuire a tali profitti, dato il difficile periodo per il mercato immobiliare e considerato che i beni stimati rappresentano solo una percentuale dell'intera lottizzazione, è pari al 10% del valore di mercato (Vm).

$$\text{P} = 2.210.000,00 \times 10\% = 221.000,00 \text{ Euro}$$

Tabella riepilogativa:

STIMA COSTO TRASFORMAZIONE				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	TOTALE
Costo costruzione edifici compreso sistemazioni esterne (Kc)	Mq	1300,00	€ 1.150,00	€ 1.495.000,00
Oneri Urbanizzazione Primaria-Secondaria e Costo di Costruzione (Oc)	N	1,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
Spese Tecniche, Collaudi ecc.. (Op)	N	12,00	€ 8.000,00	€ 96.000,00
Oneri Finanziari-Imprevisti (Of)	%	5,00%	€ 1.721.000,00	€ 86.050,00
Profitto (P)	%	10%	€ 2.210.000,00	€ 221.000,00
TOTALE COSTO TRASFORMAZIONE				€ 2.028.050,00

Determinazione del fattore di anticipazione:

r) – il saggio di sconto viene ragionevolmente assunto pari al 1,0% sulla base del Rendimento dei Titoli di Stato italiani alla data odierna (08/03/2016).

n) – la durata dell'operazione immobiliare in esame la si stima in un arco temporale di 2 anni.

per quanto sopra applicando la formula

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1 + r)^n}$$

Otteniamo un Valore di Trasformazione pari a:

$$V_t = 2.210.000,00 - \frac{2.028.050,00}{(1+1\%)^2} = 178.364,87 \text{ Euro}$$

Considerata la superficie totale del terreno pari a mq 10.634,00 otteniamo un incidenza unitaria del Valore di Trasformazione pari a Euro/mq **17,11**. Applicando il metodo di stima appena illustrato ne consegue che il più probabile valore di mercato del terreno in questione corrisponde a circa **17 Euro/mq**, valore congruo se rapportato al prezzo medio di compravendita dei terreni edificabili siti in aree comparabili a quelle oggetto di stima. Tuttavia i beni oggetto di stima di proprietà della società RD Costruzioni non costituiscono l'intera superficie ma quota parte della stessa ed in particolare:

- Quota di 17/100 relativa alle particelle 248-538-539-540-542-542-543-544-545-547-550-829-831

totale particelle mq 9.400,00; quotamq 9.400,00 x 17/100= mq 1.598,00

- Quota di 100/100 relativa alle particelle 86 e 87 per un totale di mq 1.130,00.

totale particelle mq 1.130,00; quota relativa ad 1.130,00 x 100/100 = mq 1.130,00

- Quota di 41/100 relativa alle particelle 83 subalterno 6 per un totale di mq 104,00.

totale particelle mq 1.130,00; quota parte relativa ad RD Costruzioni 104,00 x 41/100 = mq 42,64

Il tutto riepilogato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI/URBANO Foglio 43	U.M.	SUPERFICIE TOTALE (mq)	PERCENTUALE QUOTA TERRENO (%)	TOTALE QUOTA IN SUPERFICIE TERRENO (mq)
particelle n. 248-538-539-540-541- 542-543-544-545-547-550-829-831 (Terreni)	mq	9.400,00	17,00%	1.598,00
particella n. 86 e 87 (Terreni)	mq	1.130,00	100,00%	1.130,00
particella n. 83 sub. 6 (Urbano)	mq	104,00	41,00%	42,64
10.634,00				2.770,64
SUPERFICIE TERRENI OGGETTO DI (mq)				2770,64
VALORE DI MERCATO UNITARIO DEI TERRENI (€/mq)				17,00
VALORE DI MERCATO BENI OGGETTO DI STIMA (€)				47.100,88

Pertanto il valore di mercato dei beni oggetto di stima è pari a:

Euro 47.100,88 approssimabile a **Euro 47.000,00 (Quarantasettemila Euro)**

LOTTO 4

METODO UTILIZZATO E VALUTAZIONE.

Il procedimento utilizzato per la stima del bene in questione si articola in fasi successive.

Fase 1 – Verrà utilizzato come dato di partenza il valore di trasformazione ottenuto dall'analisi eseguita sul lotto n° 3 della presente perizia. Si tratta di un terreno edificabile analogo in quanto geograficamente non molto distante da quello in esame.

Fase 2 – Verrà individuato valore di mercato mediante una stima sintetica a vista.

Fase 3 – Verrà fatta una media dei valori ottenuti rispettivamente dalla fase 1 e dalla fase 2 per determinare il più probabile valore di mercato.

Di seguito si riportano i Risultati di ciascuna fase

Fase 1= Valore di Trasformazione pari a Euro/mq **17,00** (valore ottenuto nella stima del lotto n. 3 al quale, per brevità, si rimanda).

Fase 2 = il terreno è situato in una posizione paesaggistica molto suggestiva, ma la lottizzazione in cui è inserito necessita di interventi importanti sulle urbanizzazioni. Inoltre il regolamento Urbanistico richiede l'edificabilità su tipologia di "comparto" che di fatto rende l'edificabilità molto complessa e scarsamente appetibile da un punto di vista commerciale. Considerata la complessità dell'opera ritengo congruo applicare il valore di mercato per unità di superficie catastale di €/mq **13,00**.

Fase 3= alla luce dei valori ottenuti nella fase 1 e nella fase 2 e considerato che i beni possono considerarsi simili in quanto la lottizzazione oggetto della presente stima è da un lato più onerosa ma dall'altro è ubicata in una zona di maggior pregio si individua il più probabile valore di mercato del bene è pari a : (€/mq **17,00** + **13,00** €/mq) : 2 = **15,00**€/mq

Pertanto in base alle valutazioni eseguite

Valore mercato bene = 1.030.00 mq x 15,00 €/mq = **€ 15.450,00**

Valore di Mercato approssimabile a **€ 15.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Descrizione dei beni: Piena proprietà di un capannone artigianale in fase di ultimazione completo di resede esterna e parti comuni ubicato nel Comune di Arcidosso (GR), Località Madonna Incoronata, Via Curtatone snc.

Situazione Urbanistica: I lavori non sono ancora conclusi e pertanto i Permessi di Costruire e relative Varianti ed atti legittimanti l'intervento sono, alla data odierna scaduti. Il completamento dei lavori richiede il rinnovo dei suddetti titoli legittimanti secondo le procedure di cui alla L.R.T. 65/2014.

Situazione Catastale: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Dati Catastali: Comune di Arcidosso, Via Curtatone.

1. Catasto Fabbricati, foglio 29, particella 471, categoria C/3, classe 3, consistenza 448 m², superficie catastale 525 m², rendita € 1249,41.
2. Catasto Fabbricati foglio 29, particella 69, consistenza 46 are 20centiare.

Valore tot. di mercato **€ 300.000,00**

Intestazione del bene: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491

LOTTO 2

Descrizione dei beni: Piena proprietà di un fabbricato commerciale e sovrastante parcheggio più ampliamento di fabbricato esistente per attività commerciale, il tutto in fase di ultimazione ubicato nel Comune di Arcidosso (GR), Via Circonvallazione snc.

Situazione Urbanistica: I lavori non sono ancora conclusi e pertanto i Permessi di Costruire e le relative Varianti ed atti legittimanti l'intervento sono, alla data odierna scaduti. Per il completamento dei lavori è necessario il rinnovo dei suddetti titoli legittimanti secondo le procedure di cui alla L.R.T. 65/2014.

Situazione Catastale: dovrà essere presentata pratica per accatastamento al termine dei lavori.

Dati Catastali: Comune di Arcidosso, Via Circonvallazione, non essendo conclusi i lavori allo stato attuale al catasto terreni e fabbricati risultano ancora censiti i beni immobili originari precedenti all'inizio delle opere ovvero:

1. Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 498, categoria seminativo classe 1, consistenza 6 are e 78 centiare, reddito dominicale €2,45; Agrario €2,80.

2. Catasto Fabbricati foglio 30, particella 261, sub 8, categoria C/2, classe 7, consistenza 24m², rendita €57,02 .
3. Catasto Fabbricati foglio 30, particella 257, categoria C/2, classe 7, consistenza 34m², rendita €80,77.



Valore tot. di mercato

€ 545.000,00

Intestazione del bene: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 .



LOTTO 3

Descrizione dei beni: Quota parte di più lotti di terreno edificabile inseriti in un comparto da lottizzare, ubicato nel Comune di Arcidosso (GR), Via San Filippo-Via Della Torricella, Via Amiata, avente una superficie catastale complessiva di mq 10.634, 00.

- Quota di 17/100 relativa alle particelle 248-538-539-540-542-542-543-544-545-547-550-829-831 per un totale di mq 9.400,00 del Foglio 43 del Catasto Terreni.
- Quota di 100/100 relativa alle particelle 86 e 87 per un totale di mq 1.130,00 del Foglio 43 del Catasto Terreni.
- Quota di 41/100 relativa alle particelle 83 subalterno 6 per un totale di mq 104,00 del Foglio 43 del Catasto Urbano.



Situazione Urbanistica: I terreni sono inseriti nell'area di cui all'art. 22.16 dell'attuale R.U. del Comune di Arcidosso (GR) che prevede l'attuazione di un comparto mediante piano di lottizzazione convenzionato. La tipologia di riferimento è al massimo di n. 5 fabbricati a due piani per complessivi mq 1300 di superficie utile lorda (s.u.l.) con n. 12 alloggi previsti.

Situazione Catastale: la situazione catastale dovrà essere aggiornata al termine dell'operazione immobiliare, attualmente risulta l'accatastamento dei terreni edificabili.

Intestazione del bene: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491 per le quote di cui sopra (vedi descrizione dei beni nel presente prospetto riassuntivo).



Valore di mercato del bene relativa alle quote appartenenti alla società R.D. Costruzioni: € 47.000,00



LOTTO 4

Descrizione dei beni: Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Arcidosso (GR), Località Capenti avente una superficie catastale di mq 1.030, 00.

Situazione Urbanistica: L'edificabilità del lotto di terreno è subordinata al completamento della lottizzazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'intero comparto il tutto secondo l'art. 22.7 dell'attuale R.U.

Situazione Catastale: la situazione catastale dovrà essere aggiornata al termine dell'operazione immobiliare, attualmente risulta l'accatastamento dei terreni edificabili.

Intestazione del bene: R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO – 01306880491

Valore di mercato del bene:

€ 15.500,00

La sottoscritta Ing. Valentina Damiani, a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia per l'incarico ricevuto e porge distinti saluti.

Livorno 18/03/2016

Ing. Valentina Damiani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it