

TRIBUNALE DI PRATO

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

CONCORDATO PREVENTIVO N.17/12

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI DELLA SOCIETA'

Immobili località Arginvecchio, Comune di Pietrasanta

I tecnici incaricati

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Dott. Ing. Giovanni Cardinale

Prato, 08 maggio 2013

---

## INDICE

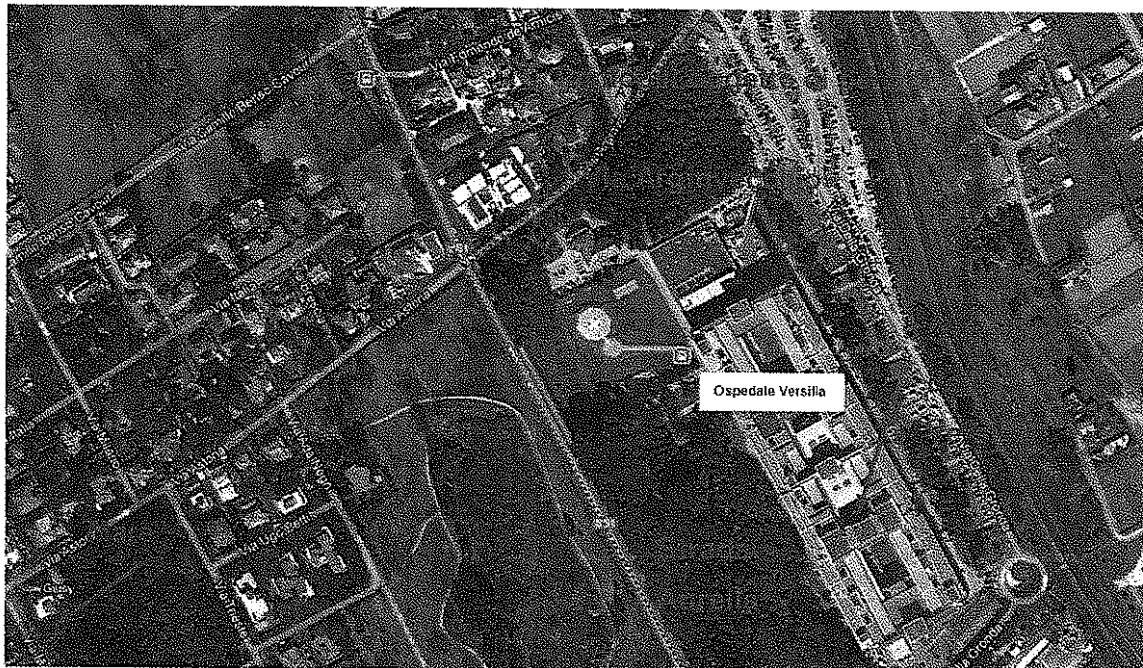
<b>1</b>	<b>DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
<b>2</b>	<b>SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>6</b>
2.1	SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	6
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI.....</b>	<b>7</b>
3.1	CONSIDERAZIONI SUI PREZZI UNITARI.....	7
3.2	STIMA.....	8
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>11</b>
5.1	ESTRATTO DI MAPPA.....	11
5.2	ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
5.3	VISURE CATASTALI .....	11
5.4	CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI DELLE U.I.....	11

## 1 Descrizione e stato degli immobili

### 1.1 Premessa

L'oggetto dell'incarico riguarda la stima degli immobili, residenze, fondi commerciali e posti auto, appartenenti al complesso di recente edificazione in Via Arginvecchio angolo Via Aurelia, Comune di Pietrasanta (LU). Il complesso cui gli immobili appartengono, si trova vicino al nuovo ospedale della Versilia al di là dell' Aurelia verso monte.

La distanza dal mare è circa 1 km in linea d'aria.



*Individuazione del complesso*

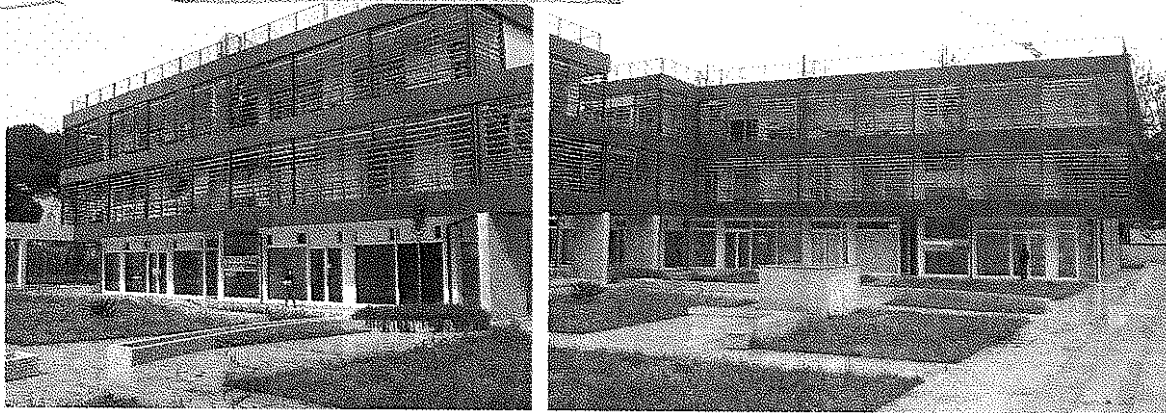


*Vista del complesso – dall'angolo via Aurelia- Via Arginvecchio*

## 1.2 Descrizione degli immobili

Il complesso è realizzato con struttura in cemento armato e consta di piano interrato (destinato a parcheggi), piano terra, piano primo e secondo. Il piano terra ha destinazione commerciale, il piano primo è attualmente utilizzato come clinica privata, il piano secondo ha invece destinazione residenziale.

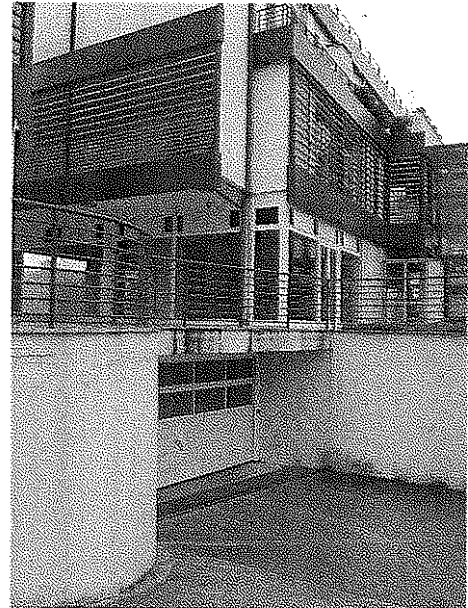
Di proprietà di Inghirame Costruzioni sono 2 unità immobiliari a destinazione residenziale, 3 fondi commerciali, 13 posti auto al coperto (piano interrato).



*Vista del complesso da Via Argivecchio angolo via Aurelia*



*Vista dei fondi commerciali a piano terra*



*Vista ingresso interrati*

Tutte le unità immobiliari risultano completate, presentano finiture di buona qualità. In particolare le parti esterne comuni presentano rivestimenti in marmo travertino.

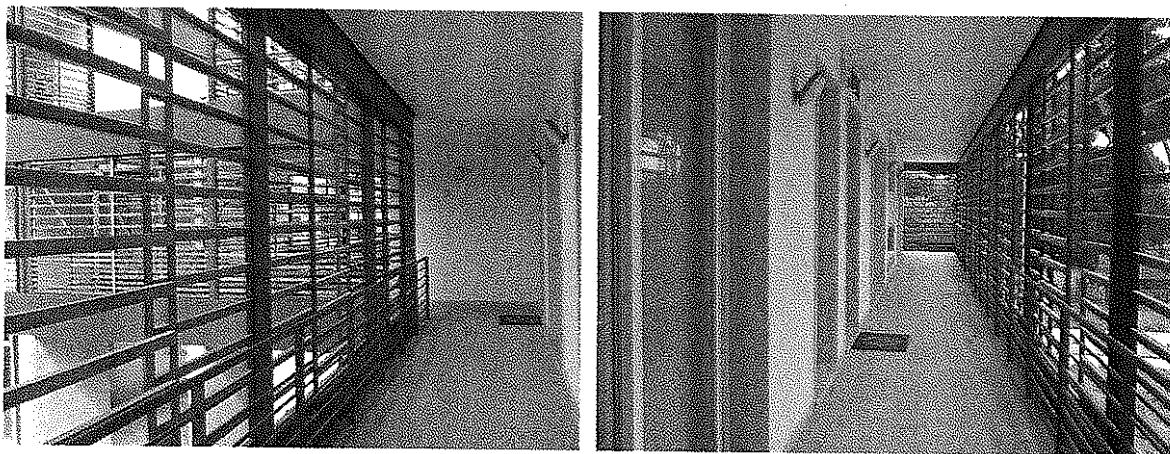


*Ingresso condominio con rivestimento in travertino*



*Ingresso appartamenti*

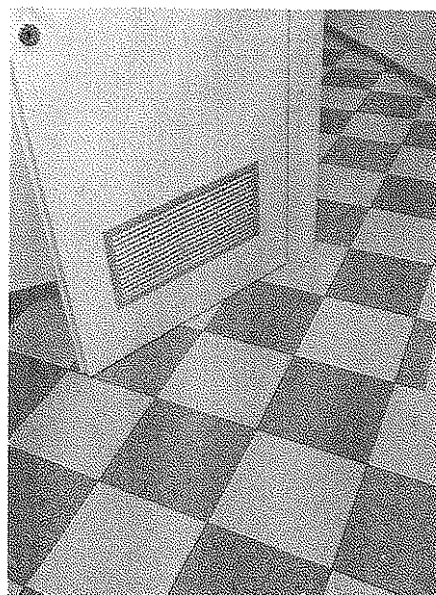
Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alle unità immobiliari né ai fondi commerciali. Per le finiture si è fatto riferimento alle u.i. del piano primo in quanto simili a quelle residenziali, come affermato dal progettista delle strutture Ing. Dondolini.



*Vista del ballatoio e brise soleil*



Porte in legno laccato



Pavimenti in gres porcellanato

## 2 Situazione catastale

### 2.1 Situazione catastale degli immobili

Gli immobili descritti sopra sono registrati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, come riportato per esteso in Allegato 5.3 e sinteticamente nella seguente tabella:

Foglio	P.Illa	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	901	107	PT	C/1	4	203 mq	€ 8.376,78
44	901	72	PT	C/1	4	80 mq	€ 3.301,19
44	901	75	PT	C/1	4	75 mq	€ 3.094,87
<del>44</del>	<del>901</del>	<del>76</del>	<del>P2</del>	<del>A/3</del>	<del>4</del>	<del>5,5 vani</del>	<del>€ 852,15</del>
<del>44</del>	<del>901</del>	<del>77</del>	<del>P2</del>	<del>A/3</del>	<del>4</del>	<del>2,5 vani</del>	<del>€ 387,34</del>
44	901	84	PS	C/6	3	13 mq	€ 35,58
44	901	85	PS	C/6	3	13 mq	€ 35,58
44	901	86	PS	C/6	3	13 mq	€ 35,58
44	901	87	PS	C/6	3	12 mq	€ 32,85
44	901	92	PS	C/6	3	19 mq	€ 52,01
44	901	96	PS	C/6	3	12 mq	€ 32,85
44	901	97	PS	C/6	3	13 mq	€ 35,58
44	901	98	PS	C/6	3	15 mq	€ 41,06
44	901	99	PS	C/6	3	14 mq	€ 38,32
44	901	100	PS	C/6	3	17 mq	€ 46,53

44	901	102	PS	C/6	3	12 mq	€ 32,85
44	901	103	PS	C/6	3	12 mq	€ 32,85
44	901	104	PS	C/6	3	12 mq	€ 32,85

### 3 Valutazione immobili

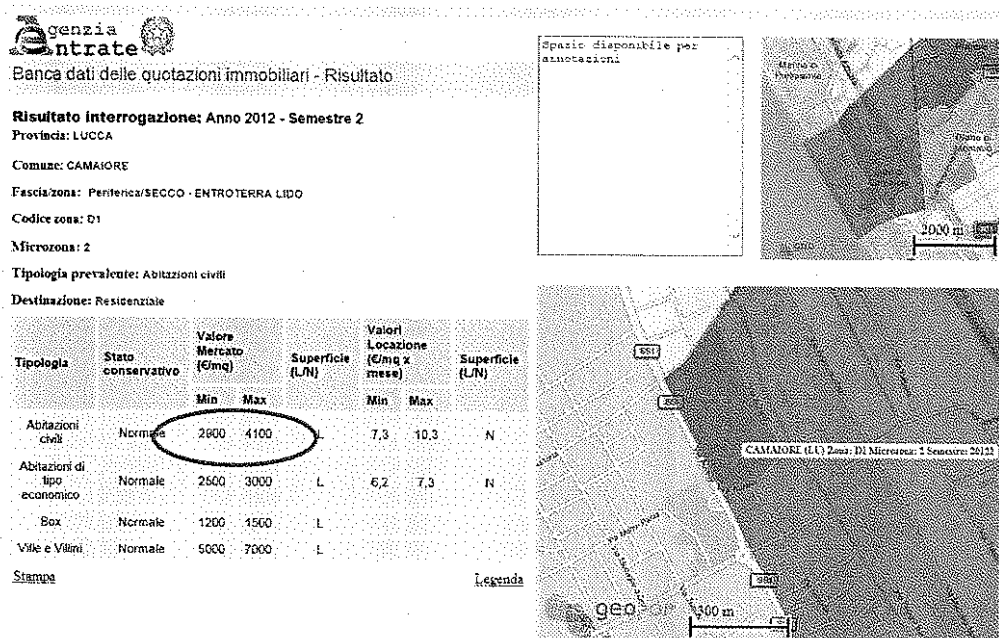
#### 3.1 Considerazioni sui prezzi unitari

Per la stima dei prezzi unitari si sono utilizzati la seguente fonte:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), istituto dell'Agazia del Territorio che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari con sede a Roma, in Largo Leopardi 5. Rilevazioni del 2° semestre 2012

#### Appartamenti

Dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (di seguito abbreviato OMI) dell'Agazia del Territorio si ricava un prezzo a mq variabile fra 2.900 €/mq e 4.100 €/mq:



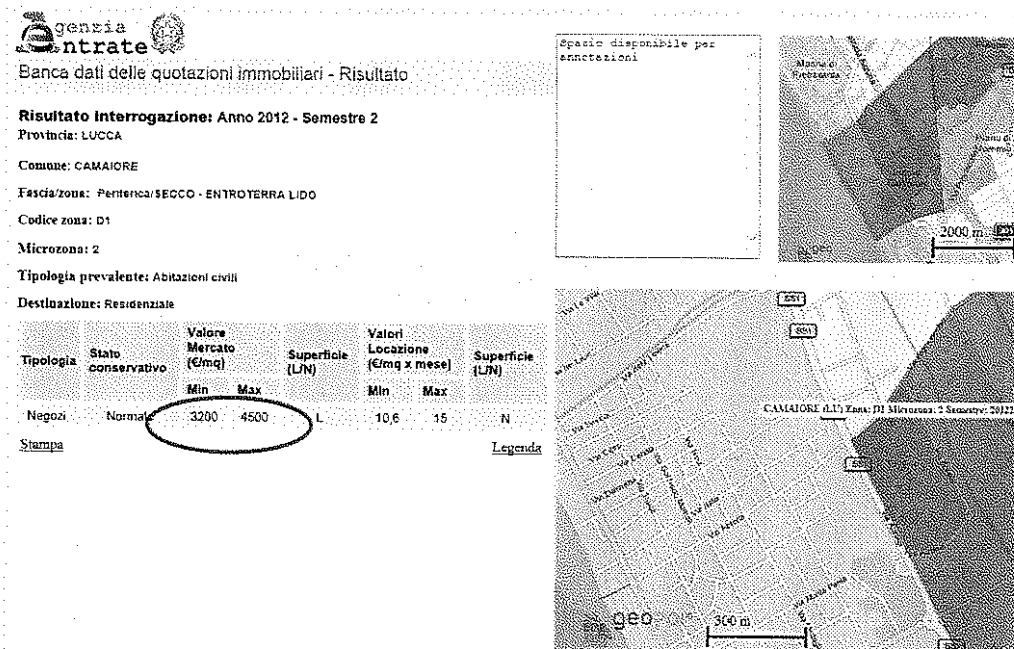
L'immobile è di buona qualità edilizia, le parti comuni sono realizzate con finiture di pregio, pertanto si adotta il massimo valore pari a 4.100 €/mq.

Pertanto il prezzo a mq per gli appartamenti risulta pari a **4.100 €/mq**

Per quanto riguarda i posti auto all'interrato, il valore è pari a **15.000 €/cadauno** tranne il sub. 92 che avendo superficie maggiore viene valutato in **19.000 €/cadauno**

Negozi

Dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (di seguito abbreviato OMI) dell'Agenzia del Territorio si ricava un prezzo a mq variabile fra 3.200 €/mq e 4.500 €/mq:



Si valorizzano al massimo valore per tener conto degli annessi resede che valorizzano l'immobile. Pertanto il prezzo a mq per i fondi commerciali risulta pari a **4.500 €/mq**

### 3.2 Stima

Alla luce del prezzo a mq sopra determinato sia per appartamenti che per negozi il prezzo dell' unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie "convenzionale" per il prezzo a mq ottenuto al § 3.1.

Per la valutazione delle superfici convenzionali si è fatto riferimento alla norma **UNI10750** "Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio":



Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

In questo caso per l'appartamento sub 76 il lastrico solare è stato valutato al 35%, vista la buona posizione.

La superficie convenzionale per ciascuna u.i. è riportata in Allegato 5.4

		Riferimento catastale	Superficie convenzionale	Prezzo a mq	Prezzo
		Sub n°	Sconv. [mq]	[€/mq]	Totale [€]
Residenze	App.	76	156	4100	€ 639.600
	App.	77	52	4100	€ 213.200

TOT € 852.800

Arrotondato  
TOT €853.000

		Riferimento catastale	Superficie convenzionale	Prezzo a mq	Prezzo
		Sub n°	Sconv. [mq]	[€/mq]	Totale [€]
Negozzi	Negozio	107	217	4500	€ 976.500
	Negozio	72	85	4500	€ 382.500
	Negozio	75	80	4500	€ 360.000

TOT € 1.719.000

		Riferimento catastale	numero totale	prezzo cadauno	Prezzo Totale [€]
		Sub n°			
posti auto coperti (interrato)		84,85,86,87,96,97,98,99,100,102,103,104	12	€ 15.000	€ 180.000
		92	1	€ 20.000	€ 20.000

TOT € 200.000

Per riepilogo, come si ricava dalla tabella sovrastante si ottengono i seguenti valori per gli appartamenti, negozi e posti auto.

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di vani 5,5 oltre accessori, di convenzionali mq. 156 identificata dalla p.lla 901 sub. 76 di valore pari a € 639.600,00.
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di vani 2,5 oltre accessori, di convenzionali mq. 52 identificata dalla p.lla 901 sub. 77 di valore pari a € 213.200,00.
- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di convenzionali mq. 217,00 identificata dalla p.lla 901 sub. 107 di valore pari ad € 976.500,00.
- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di convenzionali mq. 85,00 identificata dalla p.lla 901 sub. 72 di valore pari ad € 382.500,00.
- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di convenzionali mq. 80,00 identificata dalla p.lla 901 sub. 75 di valore pari ad € 360.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 84 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 85 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 86 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 87 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 92 di valore pari a € 20.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 96 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 97 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 98 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 99 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 100 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 102 di valore pari a € 15.000,00.

- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 103 di valore pari a € 15.000,00.
- Posto auto ubicato al piano seminterrato identificato dalla p.lla 901 sub. 104 di valore pari a € 15.000,00.

#### 4 Conclusioni

Alla luce di quanto esposto ai capitoli precedenti, il valore degli immobili nel complesso Arginvecchio è pari a:

Arginvecchio	Fabbricato completato	appartamenti	€ 853.000,00	2.772.000,00
		negozi	€ 1.719.000,00	
		posti auto/cantine	€ 200.000,00	

<b>TOT</b>	<b>€ 2.772.000,00</b>
------------	-----------------------

#### 5 Allegati

5.1 Estratto di mappa

5.2 Elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali

5.3 Visure catastali

5.4 Calcolo superfici convenzionali delle u.i.