

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Fallimento n°43/2016

“NEW ROSSI SRL”

G.D. Dott. Antonio Piccardi

Sentenza n°46/2016

Curatore Dr.ssa Elena Gualdani

- PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI -

Laterina – località Pian di Chena

Via L. Pirandello

Il sottoscritto geom. Leonardo Risi nato a Montevarchi il 10/01/1975, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Arezzo al n°1291, con studio tecnico in Montevarchi fraz. Levane Via Arno n°48, al fine dell'espletamento dell'incarico per stima di beni immobili, ricevuto dalla dr.ssa Elena Gualdani quale curatore fallimentare del fallimento in epigrafe, riporta quanto segue:

Vista la natura degli immobili e la loro collocazione, nonché le particolari caratteristiche dello stesso quanto a grado di finitura ed ubicazione, il sottoscritto Geom. Leonardo Risi, ritiene opportuno procedere con una stima analitica realizzata considerando lo stato attuale degli immobili con le loro potenzialità di mercato immobiliare con le dovute verifiche edilizie ed urbanistiche e relative spese.

Al fine dell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni ed accessi ai seguenti uffici:

- Ufficio Edilizia del Comune di Laterina
- Studio notarile dott. Persiani Vincenzo
- Agenzia del Territorio di Arezzo – Via telematica

- Inquadramento urbanistico

I beni immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Laterina località Pian di Chena Via L. Pirandello, posti in zona di campagna non molto distante dal paese di Laterina e dalla frazione di Montalto. Gli immobili fanno parte di una lottizzazione residenziale degli anni '60 caratterizzata dal tipo d'insediamento di villette mono-bifamiliari su singolo lotto. L'area è raggiungibile tramite strada asfaltata ed è servita dal servizio di energia elettrica, telefono e acquedotto, non è servita dal servizio del gas metano.

Quanto oggetto di stima ricade in zona Bc disciplinata dall'art. 19 del Regolamento Urbanistico del Comune di Laterina, con scheda norma per area di trasformazione denominata "Bc PDC01".

Si precisa che la zona in cui si trovano gli immobili ricade in area contigua all'oasi "Valle dell'Inferno e Bandella" ma la stessa non è sottoposta a vincolo paesaggistico disciplinato dal Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 e s.m.i.

- Identificazione catastale

I beni immobili oggetto della presente perizia sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Laterina al Fg. 6:

- P.IIA 193 sub. 1 categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Gli immobili di cui sopra, a livello catastale, risultano intestati alla

società “NEW ROSSI SRL” per la piena proprietà.

Inoltre fanno parte della presente perizia di stima la quota di proprietà pari a 111/1000 dei beni immobili identificabili al Catasto Terreni del Comune di Laterina al Fg. 6:

- P.Ila 120 qualità seminativo, classe 3, superficie 2.220 mq, reddito dominicale € 11,47 e reddito agrario € 6,28.

La particella sopra descritta identifica la Via L. Pirandello.

La P.Ila 193 è stata costituita con Tipo Mappale prot. n°170898 del 04/11/2016 e deriva dalla soppressione della P.Ila 111 e 112; successivamente gli immobili sono stati censiti al Catasto Fabbricati come unità in corso di costruzione con Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. AR0002390 del 12/01/2017.

- Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia erano stati acquistati dalla società “NEW ROSSI SRL” con atto di compravendita dr. Persiani del 10/01/2007 rep. n°16590 registrato in Firenze in data 16/01/2007 al n°305 serie 1T, con il quale venivano acquistate le particelle 111 e 112 sopra citate e le relative quote di comproprietà sulla P.Ila 120.

- Ispezioni ipotecarie

Le formalità di seguito descritte sono state rilevate tramite accesso telematico all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca Volontaria iscritta al R.G. n. 14434 e R.P. n. 2660 del 21/07/2008 a favore di "CARIPRATO – CASSA DI RISPARMIO DI PRATO SPA" e contro "NEW ROSSI SRL"

Somma capitale € 850.000,00

Somma iscritta € 1.700.000,00

Durata 8 anni, tasso d'interesse 6,52%

Immobili a garanzia: Catasto Terreni del Comune di Laterina Fg. 6 P.la 111 e 112.

- Riferimenti edilizi ed urbanistici

Gli immobili, come riportato nell'inquadramento urbanistico, fanno parte di una lottizzazione residenziale degli anni '60 per la quale era stata stipulata convenzione ai rogiti del notaio dr. Rovai del 18/01/1967 rep. n°4212 registrata a Prato in data 0202/1967 al n°509 vol. 2, che regolava la cessione delle aree al Comune di Laterina;

inoltre dalla società fallimentare era stato stipulato atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Laterina ai rogiti del notaio dr. Persiani del 24/06/2008 rep. 18869 con il quale si assumevano gli obblighi circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Successivamente era stata inoltrata Segnalazione Certificata d'Inizio Attività prot. 372 del 18/01/2014 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per la quale l'ufficio edilizia del Comune di Laterina aveva richiesto delle integrazioni documenti con prot. 650 del 31/01/2014, la richiesta non ha avuto seguito da parte della società "NEW ROSSI SRL". Vista la mancata integrazione documenti, l'ufficio edilizia con comunicazione prot. 6761 del 26/11/2014 applicava la sanzione amministrativa pari ad € 516,00 prevista dall'art. 203 della Legge Regionale n°65/2014; la comunicazione di cui sopra non ha avuto risposta e la sanzione amministrativa non è stata saldata. Ad oggi la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività sopra citata risulta decaduta. A tal proposito di precisa che gli obblighi assunti con l'atto d'obbligo dr. Persiani non sono stati adempiuti dalla società "NEW ROSSI SRL" ed il Comune di Laterina ha escusso la polizza fideiussoria con copertura fino alla somma di € 72.532,32 e stipulata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse, quindi ogni obbligo circa la realizzazione delle opere sarà assunto direttamente dal Comune di Laterina.

Nei terreni di proprietà dalla società fallimentare sono stati realizzati n°3 edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare per il quale era stato rilasciato, dal Comune di Laterina, il Permesso di Costruire

n°1175 del 27/06/2008 con Inizio Lavori del 29/11/2008 prot. n°8023.

Per il Permesso di Costruire era stata concessa una proroga di 10 mesi in data 04/04/2012, ovvero fino al 01/10/2012, per la conclusione delle opere previste dal Permesso di Costruire stesso.

Ad oggi il titolo abilitativo sopra citato risulta scaduto e si dovrà procedere con altre pratiche edilizie per la conclusione delle opere come di seguito meglio precisato.

Il progetto di cui al Permesso di Costruire già citato prevedeva la realizzazione di n°3 edifici, uno centrale rispetto al lotto e di maggiore consistenza rispetto ai due edifici laterali, speculari e di minore dimensioni, suddivisi in un totale di n°12 unità immobiliari ad uso civile abitazione e n°6 garage pertinenziali, il tutto in conformità alla scheda norma di comparto che prevedeva la realizzazione di massimo n°14 unità immobiliari ad uso civile abitazione. Gli edifici laterali da progetto sono dislocati su n°2 piani fuori terra mentre l'edificio centrale è dislocato anch'esso su n°2 piani fuori terra oltre piano interrato, il tutto circondato da lotto di terreno di pertinenza con spazio comune fronte-stante e retro-stante l'edificio centrale e spazi privati riservati agli edifici laterali.

Nell'edificio laterale di sinistra rispetto al fronte degli edifici stessi erano previsti n°2 bilocali al piano terra e n°2 monolocali al piano primo, l'edificio laterale di destra rispetto al fronte era del tipo bifamiliare terra-tetto e quindi con n°2 unità ad uso civile abitazione ed infine nell'edificio centrale erano previste n°6 unità ad uso civile abitazione di cui n°4 al piano terra e n°2 al piano primo e con n°6

garage pertinenziali posti al piano interrato raggiungibile da spazio carrabile e corsia condominiali; al piano interrato era prevista anche la realizzazione di un vano tecnico. Sul retro degli edifici era prevista la realizzazione di una piscina comune che però non è stata oggetto del Permesso di Costruire.

Per gli edifici di progetto era previsto un unico sistema di smaltimento delle acque reflue composto da più fosse biologiche con un unico depuratore da posizionarsi nello spazio comune antistante l'edificio centrale; si precisa che la zona non è servita da fognatura comunale e che non si può realizzare un sistema di smaltimento per sub-irrigazione. Inoltre il progetto prevedeva l'installazione di un unico deposito GPL con serbatoio da 5 mc, in quanto la zona non è servita dal gas metano.

- Stato di fatto

Allo stato di fatto il complesso immobiliare è stato realizzato come da progetto, ovvero suddiviso in n°3 edifici aventi caratteristiche come da Permesso di Costruire n°1175 del 27/06/2008. L'edificio centrale è stato suddiviso in n°6 unità immobiliari ad uso civile abitazione di cui n°4 al piano terra e n°2 al piano primo, quest'ultime raggiungibili tramite scala comune, inoltre al piano seminterrato sono stati realizzati n°6 garage di cui n°4 tramezzati internamente per vani accessori, il tutto raggiungibile tramite rampa comune; rispetto al progetto non è

stato realizzato il vano tecnico.

Gli edifici hanno struttura portante in c.a., i solai dell'edificio centrale sono in latero-cemento su tutti i piani, mentre negli edifici laterali i solai sono costituiti da travi in acciaio, travetti in legno e mezzane in cotto. Tutti gli edifici risultano esternamente completati con finitura in pietra per i piani terra ed intonaco per i piani primo, risultano già posati in opera gli stipiti e soglie delle aperture esterne, la copertura è ultimata con manto in laterizio e completa di comignoli ed idonea installazione dei sistemi anti-caduta come previsto dalla normativa vigente. Sono da realizzare tutte le opere di finitura negli spazi esterni, compresa pavimentazione dei marciapiedi, rivestimenti delle scale esterne, finitura di tutte la parti comuni e della rampa di accesso ai garage, oltre alla tinteggiatura esterna degli edifici.

Le unità immobiliari poste nell'edificio centrale, come da planimetrie indicate alla presente perizia, sono così composte:

- l'appartamento n°1, ovvero al piano terra il primo da sinistra verso destra rispetto al fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, n°2 bagni di cui uno senza finestra, ripostiglio, n°2 camere con terrazza e piccolo vano con predisposizione nel solaio per l'installazione di scala per accedere direttamente al piano seminterrato al garage n°1; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 100 mq.

- l'appartamento n°2, ovvero al piano terra il secondo da sinistra verso destra rispetto al fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno senza finestra, n°2 camere e piccolo vano con

predisposizione nel solaio per l'installazione di scala per accedere direttamente al piano seminterrato al garage n°2; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 86 mq.

- l'appartamento n°3, ovvero al piano terra il terzo da sinistra verso destra rispetto al fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, una camera; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 84 mq, nell'appartamento è presente predisposizione nel solaio per l'installazione di scala per accedere direttamente al piano seminterrato al garage n°4.

- l'appartamento n°4, ovvero al piano terra il quarto ed ultimo da sinistra verso destra rispetto al fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, piccolo w.c. senza finestra, n°2 camere con terrazza e piccolo vano con predisposizione nel solaio per l'installazione di scala per accedere direttamente al piano seminterrato al garage n°6; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 100 mq.

- l'appartamento n°5, ovvero al primo piano quello con ingresso a sinistra salendo le scale interne comuni con ingresso al piano terra sul fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno con terrazza sul retro ed altra ampia terrazza sul lato sinistro dell'edificio, disimpegno, bagno, n°2 camere di cui una con terrazza sul fronte; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 76 mq.

- l'appartamento n°6, ovvero al primo piano quello con ingresso a destra salendo le scale interne comuni con ingresso al piano terra sul fronte dell'edificio, è composto da cucina-soggiorno con terrazza sul

retro ed altra ampia terrazza sul lato destro dell'edificio, disimpegno, bagno, n°2 camere di cui una con terrazza sul fronte; l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 76 mq.

- il garage 1, ovvero il primo con ingresso a sinistra scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, attualmente predisposto per una suddivisione interna in n°2 vani e di superficie lorda pari a circa 40 mq; al garage si potrà accedere con scala interna dall'appartamento 1.

- il garage 2, ovvero il secondo con ingresso a sinistra scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, attualmente predisposto per una suddivisione interna in n°2 vani e di superficie lorda pari a circa 59 mq; al garage si potrà accedere con scala interna dall'appartamento 2.

- il garage 3, ovvero il terzo con ingresso a sinistra scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, costituito da un unico vano e di superficie lorda pari a circa 25 mq.

- il garage 4, ovvero il quarto con ingresso a sinistra scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, attualmente predisposto per una suddivisione interna in n°2 vani e di superficie lorda pari a circa 50 mq; al garage si potrà accedere con scala interna dall'appartamento 3.

- il garage 5, ovvero il quinto con ingresso a sinistra scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, costituito da un unico vano e di superficie lorda pari a circa 21 mq.

- il garage 6, ovvero il sesto ed ultimo con ingresso a sinistra

scendendo la rampa e percorrendo la corsia di manovra, attualmente predisposto per una suddivisione interna in n°2 vani e di superficie lorda pari a circa 41 mq; al garage si potrà accedere con scala interna dall'appartamento 4.

Agli appartamenti sopra descritti si accede da area comune posta sul fronte del fabbricato, ai garage posti al piano seminterrato si accede tramite rampa e corsia condominiale.

Al piano seminterrato dell'edificio centrale sono da ultimare le tramezzature dei garage rispetto alla corsia d'ingresso per l'installazione di porte basculanti, oltre alla fornitura e posa delle stesse; sono inoltre da completare tutte le opere di finitura quali impianti, massetti, pavimenti, intonaci e tinteggiature. Al piano terra e primo, ovvero nelle unità immobiliari ad uso civile abitazione, sono state realizzate buona parte delle opere di finitura quali intonaci, massetti, predisposizione dell'impianto elettrico completo di scatole di derivazione e scatole porta frutti, predisposizione dell'impianto idro-termo-sanitario completo di scarichi ed attacchi dei bagni, cucine ed impianto di riscaldamento; restano da ultimare e rendere funzionanti gli impianti, realizzare pavimenti interni e nelle terrazze, rivestimenti, infissi interni ed esterni, sanitari, tinteggiature. Quanto sopra descritto è visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Le unità immobiliari poste nell'edificio di sinistra ed in quello di destra rispetto al fronte del complesso immobiliare, non sono state tramezzate internamente e si trovano ad un grado di finitura meno

avanzato rispetto alle unità immobiliari del fabbricato centrale.

Nell'edificio di sinistra rispetto al fronte del complesso immobiliare, il progetto prevedeva la realizzazione di n°4 unità immobiliari, ovvero n°2 bilocali al piano terra e n°2 monolocali al piano primo raggiungibili con scale esterne esclusive, ad oggi è stato realizzato solo il muro di separazione interno. L'edificio è stato realizzato come da progetto, comprese le n°2 scale esterne poste ai lati dell'edificio stesso, ed internamente sono stati predisposti dei vani nei solai tra piano terra e primo tali da potervi installare una scala di collegamento interna per l'eventuale realizzazione n°2 terra-tetto. Gli appartamenti di progetto avevano una superficie lorda pari a 58 mq per quanto riguarda i bilocali posti al piano terra e superficie lorda pari a 47 mq per quanto riguarda i monolocali posti al piano primo.

L'edificio posto a destra rispetto al fronte del complesso immobiliare si presenta nello stesso stato di fatto di quello sopra descritto e per il quale il progetto prevedeva la realizzazione di n°2 terra-tetto. Internamente quindi sono da realizzare, oltre a tutte le opere di finitura già descritte per le unità immobiliari del corpo centrale, gli impianti ed i massetti. Gli appartamenti di progetto, ovvero n°2 terra-tetto speculari, avevano una superficie lorda pari a 105 mq.

Quanto sopra descritto è visionabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

- Dati sul valore degli immobili

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi al Comune di Laterina, per il periodo del primo semestre dell'anno 2016 e relativi alla destinazione d'uso residenziale, si hanno i seguenti valori:

- Abitazione civile: valore da € 840,00 ad € 1.250,00
- Ville e Villini: valore da € 980,00 ad € 1.400,00
- Garage: valore da € 410,00 ad € 610,00

I valori sopra indicati sono da intendersi al metro quadrato lordo per unità immobiliari in condizioni ordinarie e si riferiscono a zona extra-urbana e di campagna del Comune di Laterina.

Analizzando il mercato immobiliare del Comune di Laterina emerge che il prezzo medio richiesto per gli immobili ad uso residenziale è pari a circa € 1.200,00 / € 1.300,00; ovvero in linea con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Va evidenziato che il mercato immobiliare del Comune di Laterina è marginale e sia l'andamento dei prezzi che il numero di compravendite sono in diminuzione rispetto agli anni precedenti.

- Conformità edilizia ed urbanistica

Dalla verifica del Permesso di Costruire n°1175 del 27/06/2008 con le norme edilizie ed urbanistiche nonché con il Regolamento Urbanistico

del Comune di Laterina e lo stato di fatto degli immobili, risulta quanto segue:

- quanto disposto dalla Legge 13/89 e DM 236/89 in materia di adattabilità per i soggetti diversamente abili risulta rispettato nell'edificio centrale dove i tramezzi interni sono già stati realizzati, salvo corretta installazione dei sanitari dei bagni, degli infissi, dispositivi elettrici e di quanto altro previsto ed inserito nella relazione tecnica specifica ed allegata al Permesso di Costruire. Negli edifici laterali, come già indicato, sono da realizzare tutte le opere interne che dovranno essere eseguite nel rispetto della normativa vigente in materia di adattabilità;
- quanto disposto dalla Legge 122/89 ed art. 10 del Regolamento Urbanistico del Comune di Laterina in materia di parcheggi risulta verificabile considerando la superficie dei garage posti al piano seminterrato dell'edificio centrale con relativa rampa di accesso e corsia di manovra, oltre allo spazio comune e carrabile fronte-stante l'edificio centrale ed agli spazi privati degli edifici laterali, in tali aree dovranno essere reperiti n°1 posti auto scoperti per ogni unità immobiliare;
- quanto disposto dall'art. 19 del Regolamento Urbanistico del Comune di Laterina, che indica nella misura minima del 20% l'area del lotto da destinare a verde privato, risulta dimostrabile;
- la piscina potrà essere realizzata così come indicato dall'art. 30 del Regolamento Urbanistico del Comune di Laterina ed a seguito di rilascio di apposito Permesso di Costruire;

- le murature perimetrali degli edifici risultano su più lati di maggiore spessore rispetto a quanto previsto dal progetto, tale maggiorazione non costituisce SUC ne SUL ed il rapporto di copertura del 40% e l'indice di permeabilità del 25% previsti per il lotto risultano ampiamente rispettati;

- il piano interrato di progetto è di fatto stato realizzato come piano seminterrato, ma lo stesso non produce SUC così come definita dall'art. 8 del Regolamento Urbanistico in quanto il lotto su cui è stato edificato aveva un'acclività naturale superiore al 10% e la media attuale delle altezze fuori terra, del piano seminterrato stesso, non supera la misura di 1,50 mt. Inoltre il piano seminterrato non costituisce SUL ai sensi dell'art. 10 del Regolamento 64/R del 13/11/2013 della Regione Toscana in quanto atto ad ospitare i garage pertinenziali ma si precisa che, in osservanza della lettera h dell'art. 10 medesimo, dovrà essere verificata la possibilità di realizzare le cantine e/o vani accessori.

Inoltre dalla verifica sopra descritta, sono emerse le seguenti difformità:

- nella parte fronte-stante l'edificio principale il lotto presenta una difformità tra gli elaborati di progetto e l'estratto di mappa catastale, ovvero gli elaborati di progetto non sono allineati rispetto alla situazione catastale della proprietà. Le recinzioni per la delimitazione del lotto e le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità all'estratto di mappa catastale, ovvero sul confine della P.Ila 120 con la P.Ila 193 costituito con Tipo Frazionamento n°612 del

02/05/1968, le distanze dai confini degli edifici risultano comunque rispettate. Per quanto sopra riportato si precisa che il sistema di depurazione delle acque reflue dovrà essere posizionato diversamente da quanto indicato nelle tavole di progetto ovvero all'interno della proprietà come sopra descritta;

- gli edifici presentano un diverso posizionamento all'interno del lotto con distanza difforme tra gli edifici stessi, l'edificio laterale destro, rispetto al fronte del complesso immobiliare, risulta impostato ad una quota di calpestio diversa dal progetto;

- l'edificio centrale presenta delle difformità esterne che riguardano l'aspetto esteriore dell'immobile ed interne per diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre si riscontra un modesto aumento di SUC e di SUL;

- al piano seminterrato dell'edificio centrale, sul lato destro dello stesso, è stata realizzata un'intercapedine mediante la posa in opera di blocchi in laterizio al di sotto del marciapiede; tale intercapedine non rispetta quanto previsto dall'art. 8 del Regolamento Urbanistico del Comune di Laterina, ovvero costituisce SUC;

- al piano seminterrato si rilevano difformità per diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato ad una diversa realizzazione dei garage con corsia di manovra di minore larghezza in favore della superficie dei garage stessi, alcuni garage sono stati suddivisi con tramezzi interni per l'eventuale realizzazione di cantine o vani accessori e presentano dei vani nel solaio con il piano terra idonei all'installazione di una scala interna, inoltre non è stato realizzato il

vano tecnico di progetto;

- nell'edificio centrale il marciapiede circostante lo stesso, sul retro e parzialmente sui lati, costituisce delle terrazze in quanto, come già descritto, il piano interrato è stato realizzato come piano seminterrato; inoltre le terrazze laterali poste al piano primo oltre ad essere di dimensioni leggermente maggiori sono accessibili direttamente dagli appartamenti dello stesso piano primo anziché dagli appartamenti del piano terra tramite scala a chiocciola come da progetto;

- negli edifici laterali le logge del piano terra poste sul retro degli stessi non sono state realizzate, inoltre non sono stati realizzati i tramezzi interni.

Le difformità sopra riportate risultano sanabili previa presentazione al Comune di Laterina di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2014; a tal proposito si precisa che l'intercapedine posta al piano seminterrato sul lato destro dell'edificio centrale sopra descritta, costituisce aumento di SUC e potrebbe essere oggetto di demolizione.

Gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativi al Permesso di Costruire n°1175 del 27/06/2008 risultano regolarmente pagati.

- Considerazioni finali / Valore di stima

Gli immobili di proprietà della società fallimentare sono posti in area urbanizzata ma in contesto di campagna ed in posizione panoramica

soprattutto sul retro degli edifici, si trovano poco distante dai paesi di Laterina e Montalto. Gli edifici sono stati realizzati con caratteristiche costruttive e di finitura esterna tipiche delle costruzioni agricole toscane, ma visto il contesto agricolo in cui insistono, il progetto prevede molte unità immobiliari con più aree e servizi (deposito GPL, sistema di depurazione, percorsi esterni) di tipo condominiale, sarebbe quantomeno consigliabile per gli edifici laterali un accorpamento degli appartamenti, operazione possibile in conformità agli strumenti urbanistici del Comune di Laterina ed attuabile senza particolare aggravio di spese di realizzazione; l'art. 19 del Regolamento Urbanistico prevede inoltre la possibilità di attività ricettive di modesta entità con un massimo di 20 posti letto.

Gli immobili oggetto di stima risultano da ultimare così come descritto al punto dello stato di fatto della presente perizia. Le spese da sostenere per l'ultimazione dei fabbricati oltre a riguardare le opere interne agli stessi riguarderanno anche la sistemazione degli spazi esterni comprese le recinzioni del lotto sia con la strada che quelle interne di suddivisione tra gli edifici del lotto stesso, la rampa di accesso ai garage, la corretta istallazione di deposito GPL di adeguate dimensioni ed eventualmente di maggiore capienza rispetto a quello previsto dal progetto, il sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue. Mentre le opere interne da ultimare consistono nelle sole opere di finitura per l'edificio centrale compresi impianti ed infissi ed in tutte le opere per gli edifici laterali, il tutto come già descritto ai punti precedenti della presente perizia. Le spese per le opere sopra

descritte per l'ultimazione del lotto e degli edifici sia internamente che esternamente, possono essere quantificate mediamente da € 350.000,00 ad € 400.000,00; la spesa sopra riportata è comunque indicativa in quanto risulterà variabile in rapporto alla tipologia dei materiali di finitura che saranno impiegati.

L'Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Laterina per rendere conformi gli immobili riguarderà la diversa collocazione degli edifici nel lotto e tutte le opere difformi interne ed esterne degli stessi. Le spese totali comprensive di diritti di segreteria, bolli, sanzione amministrativa, eventuali oneri di urbanizzazione e spese tecniche, sono quantificabili in circa € 16.000,00.

A seguito della regolarizzazione edilizia degli edifici dovrà essere presentata pratica edilizia quale Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art. 135 della Legge Regionale n°65/2014 per l'ultimazione del complesso immobiliare, potranno essere presentate anche pratiche edilizie riferite a singoli edifici, mentre le opere esterne di ultimazione del lotto comprensive del sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue e deposito GPL dovranno essere ricomprese in un'unica pratica edilizia. Ad ultimazione lavori sarà necessaria una Denuncia di Variazione catastale per costituzione delle unità immobiliari realizzate oltre alla Certificazione di Abitabilità delle unità stesse. Le spese tecniche per la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività e direzione dei lavori comprensive delle spese per le pratiche catastali e abitabilità di cui sopra possono essere quantificate da € 30.000,00 ad € 40.000,00 in funzione dell'importo delle opere da

realizzare e la conseguente percentuale da applicare per la direzione lavori.

Il sottoscritto **perito geom. Leonardo Risi**, visto tutto quanto ampiamente descritto nella presente perizia, preso atto del grado di finitura degli immobili e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, verificate le spese da sostenere per ultimare gli edifici stessi, le spese per renderli conformi alle normative edilizie vigenti ed agli strumenti urbanistici e le spese tecniche per titoli abilitativi per ultimazione delle opere stesse, considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona in cui insistono gli immobili, applicando un abbattimento forfettario del 15% circa, **stima il complesso immobiliare composto da n°3 edifici per una cifra totale pari ad € 685.000,00 (seicentosettantacinquemila/00)**, ovvero nel particolare come di seguito riportato:

- quanto ad **€ 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)** l'**edificio centrale** composto da n°4 appartamenti al piano terra, n°2 appartamenti al piano primo e n°6 garage al piano seminterrato;
- quanto ad **€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)** l'**edificio laterale di sinistra** rispetto al fronte del complesso immobiliare, da suddividere come da progetto in n°2 bilocali al piano terra e n°2 monolocali al piano primo o eventualmente in n°2 terra-tetto;
- quanto ad **€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)** l'**edificio laterale di destra** rispetto al fronte del complesso immobiliare

composto da n°2 terra-tetto.

La presente perizia si compone di n°22 pagine oltre allegati

Levane lì 09/02/2017



IL PERITO

Geom. Leonardo Risi

- Elenco allegati:

- Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, Tipo Mappale, Dichiarazione di Fabbricato Urbano)
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di provenienza ed atto d'obbligo
- Documentazione Permesso di Costruire
- Elaborati grafici stato di fatto
- Documentazione fotografica

Gli allegati, vista la loro notevole consistenza, saranno consegnati cartacei e disponibili presso lo studio del curatore dr.ssa Elena Gualdani e del sottoscritto perito geom. Leonardo Risi.



IL PERITO

Geom. Leonardo Risi