

**ING. ALESSANDRO GIUGNI**

Via Montalbano, 418/E – 51039, Quarrata, PT - Tel. 0573-737095 Fax. 0573-779329  
e-mail: *giugni.alessandro@gmail.com*; pec: *giugni.alessandro@ingpec.eu*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI PISTOIA**

**FALLIMENTO:**

**SOCIETA' EDIL CA.DILMA S.A.S. di CARPINELLI  
ALFONSO E C., con sede in Ponte Buggianese, Via  
Livornese n 8/A e del socio illimitatamente responsabile  
CARPINELLI ALFONSO**

**CURATORE:**

**DOTT.SSA MICHELA GHELLI**

Il sottoscritto dott. Ing Alessandro Giugni con studio in Quarrata, via Montalbano 418/e, libero professionista, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Pistoia al n. 828 è stato nominato dal Curatore, dott.ssa Michela Ghelli, quale tecnico per predisporre la relazione di stima dell'immobile di proprietà del fallito, Sig. Alfonso Carpinelli, posto in Pieve a Nievole, via Cantarelle, 147. Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 20/01/2010 presso i luoghi di cui all'oggetto alla presenza del Sig. Carpinelli Camillo e della Sig.ra Gaggini Daniela ed ha potuto rilevare e descrivere quanto segue.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato posto nel Comune di Pieve a Nievole (PT), via delle Cantarelle n. 147. Il complesso immobiliare è costituito da due unità: un appartamento si sviluppa a piano terra mentre l'appartamento oggetto di stima occupa l'intero piano primo, oltre al piano sottotetto (*v. allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 1-6*). Si accede all'immobile da scala esterna (*v. allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 7*) per la cui realizzazione era stata prevista apposita servitù (*v. allegato 6 - contratto di compravendita*). L'immobile è inoltre dotato di due balconi che si sviluppano, per tutto il fronte dell'edificio, lungo i prospetti Est ed Ovest.

Il fabbricato è libero su quattro lati ed è circondato da resede di proprietà esclusiva dell'appartamento posto a piano terra.

Il fabbricato prospetta con il suo fronte principale su via Cantarelle, da cui è previsto l'accesso. Più nello specifico, è prevista una servitù di passaggio

gravante sull'area scoperta annessa al fabbricato per l'accesso da via Cantarelle (v. allegato 6 – contratto di compravendita).

**I lavori per la realizzazione dell'unità abitativa non sono stati ultimati.**

La scala esterna è priva di parapetto e del rivestimento, così come i due balconi (v. allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 7-9). Le pareti esterne sono da tinteggiare e, rispetto al progetto depositato, non sono stati realizzati elementi facciavista, elementi necessari al fine di rendere i nuovi prospetti coerenti con l'originaria impostazione architettonica dell'edificio. L'immobile è costituito da tre camere, due bagni, un cucinotto, un tinello ed un grande soggiorno, oltre al piano sottotetto tutti attualmente allo stato grezzo.

Le finestre sono dotate di avvolgibili il cui stato di conservazione è tale da renderli completamente inutilizzabili tanto che, durante il sopralluogo, non è stato possibile aprirli completamente (v. allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 10). L'accesso al tinello ed al soggiorno sono privi di ogni chiusura, così come le aperture del piano sottotetto in corrispondenza del prospetto nord e sud.

Internamente sono state realizzate le sole tramezzature. Per accedere al piano sottotetto non è presente alcun collegamento; sussiste la sola forometria in corrispondenza del soggiorno dalla quale, per mezzo di una scala provvisoria, il sottoscritto ha potuto completare il sopralluogo (v. allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 16- 17).

La pavimentazione è assente e sono da realizzare i massetti. L'unità immobiliare è priva di tutti gli impianti ed in particolar modo sono da realizzare tutti gli allacciamenti e gli scarichi che necessariamente interesseranno la proprietà dell'appartamento posto a piano terra ed il resede circostante. A tale ultimo riguardo si rimanda al contratto di compravendita del 20.09.1983, ai rogiti

Notaio Dott. Carapelle Alberto, art. 2 (v. *allegato n. 6 – contratto di compravendita*).

La struttura portante dell'edificio è in muratura e, dall'analisi della compagine muraria è ben individuabile l'intervento di sopraelevazione realizzato in seconda fase. Infatti, la struttura portante riferita alla originaria configurazione dell'immobile è costituita da mattoni pieni, mentre il rialzamento è stato realizzato con blocchi di laterizio semipieni (v. *allegato n. 1 - allegato fotografico, foto n. 11*).

Il solaio di sottotetto ed il solaio di copertura sono in laterocemento di spessore (14+3cm) ed interasse travetti 60cm (v. *allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 12*).

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'identificazione catastale, la consistenza e la rendita dei beni oggetto di stima rilevati presso l'Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati Comune di Pieve a Nievole sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Comune di Pieve a Nievole Pistoia, Foglio 8, particella 736, sub 2, cat A/3, classe 4, vani 7, rendita € 451,90 (v. *allegato n. 2 - visura catastale*).

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato dal Sig. Carpinelli Alfonso in seguito all'acquisto dal Sig. Carpinelli Camillo del diritto

di superficie per la costruzione in sopraelevazione sopra la copertura del fabbricato per abitazione sito in Pieve a Nievole, via Cantarelle, 147, di proprietà del venditore (v. *allegato 6 – contratto di compravendita*). Quest'ultimo aveva edificato in forza di licenza edilizia n. 106 del 1970 (v. *allegato 5 - licenza edilizia n. 106/1970*). Il sig. Carpinelli Alfonso, a sua volta, ha costruito in sopraelevazione in forza di concessione edilizia n. 27, pratica edilizia n. 1326, protocollo 8671/83, rilasciata dal comune di Pieve a Nievole (v. *allegato 7 – concessione edilizia n. 27/1983*).

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI DESCRITTI**

Il sottoscritto, il giorno 3/12/2009 ha effettuato apposita ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia dal 02/01/1980 al 2/12/2009 ed una seconda ispezione in data 2/3/2010 dal giorno 2/12/2009 fino al 01/03/2010 il cui esito viene allegato alla presente relazione (v. *allegato 10 – iscrizioni e trascrizioni*).

### **STATO DI POSSESSO**

Al momento delle operazioni peritali il bene è risultato libero da persone, mentre è stata rilevata all'interno la presenza di beni mobili comunque di scarso valore.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Pieve a Nievole sono state reperite le seguenti pratiche edilizie in riferimento all'immobile:

- *Pratica edilizia n. 106/1970 “autorizzazione a costruire casetta di civile abitazione” domanda a nome di Parlanti Smeraldo, volturata al Sig. Carpinelli Camillo con atto del 31/12/1971 (v. allegato 5- licenza edilizia n.106/1970);*

**N.B.** La sopraesposta pratica è riferita all’immobile posto al piano terra ed è stata riportata nella presente relazione per completezza, in considerazione del fatto che l’appartamento oggetto di stima è stato realizzato in sopraelevazione.

- *Concessione n. 27, Pratica Edilizia n. 1326, Protocollo n. 8671/83, rilasciata il 28/02/1983 “Sopraelevazione di civile abitazione posta in via Cantarelle” domanda a nome di Carpinelli Alfonso (v. allegato 7 – concessione edilizia n. 27/1983);*

- *Richiesta di nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati in termini, Protocollo 10121, 4/11/86 (v. allegato 8 – richiesta nuova concessione edilizia 4/11/1986);*

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sottoscritto, in occasione dei sopralluoghi eseguiti, ha effettuato appositi rilievi al fine di accertare la corrispondenza tra gli elaborati di progetto e le opere realmente eseguite ed ha potuto constatare quanto segue.

In corrispondenza del prospetto Nord si riscontra, a livello di piano sottotetto, la presenza di un’apertura non presente nello stato di progetto; situazione analoga per il prospetto Sud dove sono presenti, sempre a livello di piano sottotetto, due

aperture non previste nello stato di progetto depositato (v. *allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 4, 6; allegato 7 – concessione edilizia n. 27/1983*).

Per quanto concerne la distribuzione interna, dalle misurazioni effettuate sono emerse alcune incongruenze tra lo stato di progetto e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, sussistono differenze per quanto concerne la distribuzione dei tramezzi, ed alcune aperture risultano spostate rispetto agli elaborati di progetto (v. *allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 13-14*). In corrispondenza della camera è stata rilevata la presenza di una canna fumaria non prevista negli elaborati di progetto (v. *allegato n. 1 - allegato fotografico, foto 15*).

Considerando, però, che ancora non sono state realizzate le finiture e gli impianti, si può ragionevolmente presumere che alcune di tali difformità vengano meno in seguito alla collocazione degli stessi con l'ultimazione delle opere. Altre, invece, dovranno essere eliminate o con la demolizione-ricostruzione delle opere non conformi allo stato di progetto oppure riviste nell'ottica di una diversa riorganizzazione funzionale degli spazi. Stesso discorso dicasi per le aperture riscontrate a livello di sottotetto, aperture che in corso di completamento dei lavori possono essere semplicemente chiuse.

È stata rilevata un'altezza sottogronda dell'edificio superiore rispetto al progetto depositato: la stessa risulta, infatti, pari a 7.5m contro 6.80m dell'altezza di progetto, così come per l'altezza di colmo della copertura che risulta superiore rispetto a quanto concesso.

Da quanto esposto può, quindi, affermarsi che, all'attualità sussiste la **NON CONFORMITÀ** edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Il sottoscritto ha avuto diversi contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole al fine di comprendere se sussistesse la possibilità di "sanare" le rilevate difformità rispetto agli elaborati di progetto, ed ha potuto appurare che

l'esito della procedura è incerto e non è affatto scontato il parere favorevole da parte dell'amministrazione comunale.

Di conseguenza, lo scrivente ritiene preferibile valutare l'immobile considerando la volumetria di progetto e decurtando dal prezzo di stima gli oneri necessari alla demolizione-ricostruzione al fine di renderlo congruente con quanto previsto in concessione.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi dello stato di progetto, il sottoscritto può affermare, altresì, che la planimetria catastale non è congruente né con lo stato di progetto concesso né con lo stato attuale delle opere. Di tale evenienza verrà tenuto conto nella stima finale del bene oggetto della presente perizia.

In considerazione del fatto che i lavori non sono stati ultimati, ovviamente **l'unità immobiliare oggetto di stima è sprovvista del certificato di abitabilità.**

### **CONSISTENZA LORDA DELL'IMMOBILE**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata rilevata direttamente dallo stato di progetto e risulta pari a 118mq circa al lordo delle murature. I due balconi presentano una superficie di circa 32mq ed il piano sottotetto si estende per l'intera superficie del piano sottostante.

### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio utilizzato per determinare il valore dell'immobile è rappresentato dalla stima sintetica.



Tale criterio prevede che, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, l'immobile in oggetto venga paragonato a beni similari, sia per caratteristiche che per posizione.

Il tutto dovrà, quindi, essere riferito all'unità di superficie.

Moltiplicando il valore unitario del bene simile per la superficie dell'immobile oggetto della presente perizia si ottiene il presumibile valore di mercato dello stesso.

Dal valore ricavato nei termini di cui sopra dovrà, poi, detrarsi la somma presumibilmente necessaria all'ultimazione dei lavori e per rendere l'immobile congruente al progetto concessionato (il tutto valutato comprensivo delle spese tecniche e quanto altro necessario per rendere l'opera finita).

Ritenendo opportuno operare in termini prudenziali, è stato valutato il costo della demolizione delle strutture difformi e della successiva ricostruzione così da rendere l'immobile congruente con gli elaborati concessionati.

Peraltro, anche se vi fosse il parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali, il costo necessario per rendere commerciabile l'immobile può ragionevolmente ritenersi pari all'importo dei lavori di demolizione-ricostruzione necessari a renderlo conforme alla concessione rilasciata.

La procedura utilizzata per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile avuto riguardo a beni similari viene riportata in allegato (*v. allegato n. 9 – metodo di stima*).

Di seguito si riportano i dati principali della valutazione.

**Consistenza dell'immobile**

Superficie utile lorda piano primo: \_\_\_\_\_ 118 mq;

Balconi: \_\_\_\_\_ 32mq;

Sottotetto: \_\_\_\_\_ 20mq\* ;

\* La superficie del vano sottotetto è stata determinata considerando lo stato di progetto, con altezza superiore ad 1.5m.

Al fine di poter determinare i “mq equivalenti” dell'immobile oggetto della stima sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ragguglio.

**Coefficienti di ragguglio**

Unità immobiliare di civile abitazione: \_\_\_\_\_ 1.0

Balconi: \_\_\_\_\_ 0.3 (fino mq.25)

Balconi: \_\_\_\_\_ 0.1 (oltre mq.25)

Soffitta: \_\_\_\_\_ 0.5 (h<sub>min</sub>=1.5m)

Con i coefficienti sopra riportati si determina la superficie equivalente dell'immobile.

Unità immobiliare di civile abitazione: \_\_\_\_\_ 118mq x **1.0** = 118mq

Balconi: \_\_\_\_\_ 25mq x **0.3** = 7.5mq (fino mq.25)

Balconi: \_\_\_\_\_ (30-25)mq x **0.1** = 0.5mq (oltre mq.25)

Soffitta: \_\_\_\_\_ 20mq x **0.5** = 10 mq (hmin=1.5m)

---

**TOTALE superficie ragguagliata** **136mq**

Il sottoscritto valuta, quindi, l'immobile oggetto di perizia ipotizzandolo regolare sia da un punto di vista edilizio che urbanistico e completato in ogni sua parte:

**TOTALE superficie ragguagliata** X *Valore normale unitario* =

**136mq X 1665\* €/mq = € 226.440,00**

\* In allegato sono riportati i passaggi con cui è stato determinato tale valore (v. *allegato n. 9 – metodo di stima*).

Al fine di ottenere il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova attualmente è necessario scorporare:

- **il costo dei lavori da eseguire per rendere l'opera finita;**
- **il costo per rendere l'immobile conforme al progetto concessionato;**

### **Costo dei lavori da eseguire per rendere l'opera finita**

Preso atto dello stato di fatto in cui si trova attualmente l'immobile, il costo dei lavori che è necessario eseguire per rendere l'opera finita viene stimato forfettariamente in € **85.000,00**.

Si sottolinea che in detta cifra sono stati considerati anche gli oneri necessari a fornire l'immobile di tutti gli allacciamenti e degli scarichi per renderlo abitabile (acque chiare, acque nere, allacciamenti alla rete idrica, al gas, alla rete elettrica, etc). Si fa presente che per la realizzazione di detti servizi già con l'atto notarile del 20.09.1983 con il quale il Sig. Carpinelli Alfonso acquistava il diritto per la costruzione in sopraelevazione fu prevista la costituzione di apposita servitù a favore del bene oggetto di stima ed a carico della proprietà sottostante (v. *allegato 6 – contratto di compravendita*).

### **Oneri per rendere l'immobile conforme**

I costi da sostenere per rendere l'immobile conforme al progetto depositato previa demolizione e ricostruzione secondo gli elaborati di progetto sono stimati forfettariamente in misura pari ad € **20.000,00**.

**Detraendo i suddetti costi dal valore dell'immobile ipotizzato finito e conforme si ottiene:**

$$226.440,00 \text{ €} - 85.000,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 121.440,00 \text{ €}$$

### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO**

Il valore di stima dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia si ritiene che si possa ragionevolmente ottenere riducendo il valore di mercato in libera contrattazione di circa il 5%, il tutto tenendo conto anche della situazione di criticità in cui versa attualmente il mercato immobiliare e delle peculiari modalità di vendita.

Di seguito la stima finale:

$$\underline{121.440,00 \text{ x } 0,95 = \text{€ } 115.368,00 \text{ ovvero } \text{€}115.000,00 \text{ (euro}$$

**centoquindicimila/00) in cifra tonda.**

Con quanto fin qui esposto lo scrivente ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Quarrata, 8 marzo 2010

Il Tecnico

Ing. Alessandro Giugni

**ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA**

- >1< ALLEGATO FOTOGRAFICO;
- >2< VISURA CATASTALE;
- >3< PLANIMETRIA CATASTALE;
- >4< ESTRATTO DI MAPPA;
- >5< LICENZA EDILIZIA N. 106/1970 \*;
- >6< CONTRATTO DI COMPRAVENDITA;
- >7< CONCESSIONE EDILIZIA N.27/1983;
- >8< RICHIESTA NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA 4/11/1986;
- >9< METODO DI STIMA;
- >10< ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

**\*La pratica è riferita all'immobile posto al piano terra ed è stata riportata nella presente relazione per completezza, in considerazione del fatto che l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato in sopraelevazione.**

Il Tecnico  
Ing. Alessandro Giugni