



## Ing. Massimo Barbieri

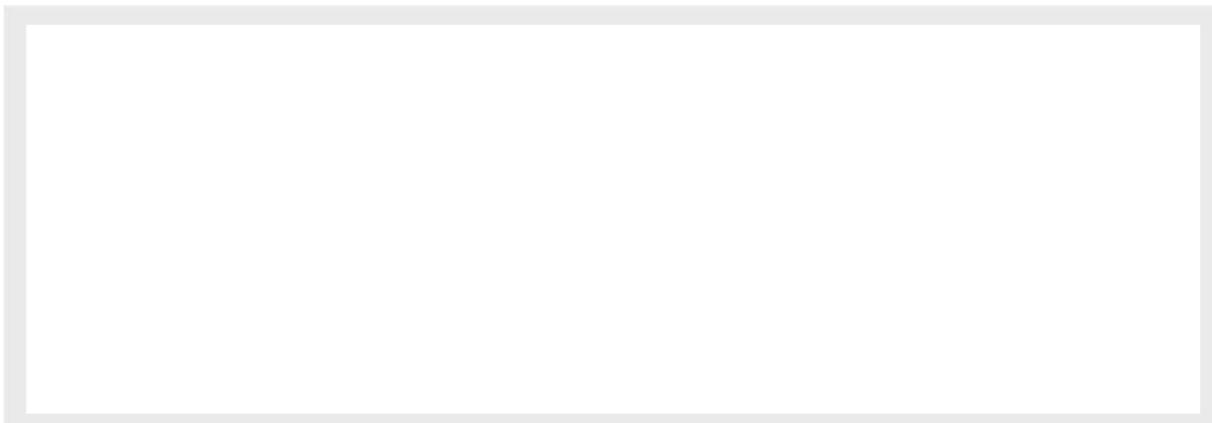
50131 Firenze - Via Pier Capponi n. 18  
tel 055 5002046 - cell 335 6131511  
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

# TRIBUNALE DI FIRENZE

*sezione fallimenti*

## CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Fallimento - r.g.n. 35/2021:



Giudice Delegato:

**Dr.ssa Rosa Selvarolo**

Curatore:

**Dr. Paolo Netti**



## TRIBUNALE DI FIRENZE

sezione fallimenti

oooooooooooooooooooo



Fallimento:

--- Omissis ---

Registro Generale: **35/2021**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Rosa Selvarolo**

Curatore: **Dr. Paolo Netti**

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Pier Capponi n.18, iscritto nell'Albo degli Ingegneri di Firenze, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e in possesso del certificato UNI 11588:2014, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo per il fallimento in oggetto. Il quesito posto è il seguente:

“CONSULENZA PER LA RICERCA E LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' E DEL SOCIO.”

§

A seguito degli accertamenti effettuati, letti ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente

### RELAZIONE

e al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione, anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno suddividere la presente relazione nel seguente indice generale:



<b>1) ALLEGATI .....</b>	<b>3</b>
<b>2) PREMESSE .....</b>	<b>5</b>
2.1 - Incarico ricevuto e svolgimento .....	5
2.1.1 - le operazioni svolte ed i limiti del presente accertamento .....	6
2.1.2 - descrizioni delle operazioni peritali svolte .....	8
2.2 - Scopo valutazione, configurazione valore e rischi nella valutazione .....	8
<b>3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>10</b>
3.1 - Individuazione degli immobili oggetto di stima .....	11
3.1.1 - individuazione catastale e consistenza effettiva .....	14
3.1.2 - situazione edilizia ed urbanistica .....	16
3.1.3 - descrizione dei beni .....	19
3.2 - Stato manutentivo degli immobili .....	25
<b>4) VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>27</b>
4.1 - Il procedimento di stima .....	28
4.2 - Considerazioni propedeutiche alla stima .....	30
4.2.1 - valore unitario unità immobiliari del complesso edilizio .....	31
4.2.2 - valore unitario dei terreni .....	37
4.3 - Sintesi del valore più probabile di stima .....	38
4.3.1 - Lotto 1 stima complesso edilizio .....	38
4.3.2 - Lotto 2 il valore unitario terreni .....	45
4.4 - Sintesi valutativa e presentazione del risultato .....	46
4.4.1 - Lotto 1 valore a base d'asta del complesso edilizio .....	47
4.4.2 - Lotto 2 valore a base d'asta dei terreni .....	47
<b>5) CONCLUSIONI .....</b>	<b>49</b>

oooooooooooooooooooo

**1) ALLEGATI**

1		Ordinanza di nomina
2		Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento
3	a	Visure catastali degli immobili
	b	Visure catastali dei terreni del foglio di mappa 11
	c	Visure catastali dei terreni del foglio di mappa 12
	d	Planimetria catastale fabbricato A, B e C
	e	Planimetria catastale fabbricato D



	f	Planimetria catastale fabbricato E
	g	Estratto di mappa del foglio di mappa 11
	h	Estratto di mappa del foglio di mappa 12
4		Certificato di Destinazione Urbanistica
5		Scheda area di trasformazione AT_S_4
6		Documentazione fotografica
7		Valori agricoli medi dei terreni area Cerreto Guidi



## 2) PREMESSE

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni immobili oggetto di stima del valore di mercato, indicando la consistenza, l'individuazione catastale e riportando l'esame degli eventuali vincoli presenti al fine della vendita. Verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato alla data attuale.

oooooooooooooooooooo

### 2.1 - Incarico ricevuto e svolgimento

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri come già riferito, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo (allegato 1) in qualità di perito esperto, per stimare il valore di mercato del complesso immobiliare, ad uso industriale, sito in Cerreto Guidi (FI) località Stabbia Via Provinciale Francesca Sud distinto al C.F. al foglio di mappa 11 particelle 529, 530, 608 nonché di alcuni appezzamenti di terreno posizionati al di là della strada comunale che separa il complesso edilizio. Il complesso edilizio e i terreni in parte agricoli sono oggetto del fallimento intestato e risultano tutti trascritti all'Ufficio Provinciale di Pisa (allegato 2). La nota di trascrizione è del 18/03/2021 registro generale n. 5319, registro particolare n. 3745 e individuano le unità immobiliari oggetto di stima ed anche i precedenti beni in proprietà della Società fallita (appartamenti e garage).

§

In forte sintesi i beni di stima trattasi di:

- un edificio industriale composto da due capannoni con copertura a volta affiancati con annessa palazzina uffici sul davanti oltre a locali di servizio



indicati insistenti sulla particella 529

- una struttura a tettoia (priva di tamponamenti laterali) in profilati metallici posta sul tergo della particella 529
- un edificio industriale di recente realizzazione del tipo prefabbricato in c.a.p. (cemento armato precompresso) posto sulla particella 608 con annessa area edificabile
- un edificio adibito a rimessa auto in struttura metallica e tamponature in lamiera ondulata posto sulla particella 530
- vari appezzamenti di terreno.

## §

Ai fini dello svolgimento dell'incarico di valutazione lo scrivente si è attenuto ai principi fondamentali dell'estimo: il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, la previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima, il metodo di stima è sulla comparazione e il giudizio è oggettivo.

o o o o o o

### **2.1.1 - le operazioni svolte ed i limiti del presente accertamento**

L'incarico svolto dallo scrivente (incaricato "ai fini della stima valore di mercato" del complesso immobiliare descritto di seguito), è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- sopralluogo ricognitivo sommario del complesso immobiliare
- acquisizione di informazioni presso il Curatore Dr. Paolo Netti
- acquisizione documenti catastali e edilizi relativi allo stato attuale del complesso immobiliare
- rilievo dei luoghi del complesso edilizio nel corso del quale sono state svolte le seguenti operazioni:



- riscontro a vista dagli elaborati edilizi dello stato dei luoghi e quelli catastali reperiti con riscontro a campione della geometria dei luoghi con quanto riportato nei documenti tecnici
- verifica dello stato dei luoghi, impiantistica, etc.
- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico lo scrivente non ha svolto le operazioni elencate di seguito:

- rilievo geometrico completo del complesso edilizio
- rilevazione analitica o computi dei lavori eseguiti o da eseguire
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti
- ricognizione ed ispezione degli impianti che costituiscono il complesso edilizio (meccanici, elettrici, smaltimento dei reflui, etc.)
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire il più probabile valore di mercato del complesso edilizio in esame nello stato in cui essi si trovano e comparato lo stato dei luoghi accertato nelle operazioni svolte dallo scrivente. Si comunica che gli accertamenti svolti si sono spinti a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non escludendo che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla



base dell'ispezione dei luoghi possano incidere su costi e tempi del riuso del complesso.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una cosiddetta due diligence<sup>1</sup> nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere considerati sufficienti al fine di definire od impostare la progettazione relativa ad un riuso o riassetto dei beni immobili od a valutarne analiticamente i costi; parimenti, i contenuti della presente relazione non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni o altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

§

Il complesso edilizio in esame attualmente non risulta occupato, anzi, è in forte stato di abbandono.

ooooo

### **2.1.2 - descrizioni delle operazioni peritali svolte**

Ricevuto l'incarico sono stati effettuati vari incontri con il Curatore fallimentare per esame della documentazione ed ho effettuato i necessari sopralluoghi per esame dei luoghi, oltre accessi in Comune di Cerreto Guidi (FI) e Agenzia delle Entrate (ex catasto).

oooooooooooooooooooo

### **2.2 - Scopo valutazione, configurazione valore e rischi nella valutazione**

La finalità della valutazione è quella di fornire il più probabile valore di mercato

---

<sup>1</sup> La Due Diligence immobiliare è l'indagine completa su un immobile o su un patrimonio immobiliare. Raggruppa tutte le notizie che è bene che il compratore conosca prima di procedere con l'acquisto. Contribuisce inoltre a velocizzare i tempi di compravendita, raccogliendo in anticipo tutte le informazioni utili alla transazione. La Due Diligence immobiliare conferisce il giusto valore all'immobile/patrimonio immobiliare, ne fa un'analisi completa dal punto di vista edile, urbanistico, ambientale, ne evidenzia la conformità urbanistica e catastale, toglie ogni dubbio sull'esistenza o meno di vincoli, di ipoteche o di servitù e chiarisce a chi vada attribuita la proprietà.



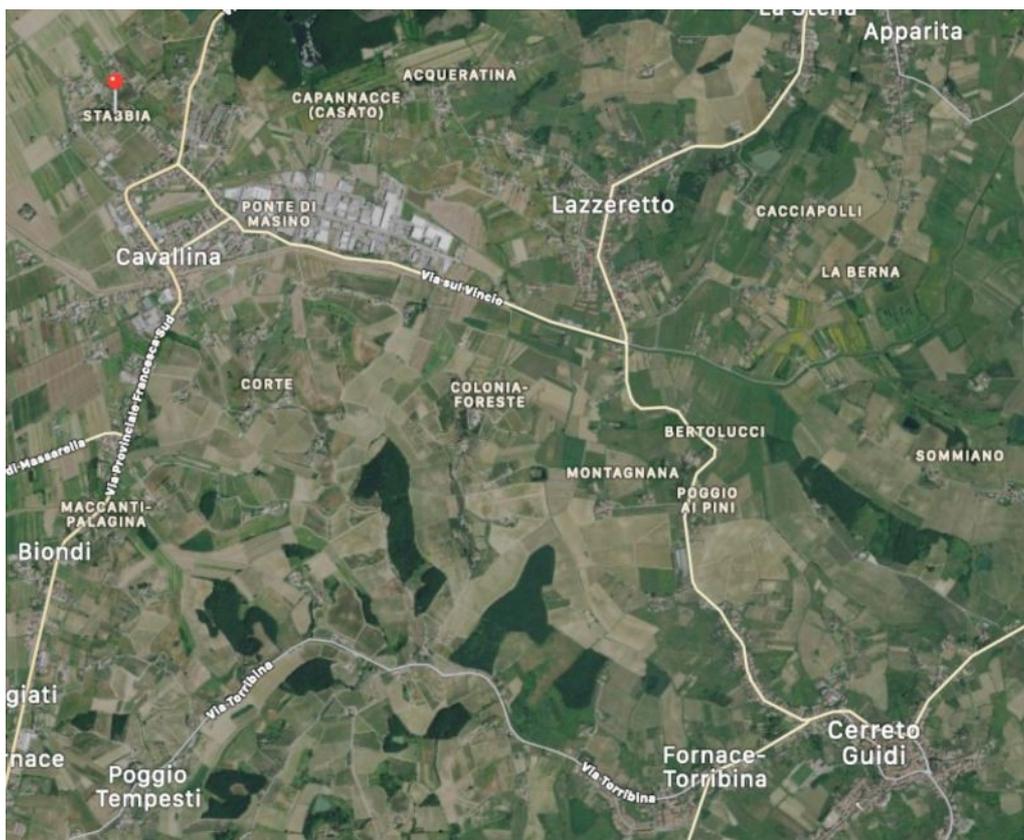
del complesso edilizio.

Lo scrivente non ha ricevuto alcuna informazione relativamente agli ulteriori rischi potenziali connessi alla gestione del complesso edilizio di stima e neanche ulteriori rischi eventualmente connessi alla proprietà immobiliare, salvo le problematiche strutturali accertate per alcuni edifici come di seguito verrà descritto e una quantità di rifiuti superficiali disseminati internamente ai fabbricati e nei piazzali adiacenti.



### 3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare ove è ubicato nel Comune di Cerreto Guidi (FI) località Stabbia Via Provinciale Francesca Sud, nella zona industriale e comunque posizionato distante dalla zona residenziale come si evince dalle seguenti foto aerea che rappresenta l'intero paese e il complesso edilizio è identificato dal segnalino rosso:



1. Illustrazione: posizione complesso edilizio nel Comune di Cerreto Guidi

mentre nella seguente rappresentazione della foto aerea è identificato l'intero complesso edilizio e i terreni adiacente la strada pubblica, ove si evincono la sagoma degli edifici, la parte diruta e i terreni posizionati al di là della strada:





2. Illustrazione: particolare del complesso edilizio e terreni

oooooooooooooooooooo

### 3.1 - Individuazione degli immobili oggetto di stima

Dal sopralluogo effettuato e dalla lettura dei documenti acquisiti, il complesso edilizio non è di recente costruzione ed è costituito da vari edifici di cui alcuni in pessime condizioni statiche ed uno di essi ha la copertura completamente crollata, oltre fanno parte del complesso resedi, area a verde, aree camminamento, aree parcheggio e terreni non contigui con il complesso edilizio.

§

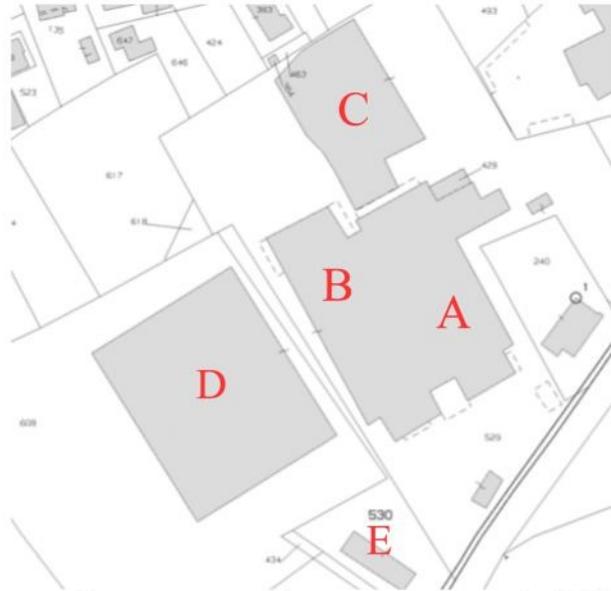
I beni relativi ai fabbricati produttivi si trovano, come già indicato, nella località di Stabbia del Comune di Cerreto Guidi (FI) in prossimità della Cavallina e più



esattamente alla Strada Provinciale Francesca Sud al n.c. 436.

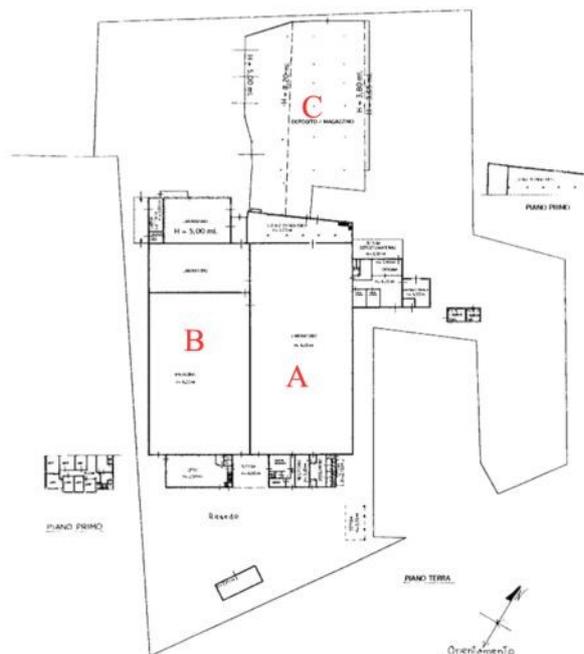
Nelle planimetrie di seguito riportate sono individuate (stralcio delle planimetrie catastali), il complesso edilizio e di seguito nello stralcio dell'estratto di mappa i

fabbricati di stima contraddistinti con le lettere A, B, C, D e E:



3. Illustrazione: estratto di mappa con legenda fabbricati

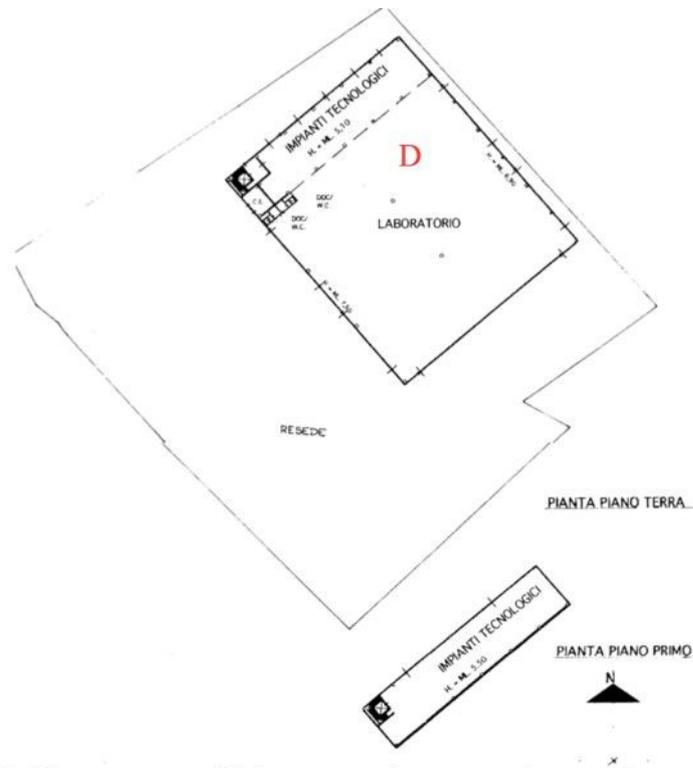
nella planimetria di seguito sono indicati il fabbricato principale contraddistinto con le lettere A, B e C:



4. Illustrazione: fabbricato principale indicato con lettera A, B e C nell'estratto di mappa



nella planimetria di seguito è indicato il fabbricato adiacente contraddistinto con la lettera D:



5. Illustrazione: fabbricato indicato con lettera D nell'estratto di mappa

nella planimetria di seguito è indicato il fabbricato adiacente contraddistinto con la lettera E:



6. Illustrazione: fabbricato indicato con la lettera E



terreni							
1	11	434		semin arbor	2	55 m <sup>2</sup>	€ 0,17
2	12	34		seminativo	4	3130 m <sup>2</sup>	€ 6,47
3	12	181		pasc cespug	u	30 m <sup>2</sup>	€ 0,01
4	12	182		semin arbor	3	380 m <sup>2</sup>	€ 1,37
5	12	204		seminativo	4	4600 m <sup>2</sup>	€ 9,50
6	12	205		uliv vignet	2	3560 m <sup>2</sup>	€ 12,87
7	12	206		semin arbor	4	620 m <sup>2</sup>	€ 1,28
8	12	207		uliv vignet	2	2950 m <sup>2</sup>	€ 10,66
9	12	208		uliv vign	2	180 m <sup>2</sup>	€ 0,65
10	11	618		semin arbor	2	160 m <sup>2</sup>	€ 0,95
11	11	433		semin arbor	2	8645 m <sup>2</sup>	€ 51,34
12	11	435		semin arbor	2	135 m <sup>2</sup>	€ 0,80
13	11	463		semin arbor	2	90 m <sup>2</sup>	€ 0,53
14	11	465		semin arbor	2	410 m <sup>2</sup>	€ 2,44
15	11	261		area rurale		30 m <sup>2</sup>	€ 0,00
16	11	556		semin arbor	3	3620 m <sup>2</sup>	€ 13,09

tabella 1 - dati catastali

## §

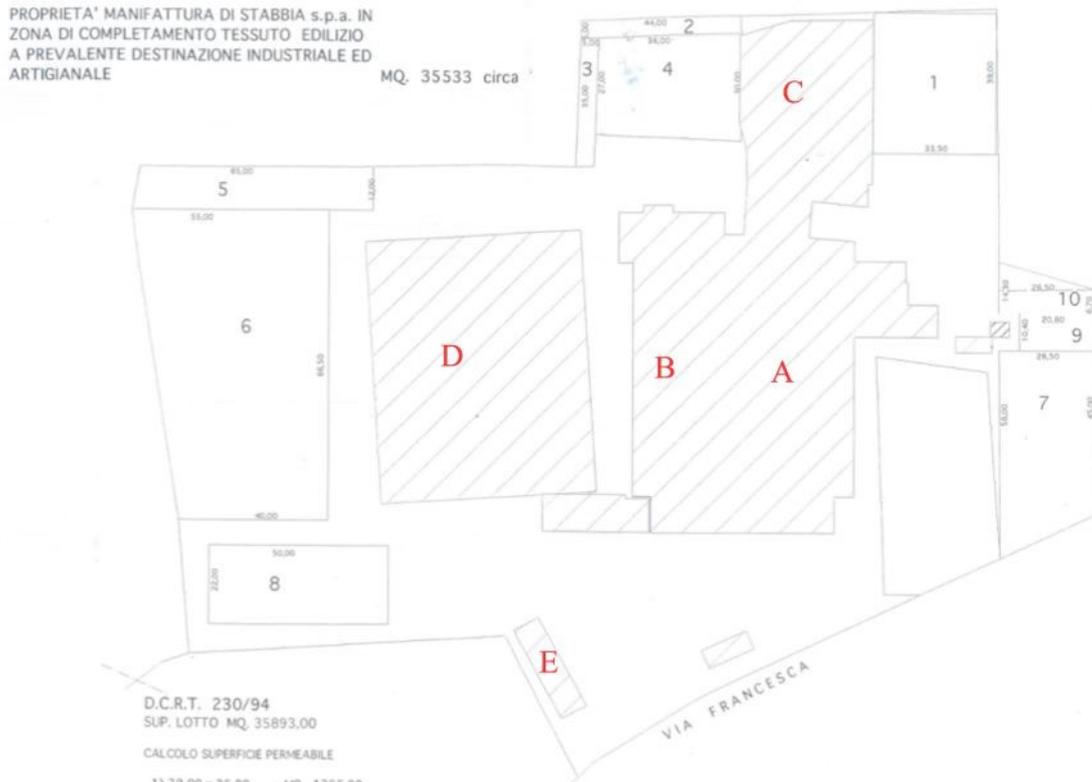
Per quanto riguarda la conformità catastale (rif. D.L. 78/2010) dal sommario sopralluogo (senza rilievo metrico), non sussistono particolari difformità nella consistenza e pertanto ritengo di indicare che quanto riportato nelle planimetrie catastali è rispondente allo stato dei luoghi.

ooooo

### 3.1.2 - situazione edilizia ed urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 sono stati effettuati rilievi approfonditi nel Comune di Cerreto Guidi (FI), presentando domanda in data 20/05/2021 per richiesta visura delle pratiche edilizie al fine di poter verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso e, per comodità di lettura, riporto il complesso edilizio graficizzato nella seguente planimetria con indicato i singoli fabbricati con lettere, ossia:





8. *Illustrazione: planimetria generale complesso edilizio - indicazione fabbricati*

e risulta realizzato in base ai seguenti atti:

- Nulla Osta n. 491 del 27/10/1964, primo capannone realizzato (lettera A)
- Nulla Osta n.208 del 12/12/1967, palazzina servizi del capannone (lettera A)
- Permesso di Costruzione n.338 del 23/07/1968, officina meccanica a lato del capannone (lettera A)
- Permesso di Costruzione n.497 del 20/03/1970, capannone (lettera B)
- Permesso di Costruzione n.501 del 09/04/2009, ampliamento capannone (lettera A)
- accoglimento domanda Permesso di Costruzione n.8875 del 21/12/1973, tettoie a fianco capannone (lettera B)
- Concessione per esecuzione di opere n.159 del 07/01/1978, tettoie a fianco del capannone (lettera A)



- Concessione esecuzione di opere n.344 del 10/02/1979, locale pome in aderenza manufatto particella 530
- Concessione Edilizia n.1037 del 05/12/1983 e Variante del 22/01/1987 (non reperita)
- Concessione Edilizia n.1538 del 30/09/1987 e Variante del 11/01/1989 (non reperita)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1900 del 07/03/1990, ampliamenti e modifiche varie
- Concessione Edilizia n.1909 del 19/03/1990
- Autorizzazione del 22/09/1994, rialzamento terreno
- Denuncia art.8 L.88/95 prot.n.8498 del 23/05/1995, locali macchine in fondo al capannone (lettera B)
- Autorizzazione n.74 del 12/08/1997, costruzione area di manovra
- Dichiarazione di Asseveramento prot.n.8537 del 04/06/1997, modifiche interne uffici capannone (lettera B)
- Dichiarazione di Asseveramento prot.n.16809 del 05/11/1997, locale caldaia capannone (lettera A)
- Autorizzazione n.37 del 20/04/1999, pavimentazione piazzali esterni
- Concessione Edilizia n.04 e Variante del 17/01/2000, 31/01/2001 e 14/02/2002, capannone (lettera C)
- Autorizzazione Edilizia n.19 del 25/11/2004, capannone (lettera D)
- D.I.A. Prot.n.1531 del 14/09/2005, completamento rialzamento terreno capannone (lettera D)
- D.I.A. Prot.n.18905 del 19/11/2005, ampliamento cabina elettrica

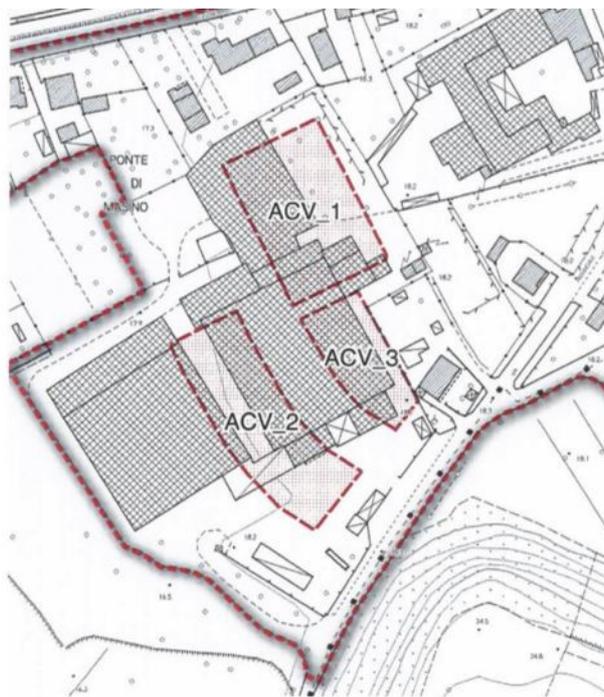


- D.I.A. Prot.n.9590 del 10/06/2006, capannone (lettera D)
- Concessione Edilizia n.135 del 27/09/2006, capannone (lettera D)
- D.I.A. Prot.n.2113 del 10/02/2007, trasformazione di accesso agricolo per il capannone (lettera D)
- D.I.A. Prot.n.2114 del 10/02/2007, cisterne esterne di accumulo acqua e contenitori di oli.

§

I terreni oggetto di stima sono stati identificati urbanisticamente con richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/05/2021 richiesta n.67 (allegato 4), risultano:

- i terreni facenti parte del complesso edilizio le particelle 261, 434, 435, 433, 556, 463 e 465 ricadono prevalentemente nel subsistema del territorio aperto e nelle prescrizioni urbanistiche sono soggette a Piano Attuativo AT\_S\_4 come si evince dall'estratto di piano (allegato 5) e dal seguente schema dell'estratto cartografico inquadramento



9. Illustrazione: riqualificazione dell'area ex produttiva - Piano Attuativo AT\_S\_4



- i terreni staccati dal complesso edilizio particelle 618, 34, 204, 205, 206, 207, 181, 182 e 208 ricadono nel sistema collinare a indirizzo agricolo e forestale.

o o o o o o

### 3.1.3 - descrizione dei beni

I beni del complesso immobiliare, contraddistinti nella planimetria dell'illustrazione 8, nello stato di fatto sono rilevabili nella documentazione fotografica formata da n. 44 foto (allegato 6) e nella descrizione di seguito riportata.

§

Capannone industriale (edificio A): il capannone, che insiste sulla particella 529, è quello sulla parte destra della facciata sulla Via Provinciale Francesca Sud ed è adiacente ad uno analogo, descritto di seguito indicato come edificio B.



10. Illustrazione: capannone A

Esso ha una superficie complessiva di mq. 2.732 comprensiva dei corpi di fabbrica posti sulla destra ed adibiti a officina e centrale termica, nonché di un piano primo posto sul fondo del capannone. Nella parte anteriore in aderenza alla facciata vi sono alcuni locali adibiti ad ufficio, spogliatoio, mensa e servizi igienici uomini e donne. Sul fianco destro, distaccati dal capannone, vi sono due



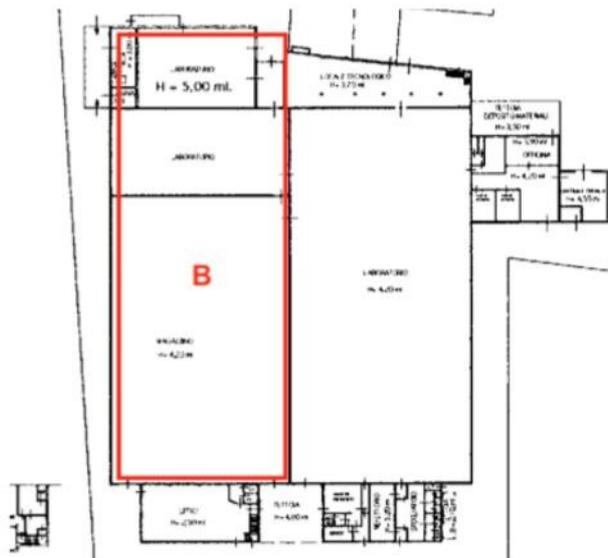
costruzioni dove alloggiavano le cabine elettriche. La struttura dell'edificio è in cemento armato a telaio, tamponature esterne in muratura di mattoni a facciavista, copertura a volta in c.a.p. prefabbricata, lucernari sulla volta, infissi in alluminio anodizzato. La struttura in c.a. non corrisponde più alle attuali normative e perciò non sono ammissibili interventi sulla stessa pena l'adeguamento sismico praticamente impossibile. I pavimenti sono del tipo industriale e gli impianti sono adeguati all'attività che vi si svolgeva.

La struttura della parte tergo, comprensiva del piano terra e del piano primo, è in profilati metallici e lamiera grecata con soprastante getto in c.a. per il primo piano.

Il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata in stralcio (illustrazione 10) e in quella catastale (allegato 3d) e nella documentazione fotografica citata dalla foto 14 alla foto 26.

## §

Capannone industriale (edificio B): il capannone, che insiste sempre sulla particella 529, è quello sulla parte sinistra della facciata sulla Via Provinciale Francesca Sud ed è adiacente ad uno analogo contrassegnato con la lettera A.



11. Illustrazione: capannone B

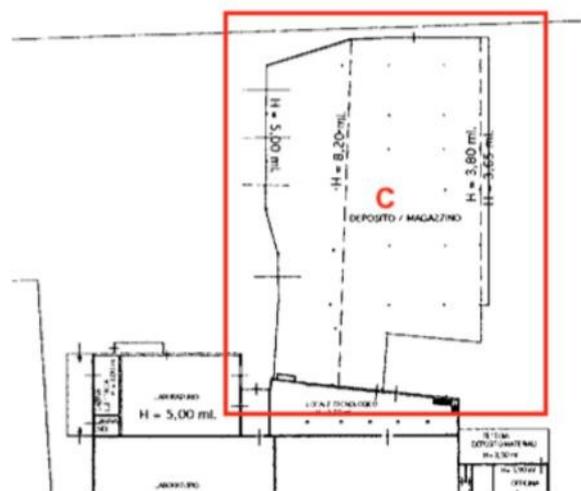


Esso ha una superficie di 2.549 mq comprensiva della palazzina destinata ad uffici che si sviluppa su due piani, è collocata in aderenza sulla facciata principale della predetta via. La struttura dell'edificio è in cemento armato a telaio, tamponature esterne in muratura di mattoni a facciavista, copertura a volta in c.a.p. prefabbricata, lucernari sulla volta, infissi in alluminio anodizzato. La struttura in c.a. non corrisponde più alle attuali normative e perciò non sono ammissibili interventi sulla stessa pena l'adeguamento sismico praticamente impossibile; si fa presente che quasi metà della copertura è crollata. Le partizioni interne della palazzina uffici sono del tipo a pareti mobili attrezzate ed i pavimenti sono in granito.

Il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata in stralcio (illustrazione 11) e in quella catastale (allegato 3d) e nella documentazione fotografica citata dalla foto 14 alla foto 26.

§

Capannone industriale (edificio C): Si tratta di un capannone in struttura metallica privo di tamponatura perche adibito a deposito materiali per imballaggi con copertura in lamiera a pannelli sandwich, pavimentazione di tipo industriale per una superficie di mq. 1.949.



12. Illustrazione: capannone C



il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata in stralcio (illustrazione 12) e in quella catastale (allegato 3d) e nella documentazione fotografica citata alle foto 8, 9, 12 e 13.

§

Capannone industriale (edificio D): Si tratta di un fabbricato di recente costruzione realizzato con struttura portante e pannelli in c.a.p., con pavimentazione di tipo industriale, infissi in alluminio, dotato di impianti completi (elettrico, idrico e di condizionamento), a norma antisismica, con copertura a shed e lucernari.



13. Illustrazione: capannone D

Esso si sviluppa su due piani con solaio adatto a carichi pesanti ed ha una superficie utile di mq.4.528.

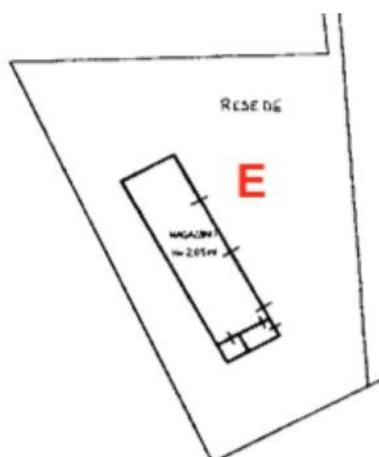
Il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata in stralcio (illustrazione 13) e in quella catastale (allegato 3f) e nella documentazione fotografica citata alle foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

§

Magazzino (edificio E): Si tratta di un fabbricato ad uso magazzino realizzato con struttura in muratura, con pavimentazione di tipo industriale, infissi in



alluminio, dotato di impianti obsoleti (elettrico, idrico e di condizionamento).



14. Illustrazione: magazzino E

Esso si sviluppa su unico piano ed ha una superficie catastale di mq.220.

Il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata in stralcio (illustrazione 13) e in quella catastale (allegato 3e) e nella documentazione fotografica citata alle foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

#### §

Terreni: Sul lato sinistro del capannone D, per chi guarda dalla Via Provinciale Francesca Sud vi è un ampio terreno di circa mq. 5.000,00 inserito in parte nel Piano Attuativo descritto.

Altri appezzamenti di terreno come si evince dall'estratto di mappa allegato (allegato 3g e 3h) e dall'illustrazione 7 e precisamente le particelle 34, 181, 182, 204, 205, 206, 207, 208, 433 e 556 del fogli di mappa 11.

Da quanto è stato possibile accertare sui luoghi e rilevato dalle foto aeree, i terreni hanno natura pressoché simile con la classificazione catastale.

I terreni per la superficie complessiva di 24.805 m<sup>2</sup> sono posti, per quasi la metà della superficie al di là della strada comunale per 12.540 m<sup>2</sup> per i terreni particelle 34, 181, 182, 204, 205, 206, 207 e 208 e l'altra parte adiacente al complesso edilizio per 12.265 m<sup>2</sup> per i terreni particelle 433 e 556.

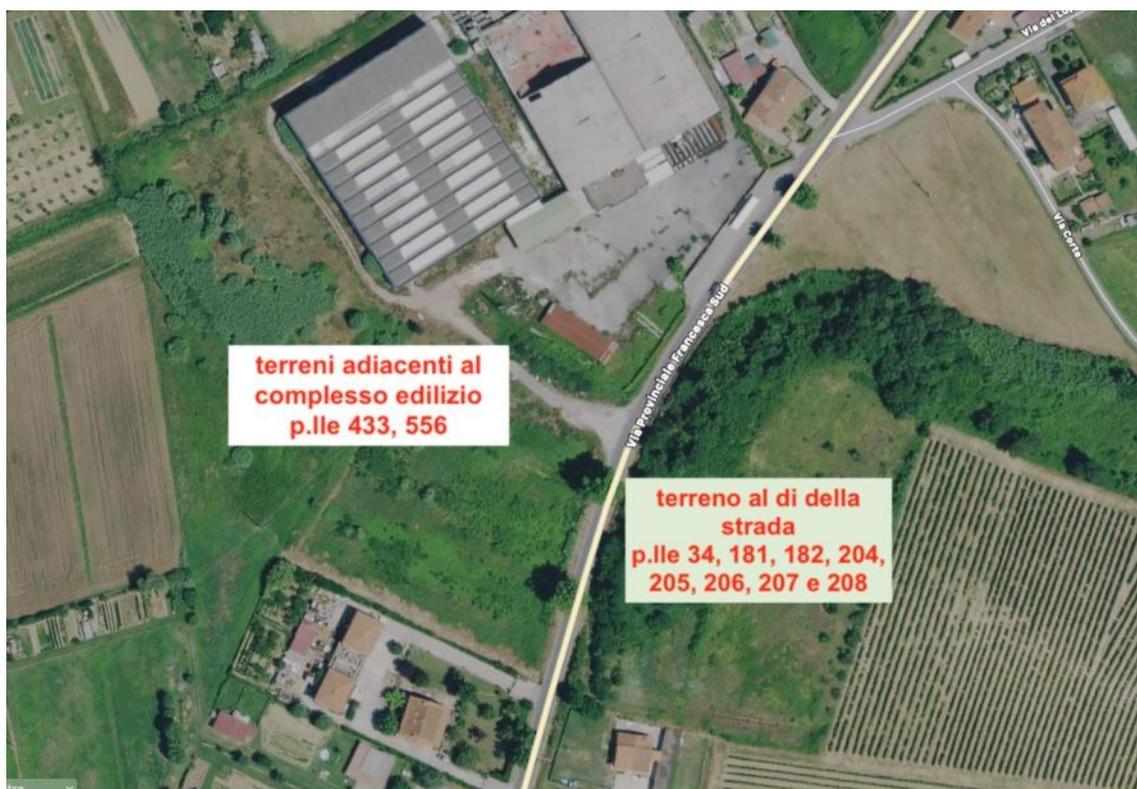


Gli appezzamenti di terreno al di là della strada statale (particelle 34, 181, 182, 204, 205, 206, 207 e 208) sono tutti confinanti e contigui tra loro ed hanno forma irregolare e sono posti in zona con leggero declivio e accesso e confine con la strada statale non particolarmente agile.

I terreni sono confinanti con la strada statale e con altri appezzamenti di terreno di altra proprietà.

Mentre gli altri due appezzamenti di terreno contigui e laterali al complesso edilizio (particelle 433 e 556), da quanto è stato possibile accertare sui luoghi e rilevato dalle foto aeree, hanno natura pressoché simile con la classificazione catastale e sono pressoché pianeggianti.

I terreni agricoli sono visibili nella seguente foto aerea:



15. Illustrazione: terreni facenti parte del complesso edilizio

oooooooooooooooooooo

### 3.2 - Stato manutentivo degli immobili

Lo stato manutentivo del complesso edilizio risulta pessimo, sia per l'evidente



abbandono dei luoghi come è visibile dalla documentazione fotografica e sia soprattutto, dallo stato fatiscente dei capannoni degli edifici A, B e C di cui in alcune porzioni oltre all'evidente crollo della copertura - edificio B - si rileva uno stato manutentivo pessimo dei fabbricati. Allo stato attuale una loro riqualificazione non risulta conveniente nel restauro anche ai fini antisismici.

Si precisa inoltre che, all'interno dei capannoni e nelle aeree adiacenti, sono presenti rifiuti di varia natura che necessitano di uno smaltimento con ditte specializzate, previo censimento dei rifiuti stessi.

Nella foto aerea seguente dell'intero complesso edilizio (estrapolata dal piano attuativo) si rileva anche la porzione di capannone crollato



16. Illustrazione: foto aerea ove si rileva porzione del capannone crollato

§

Pertanto la stima attuale del complesso edilizio terrà conto dello stato manutentivo attuale.



#### 4) VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto sopra riportato e dalle indagini effettuate, secondo lo scrivente, nella stima viene considerata la fattibilità e capacità edificatoria indicata in precedenza per avere una simulazione abbastanza veritiera delle possibilità edificatorie dell'area e di conseguenza del suo valore attuale. Tale prospettiva/proposta, risulta all'attualità un'operazione economicamente vantaggiosa per un imprenditore privato.

Il sottoscritto valutatore segnala che vi sono alcuni limiti inerenti la relazione stessa, ossia:

- riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, è stata utilizzata la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (mappe, visure catastali) e quella consegnata dalla Curatela, nessun'altra ricerca (due diligence) è stata effettuata
- non sono state effettuate sul terreno analisi per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti salvo i rifiuti superficiali accertati; inoltre non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali
- non sono state effettuate indagini geognostiche e la valutazione per il valore di trasformazione è stata eseguita nell'ipotesi che il terreno sia edificabile con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali
- le consistenze sono state rilevate dagli elaborati rilevati e dalla documentazione accertata in Comune di Cerreto Guidi



- per quanto attiene alla verifica delle normative urbanistiche vigenti per i terreni e fabbricati oggetto di valutazione è stato richiesto il C.D.U. aggiornato (allegato 4)
- è stato eseguito apposito sopralluogo nell'area oggetto di stima
- nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.

## §

Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare, sono, secondo lo scrivente, rappresentative di una situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, visto il mercato immobiliare molto variabile, non viene escluso che ci possono essere ulteriori segmenti di domanda e offerta inerenti alcune attività esaminate, tali da modificare, ma non in modo sensibile, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti e adottati come riferimento.

oooooooooooooooooooo

### **4.1 - Il procedimento di stima**

La metodologia estimativa adottata sono gli standard internazionali e riconoscono tre tipologie di "approccio" per la valutazione di un immobile:

- il metodo sintetico comparativo che è definito Market Comparison Approach acronimo MCA
- il metodo del reddito (capitalizzazione diretta, saggio di capitalizzazione, etc.)
- il metodo del costo (valore di trasformazione).

Nel caso di specie, trovandoci in presenza della stima di un complesso edilizio



con possibilità di trasformazione e non avendo comparabili sufficienti di altri immobili simili, per poter effettuare la stima si adotta il metodo del valore di trasformazione. Tale scelta è determinata per le condizioni manutentive dei manufatti oltre per la non oggettività di comparabili di edifici simili, anche dalla finalità della stima (scopo) ossia quello della vendita del bene (complesso edilizio) entro una data certa e quindi con una previsione, oltre che di piano urbanistico, anche dal punto di vista economico di trasferimento del bene oggetto di stima.

### §

Il Valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima degli edifici soggetti a variazione e nei terreni edificabili, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili o beni simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. E' da evidenziare che la stima effettuata attraverso il procedimento estimativo in argomento, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo e quindi in tempi diversi da quello attuale, è basata necessariamente sull'importante principio estimativo che è quello della permanenza delle condizioni. Nella valutazione pertanto si tiene già conto nei costi, del tempo di realizzo dell'intera operazione, stimando in cinque anni tra il rilascio del Permesso di Costruire alla vendita delle unità immobiliari.



La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che verrà adottata nel procedimento, è la seguente:

$$V_t = V_n - (k + U_p)$$

dove

$V_t$  = valore di mercato attuale dell'intero ambito

$V_n$  = valore di mercato attuale dell'immobile da realizzare

$K$  = costi di trasformazione attuali

$U_p$  = utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Si precisa che i termini che compongono  $K$ , riferiti anche al tempo finale del processo produttivo, assumono i seguenti significati:

- costo tecnico di costruzione
- oneri di urbanizzazione e contributi concessori
- oneri professionali
- spese generali
- spese di commercializzazione
- oneri finanziari sul costo di trasformazione
- imprevisti
- etc.

oooooooooooooooooooo

#### 4.2 - Considerazioni propedeutiche alla stima

Il mercato immobiliare del Comune di Cerreto Guidi (fonte: Osservatorio del mercato immobiliare – Statistiche Regionali – il mercato immobiliare residenziale – periodo di riferimento 2020/2021) rileva, per quanto attiene al segmento di mercato delle aree industriali, un mercato discretamente attivo, sia



per la posizione geografica che per l'ottima localizzazione di scambio di merci che l'area ha nel settore del commercio e della produzione.

§

Lo scrivente per la determinazione dei prezzi attuali dell'esistente e dell'unitario ed anche in termini di asking prices<sup>2</sup> ha effettuato, tenendo conto di immobili non residenziali per caratteristiche, ubicazione e dimensioni quanto più possibile simili alle unità immobiliari e oggetto di perizia, le cui informazioni sono state ottenute da alcune agenzie immobiliari, dalle pubblicità delle vendite riportando nelle seguenti tabelle alcuni che possono ritenersi simili al bene di stima ed infine dagli osservatori immobiliari.

Si precisa che per il valore stimato è stato tenuto conto delle seguenti fasi:

- analisi del segmento di mercato, per immobili simili di destinazione e contesto
- scelta delle caratteristiche immobiliari che sono state comparate
- appetibilità del bene
- consistenza dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili
- prezzi macro-unitario dell'area con applicazione dei coefficienti.

o o o o o

#### 4.2.1 - valore unitario unità immobiliari del complesso edilizio

I valori dei beni esistenti (asking prices) sono stati rilevati dalle pubblicità di riferimento e sono i seguenti:

1	zona	Cerreto Guidi – Via della Repubblica
	destinazione	<b>Commerciale - produttivo</b>

2 Gli asking prices significa letteralmente chiedere prezzo (chiamato anche prezzo di offerta), offerta, prezzo di domanda, o semplicemente chiedere; è il prezzo che un venditore afferma che lei o lui accetterà per un bene. Il venditore può qualificare il prezzo richiesto come fermo o negoziabile.



<i>breve descrizione</i>	Unità immobiliare ad uso produttivo ubicata in Cerreto Guidi (FI) Via della Repubblica,63/67 piano terreno. L'unità è composta da una porzione frontale ad uso direzionale con vano di ingresso, tre locali ad uso ufficio oltre disimpegno e servizio e da una porzione tergale composta da un unico grande vano ad uso produttivo con sviluppo planimetrico rettangolare comprendente al suo interno un gruppo di servizi igienici con antibagno e spogliatoio. Il cespite risulta completato dal resede esclusivo che circonda il bene per i suoi tre lati liberi. Presenti difformità e discordanze che potranno essere sanate. Superficie commerciale totale mq.815. Riferimento e data annuncio: Tuscare 371/2016F – 22/06/2021 (https://www.immobiliare.it/annunci/84996766/)		
			
	Locali: 5+ Condizionatore: Sì Stato: Buono / Abitabile	Superficie: 815 m² Piano: Piano terra	Libero da: 1 Totale piani: 2
	<i>superficie in metri quadri</i>		815,00
	<i>prezzo proposto nell'annuncio</i>		€ 225.000,00
	<i>valore unitario a metro quadro</i>		€ 276,07

<b>2</b>	<i>zona</i>	Cerreto Guidi – Via Leonardo da Vinci	
	<i>destinazione</i>	<b>Industriale e terreno</b>	
<i>breve descrizione</i>	Oggetto della presente vendita è un edificio industriale. L'unità immobiliare si trova a Cerreto Guidi (FI), con accesso su via Leonardo Da Vinci 61 (ex via Di Toiano), in contesto collinare, a circa un chilometro a nord del centro del paese. Il fabbricato è di origine rurale e di non recente costruzione, ampliato nel 1968. Il complesso è costituito dall'unione di vari fabbricati comunicanti tra loro pur diversi nella sagoma. L'edificio industriale è disposto su due livelli, con altezza media di 4,20 metri al piano terra e di 3 metri al piano seminterrato. Principalmente la struttura è in cemento armato, con tamponamenti in muratura intonacati solo all'esterno. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo negli ambienti di lavoro, e in piastrelle ceramiche nei locali ad uso ufficio e nel magazzino. Le coperture, a doppia falda, hanno struttura in c.a. e travi di ferro, solette in laterocemento, e manto esterno in tegole. I serramenti sono in ferro con vetro semplice. Unità dotata di impianto elettrico, montacarichi di collegamento tra i due piani del fabbricato e impianto idrico sanitario. Pesa esterna, centrale termica, e tettoia per ricovero autovetture. L'area esterna è in parte asfaltata ed in parte terreno incolto. Il complesso dei fabbricati è interamente recintato e dotato di due cancelli. Sussiste anche una divisione con rete metallica tra la zona utilizzata dal fabbricato industriale ed una porzione di terreno coltivato da vigneto produttivo, posto su versante in leggero declivio. Gli immobili si trovano in generale discreto stato di manutenzione e di conservazione. Riferimento e data annuncio: 1351 – 13/08/2021 (https://www.immobiliare.it/annunci/89049849/)		
			
	Locali: 5+	Superficie: 1988 m²	
	<i>superficie in metri quadri</i>		1.988,00
	<i>prezzo proposto nell'annuncio</i>		€ 170.170,00
	<i>valore unitario a metro quadro</i>		€ 85,60



<b>3</b>	<b>zona</b>	Fucecchio Ponte a Cappiano – Via Cesare Battisti
	<b>destinazione</b>	<b>commerciale</b>
	<b>breve descrizione</b>	<p>Ponte a Cappiano conceria di 1800 mq, con 5000 mq di piazzale, libera su quattro lati, divisibile in 3 unità produttive, completamente autonome, poco distante da Santa Croce, inattiva da qualche semestre.                      Riferimento e data annuncio: 21/05/2021 - (<a href="https://www.casa.it/immobili/41782873/">https://www.casa.it/immobili/41782873/</a>)</p> 
		<i>superficie in metri quadri</i> 1.800,00
		<i>prezzo proposto nell'annuncio</i> € 560.000,00
		<i>valore unitario a metro quadro</i> € 311,11

<b>4</b>	<b>zona</b>	Cerreto Guidi – Via della Repubblica, 57
	<b>destinazione</b>	<b>commerciale</b>
	<b>breve descrizione</b>	<p>Proponiamo in vendita capannone industriale di 950mq nella frazione di Stabbia comune di Cerreto Guidi. Punto strategico per qualsiasi tipo di attività grazie anche alla vicinanza della superstrada Firenze-Pisa-Livorno. Il capannone è suddiviso su due piani, piano terra di 400mq diviso in stanze con cartongesso con altezza di 4mt, piano primo 450mq sempre diviso con cartongesso con altezza 2,72mt. Il tetto è stato completamente rifatto da pochi anni.                      Riferimento: <a href="https://www.idealista.it/immobile/21408130/">https://www.idealista.it/immobile/21408130/</a></p> 

Firmato Da: barbieri massimo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 444411f23af20c2b46c1bc8c854d24a8



superficie in metri quadri	950,00
prezzo proposto nell'annuncio	€ 430.000,00
valore unitario a metro quadro	<b>€ 452,63</b>

<b>5</b>	<b>zona</b>	Fucecchio – villa bifamiliare						
	<b>destinazione</b>	<b>Appartamenti/uffici – di nuova realizzazione</b>						
	<b>breve descrizione</b>	<p>Villa bifamiliare in vendita a Fucecchio, ampio giardino Vendiamo a Querce, una frazione di confine di Fucecchio, ad egual distanza da Firenze, Lucca e Pisa una bifamiliare semifinita, costruita fino al grezzo, in posizione dominante sul proprio parco/giardino di 1600 metri quadri. La villa strutturata come una stupenda bifamiliare, è in posizione apicale di un appezzamento terriero già predisposto a giardino a servizio delle due abitazioni con accesso unico dal giardino ma ben divisibile fra le due unità. E' possibile la costruzione di una piscina per rendere la struttura utilizzabile anche come fine turistico-ricettivo. L'immobile è stato ristrutturato, come detto, fino al "grezzo" ed è suddivisa in due ampie villette terra-tetto entrambe con cucinotto e tinello, ampio soggiorno oltre servizi quali bagno, lavanderia e ripostiglio/dispensa al piano terra e tre camere e due bagni di cui uno a servizio della camera matrimoniale principale oltre alle stanze armadio. La struttura della villa è stata portata a termine con scale interne, cerchiature ed il tetto, con belle travi a vista è in perfette condizioni Si rende necessaria la rifinitura, tra cui la predisposizione deli impianti ed anche il rifacimento del giardino per rendere l'ambiente accogliente come si addice a delle costruzioni del genere. Riferimento e data annuncio: FU0008 – 29/06/2021 <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/87969990/">https://www.immobiliare.it/annunci/87969990/</a></p>						
								
		<table border="1"> <tr> <td>superficie in metri quadri</td> <td>464,00</td> </tr> <tr> <td>prezzo proposto nell'annuncio</td> <td>€ 400.000,00</td> </tr> <tr> <td>valore unitario a metro quadro</td> <td><b>€ 862,07</b></td> </tr> </table>	superficie in metri quadri	464,00	prezzo proposto nell'annuncio	€ 400.000,00	valore unitario a metro quadro	<b>€ 862,07</b>
superficie in metri quadri	464,00							
prezzo proposto nell'annuncio	€ 400.000,00							
valore unitario a metro quadro	<b>€ 862,07</b>							

<b>6</b>	<b>zona</b>	Fucecchio
	<b>destinazione</b>	<b>Appartamenti/uffici – di nuova realizzazione</b>
	<b>breve descrizione</b>	<p>Ottima zona residenziale, appartamento al piano secondo ed ultimo in edificio di recente costruzione. Appartamento in vendita - 4 vani - 100 mq - posto al piano 2° - con ascensore composto da ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, camera, matrimoniale , due camere doppie, bagno e ripostiglio. Ampio balcone-coperto al quale si accede dal reparto notte. Garage mq 25 nel piano seminterrato. Riferimento e data annuncio: 1615 – 30/08/2021 <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/90294185/">https://www.immobiliare.it/annunci/90294185/</a></p>





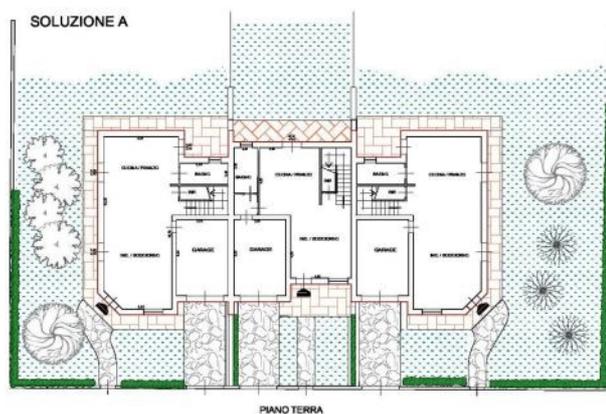
	<i>superficie in metri quadri</i>	100,00
	<i>prezzo proposto nell'annuncio</i>	€ 199.000,00
	<i>valore unitario a metro quadro</i>	€ 1.990,00

<b>7</b>	<i>zona</i>	Fucecchio
----------	-------------	-----------

<i>destinazione</i>	<b>Appartamenti/uffici – di nuova realizzazione</b>
---------------------	---

*breve descrizione*

Giardino e Famiglia - Villetta angolare nuova costruzione!  
 Stiamo seguendo la vendita di una nuova costruzione a FUCECCHIO in una zona particolarmente appetibile visto la vicinanza al centro ed a tutti servizi, ma allo stesso tempo ricca di privacy.  
 L'immobile è composto da sole 3 unità ed abbiamo la disponibilità della villetta angolare libera su tre lati con un grande giardino circostante.  
 Gli spazi dell'immobile sono così organizzati:  
 Al piano terra troviamo un grande soggiorno/pranzo open-space, di circa 50 mq, molto luminoso grazie al giardino circostante, bagno, comodo ripostiglio e garage.  
 Al piano primo, grazie ad una scala interna troviamo due ampie camere con terrazza, cameretta, bagno e ripostiglio  
 Il contesto, il tipo di costruzione, le rifiniture sono le principali caratteristiche che rendono l'immobile particolarmente confortevole per una famiglia.  
 Riferimento e data annuncio: TV88 – 10/09/2021  
<https://www.immobiliare.it/annunci/90551917/>



	<i>superficie in metri quadri</i>	188,00
	<i>prezzo proposto nell'annuncio</i>	€ 345.000,00
	<i>valore unitario a metro quadro</i>	€ 1.835,11

e riepilogando si rileva la media del valore a metro quadro, precisando che i valori accertati sono di pubblicità e quindi è probabile che le vendite, se effettuate, possono aver avuto un ribasso. Pertanto si ritiene di abbattere in

Firmato Da: barbieri massimo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 444411f23af20c2b46c1bc8c854d24a8



percentuale il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e il prezzo in pubblicità considerando un ribasso del valore unitario di circa il 9%-11%, come si evince dalla tabella sottostante

**Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)**  
*(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)*

Ripartizione geografica	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
<b>Nord Ovest</b>	1,3	8,6	30,3	32,1	19,7	7,9	100,0	10,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	0,7	8,8	24,0	39,5	20,0	6,9	100,0	9,5
aree non urbane	1,9	8,3	36,2	25,2	19,5	8,9	100,0	10,6
<b>Nord Est</b>	2,4	7,6	21,1	36,1	23,7	9,1	100,0	9,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	1,5	7,4	9,9	40,3	26,5	14,3	100,0	7,6
aree non urbane	2,6	7,7	24,5	34,8	22,8	7,5	100,0	9,7
<b>Centro</b>	2,5	8,3	30,0	31,8	22,0	5,5	100,0	10,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	.	5,7	33,1	28,2	26,7	6,3	100,0	9,2
aree non urbane	4,4	10,4	27,5	34,7	18,2	4,8	100,0	11,3
<b>Sud e Isole</b>	2,1	15,8	30,3	28,4	19,6	3,8	100,0	11,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	0,9	17,4	24,8	32,5	22,7	1,8	100,0	11,4
aree non urbane	2,5	15,2	32,3	26,9	18,5	4,5	100,0	12,0

17. Illustrazione: tabella valori percentuale asking prices

pervenendo ad un valore massimo per la destinazione dei fabbricati oggetto di trasformazione pari alle somme unitarie:

destinazione		media prezzo unitario		
1	immobili commerciali	€ 281,35	10%	€ 253,22
2	immobili residenza/uffici	€ 1.562,39	10%	€ 1.406,15

§

Dai borsini immobiliari (Osservatori immobiliari) ritenuti del più influenti sul mercato immobiliare: OMI dell'Agazia del Territorio<sup>3</sup> e borsino immobiliare<sup>4</sup>

macro – valore (al metro quadro)		minimo	massimo
<b>commerciale</b>	borsino immobiliare	€ 400,00	€ 700,00
	OMI capannoni industriali	€ 350,00	€ 600,00
<b>residenza/uffici</b>	borsino immobiliare	€ 1.700,00	€ 1.900,00
	OMI residenza	€ 1.500,00	€ 1.800,00

§

Pertanto lo scrivente tecnico a seguito del sopralluogo e delle indagini effettuate nell'ottica di dare valore unitario al bene in esame con le caratteristiche intrinseche-estrinseche accertate, in considerazione dell'analisi attuale di

3 L'OMI dell'Agazia delle Entrate è riferito periodo attuale

4 Dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per la zona comune di Cerreto Guidi



mercato nella zona interessata asking prices e borsini immobiliari con l'applicazione anche dei coefficienti<sup>5</sup> valutativi correttivi, di seguito riportati:

<b>caratteristiche interne alle unità immobiliari</b>	scadenti	0,75	saranno realizzate con tutte le caratteristiche attuali tecnologiche	1,300	X
	mediocri	0,85			
	buoni	1,10			
	ottimi	1,30			
<b>caratteristiche degli impianti</b>	scadenti	0,60	saranno realizzate con tutte le caratteristiche attuali tecnologiche e quindi di nuova concezione	1,100	X
	mediocri	0,85			
	buoni	1,10			
<b>caratteristiche delle strutture</b>	scadenti	0,75	nuove strutture da realizzare	1,200	X
	mediocri	0,85			
	buone	1,20			
<b>caratteristiche esterne immobile e di zona</b>	scadenti	0,80	si riferiscono all'esistenza in zona di infrastrutture vicine	1,100	X
	mediocri	0,95			
	ottime	1,10			
<b>varie</b>	niente da considerare			1,000	=
<b>totale coefficiente correttivo</b>				<b>1,88760</b>	

considera pertanto il seguente macro-valore al metro quadro da applicare al valore di trasformazione:

valore unitario	omi	borsino	coeff.	media valori	
commerciale	€ 460,00	€ 550,00	1,88760	€ 953,24	€ 950,00
residen/uffici	€ 1.650,00	€ 1.800,00	1,88760	€ 3.256,11	€ 3.260,00

ritenendo che i macro valori sono coerenti e in linea con le valutazioni di mercato correnti.

o o o o o

#### 4.2.2 - valore unitario dei terreni

Dall'analisi del mercato per la stima dei terreni descritti, posti al di là della strada e quindi quelli non contigui con il complesso edilizio principale, per quanto riferito in narrativa, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cerreto Guidi) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), tenuto conto del momento del mercato immobiliare dell'epoca e

<sup>5</sup> Ai valori determinati, lo scrivente ritiene di applicare dei coefficienti correttivi, sia per la complessità della zona e per gli aspetti generali indicati in narrativa, al fine di arrivare con l'applicazione di coefficienti, ad un valore abbinabile alle unità immobiliari di stima



della particolarità degli immobili stessi per le caratteristiche estrinseche, per la geo localizzazione nonche per le modalità di accesso ritengo di stimare i seguenti coefficienti da applicare al valore unitario dei v.a.m. valori agricoli medi (allegato 7)

<b>locazione</b>	libero	1,00	i terreni risultano liberi	1,000	X
	a canone libero	0,75			
	canone convenz.	0,70			
	libero con arredo	1,10			
<b>geo localizzazione</b>	buono	1,00	i terreni sono in discreta posizione	1,050	X
	ottimo	1,50			
<b>accessibilità</b>	facile	1,50	i terreni al di la della strada risulta non difficile l'accesso ma non è eccellente	0,850	
	difficile	0,80			
<b>appetibilità</b>	rilevante	1,50	per l'uso destinato e posizione si ritiene i terreni appetibili ma non eccessivamente	0,900	
	non rilevante	0,80			
<b>varie</b>	sono in adiacenza ad altri terreni e quindi facilmente accorpabili anche perche parte degli stessi hanno fronte strada, ma da soli non hanno molta produttività			0,900	
<b>totale coefficiente correttivo</b>				<b>0,72293</b>	

oooooooooooooooooooo

### 4.3 - Sintesi del valore più probabile di stima

La stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di fallimento, visto che i beni formano due realtà separate, ritengo di suddividere la stima in due lotti:

- lotto 1 - complesso edilizio
- lotto 2 - terreni agricoli

ooooo

#### 4.3.1 - Lotto 1 stima complesso edilizio

I beni del Lotto 1 sono rappresentati nel foglio di mappa 11 alle particelle 429, 529 sub 500, particella 530 sub 500 e particella 608 per il C.F. e particelle 434, 618, 433, 435, 463, 465, 261 e 556 per il C.T..

§

Lo scrivente ha infine attentamente valutato tutti i fattori che possano incidere



sulla collocazione sul mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima e che non possono essere rappresentati dal processo di comparazione svolto.

Più in particolare, si devono evidenziare alcuni fattori che avranno un impatto certamente negativo sull'apprezzamento del bene:

- le unità immobiliari non hanno manutenzione riconvertibile senza sborso di costi alti
- è presente in Comune di Cerreto Guidi (FI) la riqualificazione dell'area ex produttivo.

In considerazione dell'insieme dei fattori suddetti, che devono essere considerati ai fini della stima sebbene con quantificazione in gran parte derivante dall'apprezzamento personale, lo scrivente stimatore ritiene di assumere i dati del Master Plan (allegato 5) considerando le superfici e dati indicati, attribuendo poi una maggiorazione economica positiva che comporta un aumento complessivo delle unità immobiliari. Pertanto i valori unitari da applicare alle nuove costruzioni, secondo il parere dello scrivente sono i seguenti suddivisi nelle unità commerciali e di residenza/uffici

valore unitario	media valore	percentuale	valore unitario (arrotondato)
commerciale	€ 950,00	20%	<b>€ 1.100,00</b>
residen./uffici	€ 3.260,00	23%	<b>€ 4.000,00</b>

§

Il Master Plan (allegato 5) dell'area di trasformazione AT\_S\_4 indicato di seguito in stralcio con legenda



-  APGP\_P Aree a parco o giardino pubblico attrezzato o non di previsione
-  APP\_P Parcheggi di previsione
-  ACV Aree accumulo volumetrie
-  SSCO\_AT Strade carrabili ordinarie interne alle AT

18. Illustrazione: legenda



19. Illustrazione: schema indicativo del piano

considera i seguenti dati con le seguenti superfici di realizzo:

- Superficie fondiaria ..... mq. 29.099,00
- Altezze fabbricati: 2 piani, max 9 mt su pilotis nel rispetto delle prescrizioni delle schede di fattibilità
- ACV\_1 esclusivo uso residenziale, pari a:
  - St ACV1 = ..... mq. 3.297,00
  - S.E. = ..... mq. 5.500,00
  - demolizione ACV1 = ..... mq. 4.409,00
  - demol./ricostr.su pilotis (superficie a terra) = ..... mq 2.750,00
- ACV\_2 residenziale misto con ricettivo e servizi nella zona ACV3, pari a:
  - St ACV2 = ..... mq. 3.291,00
  - S.E. = ..... mq. 2.800,00



demolizione ACV2 = ..... mq. 2.905,00

demol./ricostr.su pilotis (superficie a terra) = ..... mq. 1.400,00

- ACV\_3 residenziale misto con commerciale, artigianato di servizio e piccola produzione nella zona ACV2, pari a:

St ACV3 = ..... mq. 4.508,00

S.E. = ..... mq. 2.500,00

demolizione ACV3 = ..... mq. 2.400,00

demol./ricostr.su pilotis (superficie a terra) = ..... mq. 1.250,00

§

Per la costruzione dei nuovi edifici e demolizione degli esistenti, lo scrivente ritiene di determinare i valori dei ricavi e dei costi, così argomentati.

**RICAVI** - considerati i valori della Banca Dati Agenzia delle Entrate e dagli asking prices i ricavi dei fabbricati di progetto master plan e le percentuali che vengono considerate nella valutazione di stima sono quelle stimate nel paragrafo precedente, ossia:

funzioni commerciali e terziarie al metro quadro .....	€ 1.100,00
attività direzionali e pubblico al metro quadro .....	€ 4.000,00

§

**COSTI** - per la realizzazione del nuovo complesso, sono stati suddivisi in costi hard e costi soft:

**costi hard:** consistono nel costo per la realizzazione degli edifici e aree esterne compreso della viabilità e verde. Il valore unitario è stato ricavato considerando la costruzione di un edificio prefabbricato in cemento armato, scavo, fondazioni, infissi, impianti, antincendio, etc.; mentre per l'attività direzionale e pubblico esercizio si assume un costo medio di realizzo con finiture medie; infine per il



completamento delle aree a verde, parcheggi e viabilità interna si assume un valore medio essendo l'area prettamente pianeggiante e quindi con minori rischi di realizzo opere d'arte.

Inoltre stante la problematica dei rifiuti al valore di demolizione dei fabbricati esistenti, ritengo di applicare una maggiorazione del prezzo per tenere conto anche dell'asportazione dei rifiuti compreso pratica amministrativa.

Riepilogando i valori di costruzione sono i seguenti

costruzione edificio commerciale (al m <sup>2</sup> ) .....	€ 450,00
costruzione edificio direzionale/residenza (al m <sup>2</sup> ) .....	€ 1.000,00
costruzione aree esterne, viabilità, verde, (al m <sup>2</sup> ) .....	€ 50,00
demolizione edifici esistenti e asportazione rifiuti, (al m <sup>2</sup> ) ..	€ 80,00

**costi soft:** sono state indicate delle macro voci assegnando le seguenti percentuali:

- spese tecniche e generali che comprendono:

- direzione dei lavori
- progettazione
- sicurezza cantieri

per lo scrivente non è particolarmente difficile la progettazione essendo edifici a due piani massimo e di normale e ridondante architettura e disposizione planimetrica e quindi si ritiene equa la percentuale

percentuale a stima ..... 5,00%

- costo degli oneri finanziari e imprevisti, si considera di applicare una percentuale minima essendo una operazione non particolarmente difficile sia sul piano finanziario che degli imprevisti

percentuale a stima ..... 1,00%



- oneri di urbanizzazione e contributi si ritiene di stimare una percentuale di medio valore

---

percentuale a stima ..... 2,00%

- spese per la commercializzazione<sup>6</sup> (marketing), imprevisti, pubblicità, etc. si ritiene di considerare complessivamente una minima percentuale

---

percentuale a stima ..... 0,50%

- utili del promotore, in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità, si ritiene di considerare una percentuale non alta

---

percentuale a stima ..... 10,00%

### §

Attualizzazione: dalla formula  $q^n=(1+r)^n$ ; l'attualizzazione rappresenta il processo finanziario che consente di stabilire oggi il valore attuale di un capitale che ha come naturale scadenza una data futura, stimata in anni  $n=5$ ; tramite l'applicazione dello sconto si arriva ad identificare l'equivalenza finanziaria tra i due capitali che hanno scadenze diverse nel tempo. Il saggio di interesse "r" identificato nella remunerazione finanziaria di investimenti legati al decorrere del tempo, per l'operazione di costruzione del caso di specie il rischio è maggiore rispetto al residenziale ma essendo l'area posizionata in zona adotta allo scopo si è ritenuto di applicare il saggio dal range 2% al 4% pari al 3%.

---

6 Si considerano la pubblicità, le provvigioni degli agenti di vendita, etc..



## §

Nella tabella che segue sono riportati i valori numerici per la stima dei ricavi, dei costi suddivisi in costi hard (costruzione) e costi soft (gestione e professionisti) oltre agli utili di impresa, al fine di determinare il valore del complesso edilizio oggetto di stima.

valore complesso	superficie metri quadri	valore unitario	valore totale
Sf (superficie fondiaria)	29.099,00		
<b>ricavi</b>			
ACV1 - esclusivo uso residenziale	5.500,00	€ 1.100,00	€ 6.050.000,00
ACV2 - residenziale misto con commerciale, artigianato di servizi e piccola produzione nella zona	2.800,00	€ 2.200,00 <sup>7</sup>	€ 7.140.000,00
ACV3 - residenziale misto con ricettivo e servizi nella zona	2.500,00	€ 2.550,00	€ 6.375.000,00
totale dei ricavi			<b>€ 19.565.000,00</b>
<b>costi</b>			
S.E. da demolire ricadenti nelle aree ACV del lotto	9.714,00	€ 80,00	€ 777.120,00
ACV1 - costruzione edifici	5.500,00	€ 1.000,00	€ 5.500.000,00
ACV2 - costruzione edifici	2.800,00	€ 725,00	€ 2.030.000,00
ACV3 - costruzione edifici	2.500,00	€ 725,00	€ 1.812.500,00
aree verde, parcheggi e viabilità <sup>8</sup>	23.699,00	€ 50,00	€ 1.184.950,00
totale costi hard			<b>€ 11.304.570,00</b>
spese tecniche e generali		5,00%	€ 978.250,00
oneri finanziari e imprevisti		1,00%	€ 195.650,00
urbanizzazione e contributi		2,00%	€ 391.300,00
spese per la commercializzazione		0,50%	€ 97.825,00
utili del promotore		10,00%	€ 1.956.500,00
totale costi soft			<b>€ 3.619.525,00</b>

7 Si è ritenuto di mediare il valore essendo la costruzione mista delle varie destinazioni.

8 E' stata considerata la differenza tra la superficie fondiaria Sf=29.099,00 m<sup>2</sup> detratta la superficie dei tre edifici "a terra" da realizzare per complessivi 5.400,00 m<sup>2</sup>.



valore totale (V)				<b>€ 4.640.905,00</b>
<b>attualità</b>				
dalla differenza tra ricavi e costi si determina il valore dell'area attualizzandola con la formula				$V_t = V / (1+r)^n$
$(1+r)^n$	il saggio di interessi scelto	r	3	1,15927
	anni attualizzazione	n	5	
	formula	$(1+r)$	1,03000	
$V / (1+r)^n$				<b>€ 4.003.285,42</b>
<b>il più probabile valore di stima alla data attuale (arr.)</b>				<b>€ 4.000.000,00</b>

Il valore a cui sono pervenuto con il procedimento del Valore di Trasformazione, con l'utilizzo e applicazione degli opportuni abbattimenti per lo stato attuale dell'immobile come descritto in narrativa, dei rifiuti superficiali rilevati in loco e da smaltire, della situazione di mercato, della non convenienza alla sistemazione/ristrutturazione dei fabbricati esistenti, dell'impossibilità di stipulare una polizza di assicurazione, ecc., ritengo che il valore stimato sia il più probabile e presumibile di realizzo.

Non posso ovviamente escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

o o o o o o

#### **4.3.2 - Lotto 2 il valore unitario terreni**

I beni del Lotto 2 sono rappresentati nel foglio di mappa 12 alle particelle 34, 181, 182, 204, 205, 206, 207 e 208 per il C.T..

#### §

In base ai valori indicati nei valore agricolo medio (allegato 7) il più probabile valore di mercato del terreni agricoli è dato dal seguente calcolo, da applicare ai seguenti valori unitari espressi ad ettaro ed aumentati della percentuale



maggioritaria per la posizione e zona ove sono ubicati:

<b>terreno vigneto</b> - valore medio ad ettaro	€ 16.877,00	1,5%	€ 17.130,16
<b>terreno seminativo</b> - valore medio ad ettaro	€ 19.783,00	1,5%	€ 20.079,75
<b>terreno pascolo</b> - valore medio ad ettaro	€ 1.978,00	1,5%	€ 2.007,67

ai seguenti appezzamenti di terreno:

foglio	particella	qualità classe	prezzo unitario ad ettaro	consistenza	valore
11	34	seminativo	€ 20.079,75	3.130,00	€ 17.529,62
11	182	seminativo		380,00	
11	204	seminativo		4.600,00	
11	206	seminativo		620,00	
sommano				8.730,00	
11	181	pascolo	€ 2.007,67	30,00	€ 6,02
11	205	vigneto	€ 21.940,10	3.560,00	€ 7.810,68
11	207	vigneto		2.950,00	
11	208	vigneto		180,00	
				6.690,00	

pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni è dato dal seguente

calcolo

<b>valore complessivo dei terreni</b> comparati con i valori medi	€ 25.346,32	x
<b>coefficiente correttivo</b> , ricavato dalla somma dei coefficienti correttivi del valore di zona	0,72293	=
<hr/>		
valore stima del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima	€ 18.323,49	
<b>valore di mercato - arrotondato all'unità</b>	<b>€ 18.300,00</b>	

e secondo lo scrivente C.T.U. valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti.

oooooooooooooooooooo

#### 4.4 - Sintesi valutativa e presentazione del risultato

Il valore di mercato stimato è comunque un valore che può ritenersi "il più probabile" per le ineliminabili incertezze nel contesto in cui si opera e, nella



presente procedura (fallimento), ritengo di individuare e dare indicazione del prezzo a base d'asta, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, lo scrivente ritiene di applicare una riduzione del valore così esplicitate.

o o o o o o

#### 4.4.1 - Lotto 1 valore a base d'asta del complesso edilizio

L'impatto dell'acquisto in Tribunale per le varie attività, dal deposito "libri in Tribunale" alla distribuzione dei ricavi, applico riduzione del 5% per le seguenti attività:

- avvio dell'attività di costruzione, circa 10/16 mesi dall'aggiudicazione
- accertamenti, indagini e stime, circa 3 mesi
- tempo per la vendita all'incanto, circa 13 mesi
- distribuzione dei ricavi dalla vendita, circa 17 mesi

- appetibilità del bene è parere dello scrivente per caratteristiche edilizie di realizzo di applicare riduzione del 3% poiche è oggetto di intervento edilizio.

Pertanto il valore di realizzo del bene è pari alle somme:

Valore di mercato del complesso edilizio	€ 4.000.000,00
Coefficiente complessivo di detrazione	8%
sommano	€ 3.680.000,00
<b>Lotto 1 - valore a base d'asta</b>	<b>€ 3.680.000,00</b>

o o o o o o

#### 4.4.2 - Lotto 2 valore a base d'asta dei terreni

Per i terreni applico riduzione del 4% per le seguenti attività:



- tempo per la vendita all'incanto, circa 13 mesi
- distribuzione dei ricavi dalla vendita, circa 17 mesi

- appetibilità del bene è parere dello scrivente che il terreno di stima, per caratteristiche edilizia di realizzo è appetibile sul mercato, applico riduzione minima del 2%.

Pertanto il valore di realizzo del bene è pari alla somma:

Valore di mercato del complesso edilizio	€ 18.300,00
Coefficiente complessivo di detrazione	6%
sommano	€ 17.202,00
<b>Lotto 2 - valore a base d'asta</b>	<b>€ 17.000,00</b>



## 5) CONCLUSIONI

Lo scrivente tecnico in risposta al quesito posto, riprendendo in forte sintesi i contenuti della presente relazione, espone lo scrivente stimatore che ai fini dell'incarico conferito si è provveduto a rilevare i dati di stima di immobili (asking prices) appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e il risultato delle operazioni condotte, rappresentato nel capitolo 4 della presente relazione, ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso edilizio in esame suddividendo in due lotti autonomi in termini di:

<b>più probabile valore di mercato</b>	<b>valore mercato</b>	<b>base d'asta</b>
Lotto 1 - complesso edilizio	€ 4.000.000,00	€ 3.680.000,00
Lotto 2 - terreni agricoli	€ 18.300,00	€ 17.000,00

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto tecnico nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze li, 11 ottobre 2021

Il tecnico

Ing. Massimo Barbieri

