

PROCEDURA FALLIMENTARE

N°17/2022

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
ESCLUSIVA DELLA .
UBICATI IN FOLLONICA (GROSSETO)**

INDICE

PREMESSA

NOTIZIE GENERALI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, REGOLARITA'
URBANISTICA E CATASTALE

CRITERIO DI STIMA

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CONCLUSIONI

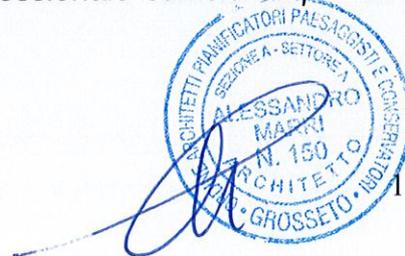
PREMESSA



Il sottoscritto Architetto Alessandro Marri, _____ libero
professionista con Studio in Grosseto _____ iscritto all'ordine degli
Architetti PPC della Provincia di Grosseto al numero 150,

è stato incaricato dal Curatore Dott. Pelio Federico Collantoni, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 06/07/2023, al fine di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale delle proprietà immobiliari, poste in Follonica, Grosseto, facenti parte dell'attivo Fallimentare della Procedura in Epigrafe.

Lo scrivente dichiara di avere buona conoscenza dei luoghi, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità previste per Legge nei confronti della parte proprietaria dei beni oggetto di stima, e di avere maturato esperienza professionale sufficiente per fare una valutazione corretta e consapevole.



Allo scopo ha reperito certificati catastali planimetrie e mappe aggiornate, ha verificato la normativa urbanistica vigente e quella che si prevede ragionevolmente possa essere la normativa di riferimento per gli anni a venire, ha eseguito numero due visite ricognitive per avere un aggiornamento alla data odierna dello stato dei beni ed ha eseguito indagini circa i valori correnti di mercato dei terreni edificabili e dei fabbricati.

NOTIZIE GENERALI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Lotto 1: Trattasi di una porzione di corte coperta con tettoia precaria ubicata in Via Spiaggia di Levante snc al piano terra e rimasta interclusa all'interno di altre unità immobiliari di proprietà diverse. Su questo lotto non è pertanto stato possibile accedere per un sopralluogo.

Lotto 2: Trattasi di Area urbana ubicata in Via Antonio Fratti snc P.1., come da documentazione fotografica allegata risulta essere porzione del marciapiede che costeggia la strada pubblica.

Lotto 3: Trattasi di Area urbana ubicata in Via Dante Alighieri snc P.T. ,allo stato attuale viene utilizzato come armadiatura per alloggiamento di quadri elettrici delle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato. Come si evince dalla documentazione fotografica l'armadiatura è ubicata lateralmente alla corsia che porta ai garage al piano sottostrada.

Lotti 4 e 5: Magazzino ubicato in Via Dell'Agricoltura

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le due unità immobiliari di cui al lotto 4-5 sorge all'interno di un area commerciale – artigianale a circa 2 Km dal mare; nell'area sono presenti attività commerciali, artigianali e marginalmente attività produttive, la zona è compresa tra la SS1 Aurelia a nord la SP 106 a sud. L'architettura del fabbricato è quella tipica del capannone ad uso industriale disposto su due piani fuori terra (Piano Terreno e Primo) Alle unità immobiliari si accede attraverso ingresso pedonale e carrabile, a mezzo di resede esterna che circonda il fabbricato, in parte ad uso privato, in parte ad uso comune come spazi di manovra, parcheggio e area carico e scarico.

CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Le unità immobiliari di proprietà della Arcobaleno Srl, sono censiti all'Ufficio Provinciale Grosseto Territorio così come di seguito specificato:



CATASTO URBANO

Lotto 1) Foglio 28 part. 176 sub. 9 – Cat. F/4 proprietà per 1/1

Lotto 2) Foglio 24 part. 158 sub. 97– Cat. F/1 proprietà per 1/1

Lotto 3) Foglio 20 part. 158 sub. 3 – Cat. F/1 proprietà per 1/1

Lotto 4) Foglio 20 part. 1961 sub.11 – Cat. C/2 rendita 357,90 proprietà per 1/1

Lotto 5) Foglio 20 part. 1961 sub.12 – Cat. C/2 rendita 253,06 proprietà per 1/1

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, esaminando la planimetria catastale depositata agli atti e gli elaborati grafici costituenti il Permesso di Costruire n°761/07 del 13/09/2007 e Variante n° 842/08 del 17/10/2008, sono riscontrabili delle difformità interne sia nella distribuzione dei locali che nel posizionamento di alcune porte di accesso agli stessi. L'altra difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale è che tra le due unità immobiliari è stata realizzata una porta sul muro di confine tra le due unità che adesso risultano tra loro collegate internamente.

Difformità che riguardando appunto solo opere interne, sono comunque regolarizzabili a livello edilizio con una CILA in Sanatoria e catastalmente con una variazione della planimetria attualmente depositata agli atti.

CRITERIO DI STIMA DELLE AREE URBANE LOTTI 1-2-3

I beni descritti come lotti 1, 2 e 3 non hanno alcun riferimento di mercato e non sono di fatto beni appetibili per generici acquirenti .

Anche le due aree urbane sono di fatto frammenti privi di funzionalità propria e non utilizzabili costituenti di fatto servitù naturalmente costituite al momento della costruzione del complesso edilizio a cui sono connesse.

Si ritiene pertanto di non assegnare alcun valore commerciale ai lotti 1-2-3.

CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO LOTTI 4-5

Il criterio di valutazione del fabbricato presente è quello del riferimento ai prezzi correnti di mercato per i fabbricati similari compravenduti di recente nella zona, tenendo conto della tipologia, l'ubicazione , lo stato di conservazione, l'utilizzo e il costo di ristrutturazione per riportare il bene a condizioni di normalità.

Per l'applicazione di questo criterio, si deve però fare i conti con un mercato immobiliare in forte ribasso non solo e non tanto di valutazioni, ma di effettive compravendite. Non si



ritiene infatti a nostro avviso attendibile basare la stima sui prezzi di vendita di fabbricati simili laddove questi restano sistematicamente invenduti.

Si ritiene pertanto di ricorrere anche qui all'utilizzo di una **fonte Ufficiale di riferimento che per i fabbricati è rappresentata dalla Banca Dati dell'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Tale istituto fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo e massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di conservazione oltre che per l'ubicazione in termine di attrattiva. E' chiaramente specificato che le quotazioni OMI non possono essere sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, ad esempio si devono ritenere esclusi immobili di particolare pregio o completamente degradati o che presentano caratteri architettonici non ordinari per la tipologia edilizia della zona.

Pertanto i prezzi di riferimento Omi indicati anche nell' ALLEGATO E riferiti all'ultima banca dati del secondo semestre 2022, sono intesi come riferimento con variazioni anche oltre il massimo e sotto il minimo che sono però nella perizia ampiamente giustificati.

I prezzi dell'OMI sono relativi a fabbricati con stato conservativo ritenuto normale; per omologare il valore unitario a fabbricati in cattivo stato di manutenzione o fatiscenti è quella di ridurre il valore dell'immobile del costo di ristrutturazione e/o di manutenzione a cui il fabbricato dovrebbe essere soggetto per riportarlo all'attualità.

Al contrario per la valutazione di beni di caratteristiche superiori alla normalità la valutazione viene fatta aumentando il valore dell'immobile dell'importo di quelle opere o finiture che lo rendono superiore.

Dalla visione più aggiornata ricostruita per il Comune di Follonica, zona Periferica/Cannavota, per magazzini e negozi, abbiamo riscontrato le seguenti valutazioni:

Magazzini 460- 700

Negozi 690-1150

Tali valori sono stati riscontrati anche da una ricerca compiuta presso agenzie immobiliari di primaria importanza nella città di Follonica; queste, nel ribadire l'andamento di decisa diminuzione dei prezzi per i fabbricati artigianali/produttivi in genere, hanno confermato la corrispondenza del mercato attuale ai prezzi medi delle tabelle OMI sopra riportate.

Pertanto, viste le caratteristiche del fabbricato e considerando l'inquadramento normativo urbanistico nel quale l'oggetto di stima ricade, va tenuto conto, ai fini della valutazione,



che l'unità in oggetto gode di una possibile doppia utilizzazione sia come magazzino che come locale commerciale ad uso negozio, pertanto, si ritiene di dover applicare un valore medio tra la valutazione OMI dei magazzini e la valutazione dei negozi.

Al locale identificato al sub. 11 si ritiene congruo assegnare un valore al mq un po' piu' alto rispetto al locale identificato al sub.12 in quanto gode dell'utilizzo di una pertinenza esclusiva sul lato dell'ingresso principale e considerando anche la miglior esposizione e visibilità direttamente dalla strada principale. Rispettivamente le valutazioni sono di 820€ /mq e di 750€/mq

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Applicando il metodo ed i valori unitari sopra descritti, si definiscono i valori dei lotti costituiti dai terreni edificabili e fabbricati richiesti dal Commissario Giudiziale.

VALUTAZIONE VALORE LOTTO 1 Foglio 28 part. 176 sub. 9 – Cat. F/4

Valore lotto 1 € 0,00

VALUTAZIONE VALORE LOTTO 2 Foglio 24 part. 158 sub. 97– Cat. F/1

Valore lotto 2 € 0,00

VALUTAZIONE VALORE LOTTO 3 Foglio 20 part. 158 sub. 3 – Cat. F/1

Valore lotto 3 € 0,00



La valutazione del fabbricato, con i criteri sopra indicati, si ottiene quindi applicando le quotazioni di riferimento unitarie per le singole porzioni dell'immobile considerando le superfici utili lorde rilevate.

Si riportano qui le **valutazioni complessive per ogni porzione di fabbricato** ed il valore totale:

VALUTAZIONE VALORE LOTTO 4 -5

LOTTO 4 Foglio 20 part. 1961 sub.11

sup. commerciale mq. 108,90 x €/mq 820,00 = € 89.298,00

corte esclusiva mq 76,00 x €/mq 820,00 x 5%= € 3.116,00

LOTTO 5 Foglio 20 part. 1961 sub.12

mq. 77,38 x €/mq 750,00 = € 58.035,00

Valore lotto 4-5 Totale € 150.449,00



Valore da ritenere congruo e facilmente realizzabile.

CONCLUSIONI

Pertanto il valore commerciale complessivo dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Impresa Edile Srl aggiornato al mese di Settembre 2023, e calcolato secondo i criteri e le puntualizzazioni sopra espresse può essere stimato in:

- Lotto 1	€.	0,00
- Lotto 2	€.	0,00
- Lotto 3	€.	0,00
- Lotto 4	€.	92.414,00
- Lotto 5	€.	<u>58.035,00</u>
TOTALE	€.	150.449,00

Gli **allegati** di seguito indicati e puntualmente richiamati nel corpo della relazione ed allegati alla presente sono ritenersi parte sostanziale ed essenziale della relazione stessa.

In fede di avere correttamente adempiuto all'incarico ricevuto,

Grosseto, Settembre 2023



Architetto Alessandro Marri

Alla presente Perizia di stima si allegano per farne parte integrale, i seguenti documenti:

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- A – Visura catastale fabbricati (aggiornamento Settembre 2023)
- B – Estratto di mappe catastali (aggiornamento Settembre 2023)
- C - Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- D – Documentazione fotografica
- E – Estratto art. 134 N.T.A. del R.U.C. Del Comune di Follonica del 26/11/2009
- F – Stralcio Tav. 5 Classificazione del patrimonio edilizio esistente del R.U.C.
- G – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Follonica (Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2022)

Cancelleria del Tribunale di Grosseto



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 28 del mese Settembre di anno 2023, davanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Grosseto, è personalmente comparso il Sig. Marri Alessandro

residente a Grosseto

, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento la perizia che precede.

Ammonito ai sensi della Legge giura ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

IL CANCELLIERE

Il Cancelliere Esperto
Dot.ssa Tiziana Anna D'Amato

IL TECNICO

