

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 284/2016

Fallimento [REDACTED] 77

Via [REDACTED] (FI)

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

CURATORE
DOTT. STEFANO FRENI

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Determinazione del Valore di Stima

n.3 unità immobiliari poste in Via Leonardo da Vinci n.120

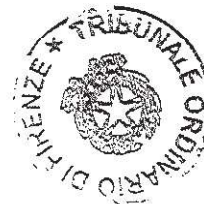
loc. Sovigliana - Vinci (FI)

PERIZIA TECNICA

Dott. Ing. Sergio Luzzi



Sergio Luzzi



I. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Luzzi, con studio in Firenze c/o Vie en.ro.se. Ingegneria, Via Stradivari n.19, tel. 055 4379140, fax 055 416835, cellulare 335 1389081, posta elettronica sergio.luzzi@vienrose.it, posta elettronica certificata sergio.luzzi@ingpec.eu, a seguito di istanza del Curatore è stato nominato il 26/01/2017 quale "Perito" dal Giudice Delegato alla procedura R.F. 284/2016 – Fallimento di [REDACTED] affinché assista il Curatore per le operazioni di valutazione e di stima relative alle **tre unità immobiliari** situate in **Loc. Sovigliana –VINCI (FI)**.

Il Perito nominato ha svolto le operazioni peritali in contatto con il *Curatore Dott. Stefano Freni* e avvalendosi della collaborazione del Dott. Arch. Stefano Baldini e del Dott. Ing.jr Gianfrancesco Colucci (entrambi stesso indirizzo del Perito).

§

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di fallimento, compresi tutti i documenti annessi. Successivamente sono state eseguite le seguenti analisi:

- Acquisizione della planimetria catastale, della visura catastale, dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- Ispezione ipotecaria effettuata attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- Rilievo metrico e analisi mediante esame a vista e fotografico, eseguito in data 13/03/2017;
- Ricerca e accesso agli atti presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Vinci effettuata in data 24/03/2017.

§

III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Vinci (FI), loc. Sovigliana, via Leonardo da Vinci n.120 – (FI). Si tratta di tre unità immobiliari catastali, facenti parte di più ampio fabbricato di due piani fuori terra così meglio descritto:

1) **locale a destinazione artigianale** ubicato in porzione di piano terra e piano primo, indicato catastalmente dalla particella 1309, particella 398 sub. 502 e sub. 505 (quest'ultimo subalterno in corso di costruzione). I due livelli comunicano tra loro attraverso una scala interna. A corredo di dette particelle vi è porzione di strada vicinale posta a nord del fabbricato e indicata catastalmente dalla particella 1309.

2) **locale a destinazione commerciale** ubicato in porzione di piano terra, indicato catastalmente dalla particella 398 sub. 503 avente accesso indipendente mediante lo spazio esterno individuato dalla particella 1310.

Detti beni sono corredati da "beni comuni non censibili" a tutte e tre le unità immobiliari e indicati catastalmente con la particella 398 sub. 504 e particella 1310 - (ingresso, resede esterno e centrale termica).

Altro bene non censibile, costituito da piccola porzione triangolare di resede esterno adibito a ingresso alla proprietà dalla via Leonardo da Vinci, è rappresentato dalla particella 1312 ed è a comune, oltre che alle particelle oggetto di stima, anche alle particelle 1311, 1308 e 398 sub.500, quest'ultime intestate ad altra ditta.



Tutti gli immobili oggetto di perizia sono stati oggetto di ristrutturazione e all'oggi si trovano in fase di completamento, pertanto sono assenti alcuni componenti dell'impianto termico, dell'impianto elettrico e i sanitari nel locale bagno.

Il vano ascensore è sprovvisto di sistema meccanico, vi è solo la struttura in cemento armato.

§

IV. IDENTIFICAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono rappresentate al Catasto Fabbricati del comune di Vinci (FI) e fanno parte di più ampio fabbricato identificato in planimetria con il numero 398.

Nei capitoli seguenti, per semplicità, le unità immobiliari verranno identificate e richiamate in riferimento al rispettivo subalterno catastale. Di seguito è riportato l'elenco completo.

Foglio di mappa 52, particella 398, subalterno 502, categoria D/7 e foglio di mappa 52, particella 1309
Foglio di mappa 52, particella 398, subalterno 505, (in corso di costruzione)
Foglio di mappa 52, particella 398, subalterno 503, categoria C/1

Beni comuni non censibili:

Foglio di mappa 52, particella 398, subalterno 504
Foglio di mappa 52, particella 1310
Foglio di mappa 52, particella 1312 (in comune con altra proprietà vicinale)

Nelle unità immobiliari elencate è presente l'elaborato planimetrico della particella di riferimento (398) depositato in data 02.03.2010 prot. FI0067050.

Sono presenti le planimetrie del mappale 398 sub. 502 unito al mappale 1309 e del mappale 398 sub.505 depositate in data 15.11.2001, mentre è **assente la planimetria** dell'unità immobiliare identificata con il sub. 505 in quanto classificata "in corso di costruzione".

Le planimetrie essendo antecedenti alla data del **Permesso di costruire in sanatoria n.23/2014**, riferito all'ultimo stato autorizzativo legittimato, non rispecchiano lo stato attuale dell'opera pertanto dovrà essere prevista l'aggiornamento delle planimetrie.

§

V. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato costituito da una porzione di edificio ad un piano fuori terra e da una porzione a due piani fuori terra.

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte del processo edificatorio che ha avuto inizio con la Sanatoria edilizia del 2002 per modifiche interne ed esterne, aumento di volumetria ad uso industriale/artigianale e parziale cambio di destinazione d'uso a locale commerciale.

Al momento della perizia di stima l'ultimo stato di fatto autorizzativo è quello relativo al permesso di costruire in sanatoria dell'anno 2014.

Di seguito vengono descritte in dettaglio, le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Da via Leonardo da Vinci si accede ad una piccola porzione di resede esterno a comune con le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità immobiliari non intestate alla ditta [REDACTED]

Un cancello scorrevole posto al limite della proprietà regola l'accesso al resede esterno del fabbricato.



Detto resede è pavimentato con autobloccanti e risulta da completare un nuovo cancello carrabile e pedonale, sorretto con colonne in pietra e posto a circa 1 metro dall'esistente.

Il fronte principale, prospetto sud, è caratterizzato da due ingressi, quello a sinistra che conduce ad un locale ingresso a facente parte della porzione a destinazione d'uso artigianale e distribuisce a sua volta i locali artigianali a piano terra, a piano primo ed i locali ad uso commerciale a piano terra. L'ingresso circa centrale al prospetto permette l'accesso diretto all'unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale a piano terra. Continuando a percorrere il resede esterno, lungo il fronte laterale, si trovano accessi diretti verso l'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale e al locale ex-centrale termica (collegato catastalmente al resede esterno di superficie netta pari a circa 7,53 mq).

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale

La parte commerciale si sviluppa al piano terra ed ha affacci sul prospetto sud e sul prospetto ovest, confina con la parte artigianale sugli altri lati ed ha un accesso diretto dal resede esterno. Attualmente è collegata alla porzione artigianale mediante due aperture sulle pareti poste a nord e sulle pareti ad est. Lo spazio è composto da un locale adibito a superficie di vendita, tre uffici e due servizi igienici dotati di antibagno a comune. Di seguito si indicano le superfici nette dei locali tratte dall'ultimo stato di progetto depositato presso gli archivi comunali:

- Locale commerciale adibito alla vendita 185,28 mq
- Locali dedicati ad uffici ad uso commerciale 13,20 mq x 3 = 39,6 mq
- Servizi igienici (W.C. + antibagno) 14,8 mq

L'altezza netta di questo locale varia in funzione della tipologia di copertura: nella porzione dove è presente il piano primo l'altezza netta è pari a circa 3,00 metri, per l'altra porzione dove è presente la copertura a shed l'altezza varia da un minimo di circa 3,50 metri ad un massimo di circa 6,20 metri.

Il bene in oggetto avente destinazione d'uso commerciale ha una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a circa 268 mq.

Lo stato di manutenzione del bene in oggetto si presenta in fase di completamento. Dal sopralluogo effettuato si è potuto individuare che non sono conclusi gli impianti e sono mancanti gli infissi interni. In particolare dal sopralluogo si è potuto individuare che l'impianto di condizionamento è predisposto per l'installazione di terminali ad aria forzata e un'unità esterna posizionata nella copertura piana. Inoltre, questo impianto, è a comune con una porzione d'area dei locali artigianali.

Unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale

I locali a destinazione d'uso artigianale si estendono per la maggior parte della superficie a piano terra e per un'altra parte a piano primo il cui accesso avviene mediante scala interna del locale ingresso posto circa a Sud del fabbricato (bene comune non censibile). Il bene presenta vari locali ad uso artigianale oltre a servizi igienici, un ripostiglio, locali deposito/magazzino. Di seguito si indicano le superfici nette dei locali tratte dall'ultimo stato di progetto depositato presso gli archivi comunali:

Piano terra

- Deposito/magazzino 23,27 + 82 = 105,27 mq
- Locali artigianali 137,50 + 253,80 + 126,30 + 326,00 = 843,6 mq
- Ripostiglio 11,14 mq
- Uffici (parte artigianale) 13,6 + 13,4 + 13,4 = 40,4 mq
- Servizi igienici 13,56 mq

Piano primo

- Locale artigianale 103,51 mq
- Ripostiglio 1,82 mq

- Servizi igienici 11,72 mq

L'altezza netta di questo locale varia in funzione della tipologia di copertura da un minimo di 3,00 metri ad un massimo di 6,20 metri.

Il bene in oggetto avente destinazione d'uso artigianale ha una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a circa 1243 mq.

Lo stato di manutenzione del bene in oggetto si presenta in fase di completamento. Dal sopralluogo effettuato si è potuto individuare che non sono conclusi gli impianti e sono mancanti gli infissi interni. In particolare il locale centrale termica collegato catastalmente al resede esterno è stato dismesso ed utilizzato per l'installazione delle macchine del sistema di aspirazione polveri che al momento del sopralluogo si presenta in fase di completamento (sono state installate alcune canalizzazioni). La porzione di locale artigianale a piano primo è servita da un impianto di climatizzazione indipendente dove sono state impostate le canalizzazioni di distribuzione dell'aria ed è mancante l'unità interna e l'unità esterna posizionata in copertura. E altresì mancante anche l'unità esterna e le due unità interne posizionate una a piano primo e l'altra a piano terra nel vano scala a comune. Tutti i locali a piano terra non sono serviti da impianto di riscaldamento ad eccezione di alcune parti dove l'impianto di condizionamento è a comune sono lo spazio commerciale.

In comune alle parti citate si trovano i seguenti beni non censibili:

- Locale ingresso – SUL pari a circa 33,5 mq
- Locale centrale termica – SUL pari a circa 9,6 mq
- Resede esterno – Superficie pari a circa 1430 mq

In allegato 3 si riporta la planimetria dove si individuano le destinazioni d'uso delle varie aree.

Di seguito si riporta la Superficie Commerciale Vendibile in riferimento alle superfici individuate precedentemente (percentuali di calcolo secondo DPR 138/98). Le parti individuate come beni comuni non censibili sono stati computati in misura sintetica ed esemplificativa in quota parte al 50% tra la parte avente destinazione d'uso artigianale e la parte avente destinazione d'uso commerciale. Nel calcolo della SCV non si è considerata la porzione esterna di proprietà individuata come "strada vicinale" (particella 1309) in quanto considerata ininfluente ai fini del valore di stima del fabbricato.

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale

$$SCV = 268 + ((1430 * 10\%) / 2) + (33,5 + 9,6) / 2 = 361,05 \approx 361 \text{ mq}$$

Unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale

$$SCV = 1243 + ((1430 * 10\%) / 2) + (33,5 + 9,6) / 2 = 1336,05 \approx 1336 \text{ mq}$$

Dai calcoli delle superfici si ottiene una **SCV totale** del bene oggetto di stima pari a circa **1697 mq**.

§

VI. PROPRIETA'

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla Società [REDACTED], attraverso DECETO DI TRASFERIMENTO (n. 487645.1/2000) - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/10/1999 protocollo n. 675837 Rogante: TRIBUNALE FIRENZE

§

VII. SITUAZIONE EDILIZIA DEI BENI**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area in oggetto è contraddistinta nel vigente regolamento urbanistico del comune di Vinci in 'Sistemi, sottosistemi e ambiti L2 - Attrezzature urbane e territoriali, Sistema dei luoghi centrali' art.125

INDAGINE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata dai tecnici presso il Comune di Vinci e successiva visura di accesso agli atti, eseguita in data 24/03/2017, per l'area in oggetto sono stati individuati gli atti e le pratiche di seguito elencate:

- Licenza edilizia n.11 del 1960
- Licenza edilizia n.138 del 1977
- Concessione edilizia n.77 del 1986
- Comunicazione di Manutenzione ordinaria n.164/2000
- Sanatoria edilizia – pratica n.464/C/95 n.48 del 18.04.2002 per modifiche interne ed esterne con aumento di volumetria ad uso industriale/artigianale con parziale cambio di destinazione d'uso a locale commerciale.
- Autorizzazione edilizia n.68 pratica n.72/A/02 del 20/07/2002 per adeguamento igienico sanitario
- Concessione edilizia n.60 del 24/06/2004 per variante alla autorizzazione n.68 del 20.07.2002 e sopraelevazione di fabbricato a porzione di fabbricato ad uso artigianale.
- Richiesta permesso a costruire in sanatoria del 14/05/2014 prot. gen. 12482 per opere eseguite in parziale difformità alla concessione edilizia n.60 del 24/06/2004 relativa ad intervento di ampliamento di un fabbricato artigianale ed in parte in assenza di titolo abilitativo.
- Permesso di costruire in sanatoria n.23/2014 pratica numero 6 del 13.10.2014 per opere eseguite in parziale difformità alla concessione edilizia n.60 del 24/06/2004.

Ad oggi non è stata depositata l'attestazione di abitabilità/agibilità.

Dal rilievo svolto si è potuto constatare che lo stato dei luoghi è conforme con l'ultimo stato di progetto depositato ad eccezione dei sistemi impiantistici in fase di completamento in cui si sono trovate, allegate al permesso in sanatori del 2014, le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.

INDAGINE DELLE OPERE STRUTTURALI

In riferimento ai lavori strutturali relativi all'ultima pratica presentata (Permesso di costruire in sanatoria n.23/2014 pratica numero 6 del 13.10.2014 per opere eseguite in parziale difformità alla concessione edilizia n. 60 del 24/06/2004), si è potuto verificare la sostanziale conformità dell'iter procedurale.

Di seguito si descrive l'iter procedurale delle pratiche depositate presso gli uffici preposti

dell'ex- Genio Civile.

- Pratica di deposito opere strutturali in cemento armato n. 117397 del 10.05.2005
- Relazione di fine lavori e Certificato di collaudo dell'immobile oggetto di sanatoria del 24/08/2008 e depositato all'ufficio regionale per la tutela del territorio in data 29/04/2008
- Nota tecnica ufficio del genio civile di Firenze in data 20/08/2014 prot. Gen. 205404 attestante la non necessità di procedere ad alcuno procedimento di sanatoria per gli aspetti strutturali nel caso in cui le opere strutturali in oggetto di sanatoria siano state realizzate conformemente al progetto strutturale depositato presso l'ufficio.

§

VIII. SITUAZIONE IPOTECARIA

Attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate, è stata eseguita la ricerca delle trascrizioni in riferimento alla singola unità immobiliare oltre al reperimento delle note di trascrizione in riferimento alle unità immobiliari dei lotti individuati.

L'elenco delle trascrizioni ipotecarie è riportato nell'allegato 2 della presente perizia.

Di seguito si riportano le distinte trascrizioni ipotecarie individuate per le unità immobiliari oggetto di perizia:

Particella 398 sub 502

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2004 - Registro Particolare 14614 Registro Generale 23955
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 156124 del 29/10/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Dominante

2. ISCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 2500 Registro Generale 11405
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110951/20526 del 10/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 1497 del 14/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 12/04/2010 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 6810
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158149/16892 del 08/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 849 del 15/05/2014 (ATTO DI SOSPENSIONE DI RATE DI MUTUO FONDIARIO)

4. ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 244 Registro Generale 1870
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158664/17278 del 31/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 3167
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158659/17275 del 30/01/2012

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

6. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 8547
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214732/47556 del 04/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

7. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 8547
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214733/47557 del 04/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO

8. TRASCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 2340 Registro Generale 3525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 284/2016 del 16/12/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Particella 398 sub 503

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2004 - Registro Particolare 14614 Registro Generale 23955
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 156124 del 29/10/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. ISCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 2500 Registro Generale 11405
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110951/20526 del 10/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1497 del 14/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
28/04/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 12/04/2010 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 6810
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158149/16892 del 08/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 849 del 15/05/2014 (ATTO DI SOSPENSIONE DI RATE DI MUTUO FONDIARIO)

4. ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 244 Registro Generale 1870
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158664/17278 del 31/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 3167
Pubblico ufficiale O [REDACTED] Repertorio 158659/17275 del 30/01/2012
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

6. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 8547
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214732/47556 del 04/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 8547
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214733/47557 del 04/06/2013



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

8. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 2455 Registro Generale 3649
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALLA CORTE D'APPELLO
Repertorio 45 del 05/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 2340 Registro Generale 3525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 284/2016 del 16/12/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Particella 398 sub 505

1. ISCRIZIONE del 12/04/2010 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 6810

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158149/16892 del 08/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 849 del 15/05/2014 (ATTO DI SOSPENSIONE DI RATE DI MUTUO FONDIARIO)

2. ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 244 Registro Generale 1870

Pubblico ufficiale [REDACTED] A Repertorio 158664/17278 del 31/01/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 3167

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158659/17275 del 30/01/2012

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

4. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 8547

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214732/47556 del 04/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 8547

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214733/47557 del 04/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

6. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 2455 Registro Generale 3649

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALLA CORTE D'APPELLO Repertorio 45
del 05/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 2340 Registro Generale 3525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 284/2016 del 16/12/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

§

IX. INDIVIDUAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

In riferimento alle indagini, alle informazioni che è stato possibile raccogliere, oltre alle conseguenti analisi, è stato individuato, e quindi stimato il valore del costo di trasformazione al fine di poter completare l'opera edificatoria inerente ai beni oggetto di perizia. Di seguito si elencano le macro-categorie individuate in sede di sopralluogo che necessitano la conclusione. I valori indicati sono da intendersi in riferimento a lavori di completamento di tipo standard.

Area a destinazione d'uso commerciale

- Completamento impianto elettrico (indicazioni fornite dal progettista: S. [redacted] di Vinci (FI)) 20.000,00 €
- Completamento impianto di condizionamento (indicazioni fornite dal progettista [redacted]). Per il completamento dell'impianto si stima un valore pari a 47.000 €. Essendo l'impianto in parte a comune con l'area artigianale si assegna una quota pari a 33.000 € all'area commerciale e 14.000 € all'area artigianale 33.000,00 €
- Risanamento dello strato di tenuta all'acqua della copertura facente parte del capannone originario degli anni 60 per una porzione pari a circa 130 mq (stimati 30 €/mq) 3.900,00 €
- Eventuali imprevisti 3.000,00 €

Spese totali stimate per la definizione del costo di trasformazione area commerciale pari a 59.900,00 € ≈ 60.000,00 €

Area a destinazione d'uso artigianale

- Completamento impianto di condizionamento (indicazioni fornite dal progettista [redacted]). Per il completamento dell'impianto dell'area a piano terra si stima un valore pari a 47.000 €. Essendo l'impianto in parte a comune con l'area commerciale si assegna una quota pari a 33.000 € all'area commerciale e 14.000 € all'area artigianale. Per il completamento dell'impianto a piano primo si stima un valore pari a 8.000 € 22.000,00 €
- Completamento impianto elettrico aree a piano terra e primo. Nelle aree dei magazzini è presente un vecchio impianto, pertanto i costi di queste sono relativi all'adeguamento secondo normativa vigente (indicazioni fornite dal progettista: S. [redacted] di Vinci (FI)) 15.000,00 €
- Valore stimato per il completamento dell'ascensore 20.000,00 €
- Risanamento dello strato di tenuta all'acqua della copertura facente parte del capannone originario degli anni 60 per una porzione pari a circa 1100 mq (stimati 30 €/mq) 33.000,00 €
- Eventuali imprevisti 3.000,00 €

Spese totali stimate per la definizione del costo di trasformazione area artigianale pari a 93.000,00 €.

Non si computa l'impianto di aspirazione polveri in quanto inerente ad una ben specifica attività produttiva.

Non si sono computate le piccole lavorazioni inerenti alla conclusione delle finiture interne compreso eventuali infissi in quanto sono lavori soggetti a variazioni importati in base alla tipologia di attività che verrà svolta all'interno degli ambienti.

Per tutti i beni di seguito si indicano i valori di stima di servizi tecnici (escluso diritti di segreteria, oneri e spese in genere) inerenti alle pratiche mancanti individuate durante l'indagine.

- | | |
|---|------------|
| - Presentazione dell'attestazione di abitabilità/agibilità | 3.000,00 € |
| - Aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale | 4.000,00 € |
| - Eventuali imprevisti | 3.000,00 € |

Spese totali stimate per la definizione del costo di trasformazione per servizi tecnici per tutti i beni in oggetto pari a 10.000,00 €

§

X. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per i beni oggetto di stima e per la locazione della zona non è stato possibile trovare comparabili similari attendibili al fine di poter applicare il metodo di stima **Market Comparison Approach**. Pertanto è stato utilizzato il metodo di stima **Cost Approach** secondo il quale, al bene oggetto di stima è stato attribuito il più probabile valore di mercato attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. Il deprezzamento dei macro-sistemi dell'edificio (strutture, impianti e finiture) è calcolato secondo la seguente formula:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove

C_t è il valore del deprezzamento;

C è costo di costruzione del macro-sistema al nuovo;

t è la vetustà del macro-sistema;

n è vita utile del macro-sistema.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato si sono eseguite indagini di mercato eseguite sul ove è collocato l'immobile oltre a dati statistici ricavati on-line (dati ISTAT, pubblicazioni rivista "Il sole 24 ore", etc.) riguardanti la valutazione dei valori medi degli elementi sotto indicati:

- Prezzo medio del terreno edificato – stimato pari a circa 90 €/mq;

- Costo di costruzione medio della tipologia edilizia commerciale – stimato pari a circa 1250 €/mq;
- Costo di costruzione medio della tipologia edilizia con struttura a capannone industriale a shed – stimato pari a circa 610 €/mq.

Il calcolo del valore di stima è stato svolto considerando in modo distinto le unità immobiliari per tipologia di destinazione d'uso. In particolare l'unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale a piano terra avente una SUL pari a circa 268 mq e l'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale collocata a piano primo (al di sopra del negozio) e per l'area a piano terra per una superficie totale pari a circa 1243 mq di SUL.

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo di stima del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto considerandoli conformi e abitabili.

Aree destinazione d'uso commerciale

Dati di ingresso			
Sup. area terreno [mq]	1017	Prezzo medio del terreno edificato [mq]	€ 90.0
S.C.V. negozio [mq]	361	Costo di costruzione [Euro/mq]	€ 1,250.0
	incidenza su costo di costruzione	Vetustà anni	vita utile anni
strutture	55%	23	100
impianti	25%	0	25
finiture	20%	13	30
Oneri concessori	12%	del costo di costruzione	
Spese tecniche	8%	del costo di costruzione	
Utile del promotore	15%	del costo di costruzione	

Calcolo del valore del costo dell'immobile		
A	Valore totale dell'area	€ 91,485.9
	Costo di costruzione	€ 451,250.0
	Incidenza strutture	€ 248,187.5
	Incidenza impianti	€ 112,812.5
	Incidenza finiture	€ 90,250.0
B.1	Deprezzamento strutture	€ 190,657.5
B.2	Deprezzamento impianti	€ 112,812.5
B.3	Deprezzamento finiture	€ 51,141.7
C	Oneri concessori	€ 54,150.0
D	Spese tecniche	€ 36,100.0
E	Utile del promotore	€ 67,687.5
A+B.1+B.2+B.3+C+D+E	Valore dell'immobile	€ 604,035.1
	Valore SCV [Euro/mq]	€ 1,673.23
	Valore dell'immobile arrotondato	€ 604,000

note:

- 1) La superficie del terreno è stata calcolata considerando il 50% del resede esterno e l'impronta a piano terra dell'area edificata occupata dall'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale oggetto di stima.
- 2) Le strutture dell'ampliamento sono state collaudate nell'anno 2004, mentre una parte del negozio è inserita nel fabbricato originario degli anni 60. La vetustà delle strutture è stata calcolata attraverso la media ponderata delle due aree di riferimento.
- 3) La vetustà delle finiture è stata calcolata dall'anno 2004.
- 4) Gli impianti hanno una vetustà pari a 0 in quanto ancora in fase di completamento.

Arete destinazione d'uso artigianale

Dati di ingresso			
Sup.area terreno [mq]	1800	Prezzo medio del terreno edificato [mq]	€ 90.0
SCV area piano terra[r]	1177	Costo di costruzione [mq]	€ 620.0
SCV laboratori piano primo [mq]	159	Costo di costruzione [mq]	€ 1,250.0
	incidenza su costo di costruzione	Vetustà anni	vita utile anni
<i>Area artigianale a piano terra</i>			
strutture	55%	57	100
impianti	25%	0	25
finiture	20%	13	30
<i>Area artigianale a piano primo</i>			
strutture	55%	13	100
impianti	25%	0	25
finiture	20%	13	30
Oneri comunali	12%	del costo di costruzione	
Spese tecniche	8%	del costo di costruzione	
Utile del promotore	15%	del costo di costruzione	

Calcolo del valore del costo dell'immobile			
A		Valore totale dell'area	€ 162,021.6
		Costo di costruzione area piano terra	€ 729,740.0
		Costo di costruzione area piano primo	€ 198,750.0
<i>Area artigianale a piano terra</i>			
		Incidenza strutture	€ 401,357.0
		Incidenza impianti	€ 182,435.0
		Incidenza finiture	€ 145,948.0
<i>Area artigianale a piano primo</i>			
		Incidenza strutture	€ 109,312.5
		Incidenza impianti	€ 49,687.5
		Incidenza finiture	€ 39,750.0
<i>Area artigianale a piano terra</i>			
B.1		Deprezzamento strutture	€ 172,583.5
B.2		Deprezzamento impianti	€ 182,435.0
B.3		Deprezzamento finiture	€ 82,703.9
<i>Area artigianale a piano primo</i>			
B.1		Deprezzamento strutture	€ 95,101.9
B.2		Deprezzamento impianti	€ 49,687.5
B.3		Deprezzamento finiture	€ 22,525.0
C		Oneri comunali	€ 111,418.8
D		Spese tecniche	€ 74,279.2
E		Utile del promotore	€ 139,273.5
A+B.1+B.2+B.3+C+D+E		Valore dell'immobile	€ 1,092,029.9
		Valore SCV [Euro/mq]	€ 927.81
Valore dell'immobile arrotondato			€ 1,092,000

note:

- 1) La superficie del terreno è stata calcolata considerando il 50% del resede esterno e l'impronta a piano terra dell'area edificata occupata dall'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale oggetto di stima.
- 2) Le strutture dell'ampliamento riguardante la porzione a piano primo sono state collaudate nell'anno 2004, mentre tutta la parte artigianale a piano terra è inserita nel fabbricato originario degli anni 60.
- 3) La vetustà delle finiture è stata calcolata dall'anno 2004.
- 4) Gli impianti hanno una vetustà pari a 0 in quanto ancora in fase di completamento.

Considerando i costi di trasformazione indicati al capitolo XI si calcola in più probabile valore di stima dei beni in oggetto, sottraendo dal valore dell'immobile stimato al finito (come calcolato al paragrafo precedente) i valori i sopra calcolati valori di stima dei costi di trasformazione necessari.

Di seguito si riportano in sintesi i valori di stima.

Area a destinazione d'uso commerciale

- Valore dell'immobile stimato al finito	604.000,00 €
- Stima del costo totale di trasformazione per ultimazione dei lavori	-60.000,00 €
- Stima del costo di trasformazione per i servizi tecnici (valutato al 50%)	-5.000,00 €

Si stima il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale pari a 539.000,00 €.

Area a destinazione d'uso artigianale

- Valore dell'immobile stimato al finito	1.092.000,00 €
- Stima del costo totale di trasformazione per ultimazione dei lavori	-93.000,00 €
- Stima del costo di trasformazione per i servizi tecnici (valutato al 50%)	-5.000,00 €

Si stima il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale pari a

Si stima il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima facenti parte delle proprietà Edilpasi s.r.l. pari a 1.533.000 €.

Le aree individuate (area commerciale e area artigianale) aventi due distinte destinazioni d'uso possono essere vendute separatamente salvo i seguenti vincoli:

- 1) Il resede esterno è un bene comune non censibile pertanto, a fronte di due distinti proprietari, questo diventerà area condominiale in comune;
- 2) La centrale termica "graffata" catastalmente con il resede esterno diventerà in misura al 50% dei due proprietari;
- 3) Dovranno essere previste le chiusure delle aperture che mettono in comunicazione le due distinte unità immobiliari (non valutato nella seguente perizia in quanto variabile a fronte dei futuri accordi dei due potenziali acquirenti);
- 4) L'impianto termico delle aree a piano terra dovrà essere gestito con eventuali integrazioni in quanto è in comune tra l'area artigianale e l'area commerciale (non valutato nella seguente perizia in quanto variabile a fronte dei futuri accordi dei due potenziali acquirenti).

§

Data di riferimento della stima 06-05-2017

§



XI. CONCLUSIONI

In riferimento alle analisi effettuate, ai documenti catastali e urbanistici reperiti, al quadro conoscitivo dello stato di fatto delle cose si elencano sinteticamente le indicazioni di rilievo che hanno portato ad indentificare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

I beni oggetto di stima sono tre unità immobiliari più beni non censibili di cui una di queste è al momento accatasta in fase di completamento (in corso di costruzione).

Analizzando le pratiche edilizie si è potuto verificare che i subalterni 505 e 502 sono entrambi a destinazione d'uso artigianale e facenti parte di un'unica unità immobiliare, mentre, il subalterno 503 è indipendente a destinazione d'uso commerciale.

La stima si è svolta andando a valutare separatamente le due destinazioni d'uso individuate che potranno essere vendute separatamente salvo i vincoli e le indicazioni riportate al capitolo precedente e di seguito nuovamente riportati.

- 1) Il resede esterno è un bene comune non censibile pertanto, a fronte di due distinti proprietari, questo diventerà area condominiale in comune;
- 2) La centrale termica "graffata" catastalmente con il resede esterno diventerà in misura al 50% dei due proprietari;
- 3) Dovranno essere previste le chiusure delle aperture che mettono in comunicazione le due distinte unità immobiliari (non valutato nella seguente perizia in quanto variabile a fronte dei futuri accordi dei due potenziali acquirenti);
- 4) L'impianto termico delle aree a piano terra dovrà essere gestito con eventuali integrazioni in quanto è in comune tra l'area artigianale e l'area commerciale (non valutato nella seguente perizia in quanto variabile a fronte dei futuri accordi dei due potenziali acquirenti).

Area a destinazione d'uso commerciale

Si stima il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale pari a 539.000 €.

Area a destinazione d'uso artigianale

Si stima il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale pari a 994.000 €.

Tutto il fabbricato oggetto di indagine

Si stima il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima facenti parte delle proprietà Edilpasi s.r.l. pari a 1.533.000 €.

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre si dichiara che:

- I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;
- Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;
- Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;
- Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli rimette la presente Relazione, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli,

rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 16 pagine oltre allegati.

§

ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Ispezioni ipotecarie
3. Schema planimetrico di descrizione delle aree
4. Documentazione fotografica

Firenze, li 06-05-2017.

§

Il Perito d'Ufficio

Dott. Ing. Sergio Luzzi

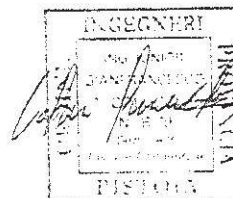


Collaboratori

Dott. Arch. Stefano Baldini



Dott. Ing. jr Gianfrancesco Colucci





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

28.12.18

In data 04/06/2018 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

[redacted] identificato con documento Carta d'identità n° [redacted] rilasciato da Comune di Firenze

[redacted] eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
6705

Per asseverare la perizia nei confronti di [redacted]
R.F. 284/2016 - Fallimento [redacted]

La persona comparsa, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: *"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"*.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scutti

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

23217/18

