

TRIBUNALE DI FIRENZE

C.P. 1/2016

Concordato Preventivo MANNELLI S.P.A.

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

DOTT.SSA CRISTINA DI GIROLAMO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Determinazione del Valore di Stima

Terreno edificabile

Località Sant'Ellero

Comune di Reggello (FI)

PERIZIA TECNICA

Dott. Ing. Sergio Luzzi

I. INTRODUZIONE

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, cell. 335 1389081, email sergio.luzzi@vienrose.it, sergio.luzzi@ingpec.eu, è stato nominato dal Giudice Delegato alla procedura C.P. 1/2016 - Concordato Preventivo Mannelli S.p.A. con provvedimento 08/06/2016, in qualità di esperto *per determinare in via sintetica il valore di stima delle proprietà della società Mannelli S.p.A. (P.IVA 03399900483)*.

L'esperto nominato ha svolto le operazioni peritali in contatto con il Commissario Giudiziale, Dott.ssa Cristina Di Girolamo, avvalendosi della collaborazione del Dott. Arch. Stefano Baldini e del Dott. Arch. Giacomo Nocentini (entrambi stesso indirizzo).

I beni immobiliari facenti parte del Concordato, sono stati analizzati e stimati singolarmente. La presente relazione si riferisce alle operazioni e alla stima relativa al **Terreno edificabile sito lungo la Strada Regionale 69 del Comune di Reggello località Sant'Ellero.**

§

II. IMPOSTAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali relative al bene in oggetto, hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di concordato preventivo, ivi compresi tutti i documenti relativi alla Proposta di Concordato, e in particolare della perizia redatta dal Geometra Fabio Bruschi allegata alla proposta stessa.

Successivamente sono state eseguite le seguenti analisi:

- ispezione ipotecaria, della visura catastale e dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle entrate "sister – servizi catastali e di pubblicità immobiliare";
- accesso agli atti presso Archivio e Protocollo Urbanistica del Comune di Reggello (FI) effettuato nel giorno 29/06/2016;
- rilievo tecnico mediante esame a vista e misure metriche, eseguito in data

27/06/2016.

§

III. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Il terreno edificabile di proprietà Mannelli S.p.A. oggetto di indagine e collocato lungo la Strada Regionale 69 nel Comune di Reggello località Sant'Ellero. Il terreno ha una forma irregolare "stretta e lunga" ed è collocato tra la strada SR 69 ed il Fiume Arno.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area è prevalentemente industriale. La Società Mannelli S.p.A. vi ha realizzato e ultimato (certificato di Collaudo dell'Arch. Antonio Bugatti) le opere di urbanizzazione in riferimento all'Atto di convezione tra il Comune di Reggello e la proprietà stessa. Le opere, in linea generale, riguardano la realizzazione di un tratto di strada, di un parcheggio, di verde attrezzato, dell'illuminazione pubblica e di una cabina elettrica MT-BT a servizio degli edifici previsti dal progetto di lottizzazione. Dal "computo metrico estimativo" allegato al progetto di lottizzazione, autorizzato con Delibera n. 126 del 28/11/2008, e dal collaudo delle suddette opere si ricava un **totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro.**

L'edificazione degli edifici previsti dalla lottizzazione non ha mai avuto inizio.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione del progetto di lottizzazione: Il progetto riguarda una zona di intervento a carattere industriale per una superficie di 20.860 mq. Con le seguenti caratteristiche dimensionali, tratte dalla convenzione di lottizzazione:

- superficie edificabile di 14.100 mq
- superficie coperta di 6.500 mq
- volumetria di realizzo di 35.250 mc
- area di rispetto fluviale di 2.472 mq
- verde a pubblico e parcheggi di 2.544 mq
- sedi viarie 1.743,50 mq.

Il progetto prevede l'edificazione dei seguenti 3 corpi di fabbrica in aderenza

tra loro la cui Superficie Utile Lorda è pari a 5.931 mq:

- blocco N.1 - capannone mono-piano di superficie coperta pari a 3.066 mq, per un'altezza netta pari a 6,50 m
- blocco N.2 - capannone mono-piano di superficie coperta pari a 1.800 mq, per un'altezza netta pari a 6,50 m
- blocco N.3 - edificio su tre livelli di cui il piano terra destinato al passaggio, il piano primo di superficie coperta pari a 665 mq e il piano secondo di superficie coperta pari a 400 mq, per un'altezza netta di entrambi pari a 3,20 m.

§

IV. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalla visura ipotecaria effettuata risultano i seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze:

1. *TRASCRIZIONE del 20/02/1999 - Registro Particolare 3309 Registro Generale 5325
Pubblico ufficiale DONNINI PIER ANTONIO Repertorio 76532 del 28/01/1999
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA*
2. *ISCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 9525 Registro Generale 40664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15370/2004 del 25/10/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
3. *TRASCRIZIONE del 30/01/2009 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 5218
Pubblico ufficiale ABBATE RITA Repertorio 2715/2312 del 22/01/2009
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA*
4. *ISCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 5683 Registro Generale 39295
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE Repertorio 7677/2015 del
30/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
5. *TRASCRIZIONE del 10/06/2016 - Registro Particolare 14331 Registro Generale 21500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio 1/2016 del 18/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO*

Dall'indagine eseguita risultano le seguenti ipoteche giudiziali:

1. In riferimento al punto 4 dell'elenco delle trascrizioni risulta iscritta ipoteca

giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. contro la Società Mannelli S.p.A. sia su tutti i terreni oggetto di indagine che su tutti i beni immobili del Concordato Preventivo.

Detta ipoteca ha un valore totale pari a 940.000,00 Euro ed è stata trascritta **nei primi novanta giorni** dal deposito del ricorso al Concordato Preventivo n.1/16 Mannelli S.p.A. in oggetto, pertanto risulta inefficace rispetto ai creditori anteriori alla data di deposito del ricorso ai sensi dell'art. 168, 3 co. L.F.. Quindi ne consegue che la Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. risulta essere un creditore chirografario.

Inoltre, tale ipoteca risulta trascritta su tutti i beni immobili oggetto del ricorso al Concordato Preventivo e la sua cancellazione avviene attraverso un unico pagamento d'imposta pari al 0,50% sul valore dell'ipoteca. Per tale motivo non è possibile imputare quota parte dei costi d'imposta ai singoli beni immobiliari oggetto di ricorso.

Si conviene che sul realizzo complessivo di tutti i beni immobili al Concordato Preventivo dovrà essere detratto un costo d'imposta per la cancellazione di detta ipoteca pari a:

$$940.000,00 \text{ Euro} \times 0,50\% = \underline{\underline{4.700,00 \text{ Euro}}}$$

2. In riferimento al punto 2 dell'elenco delle trascrizioni risulta iscritta ipoteca giudiziale a favore della Società Innocenti & Cammelli S.p.A. contro la Società CR Elettronic S.r.l.. Tale ipoteca giudiziale grava sulla Società Mannelli S.p.A. attraverso l'acquisizione del bene in oggetto con Sentenza n.533/2005 della Corte di Appello di Firenze e successiva "scrittura privata" tra la Soc. Mannelli S.p.A. e Soc. Carlo Brandigi S.r.l..

§

V. PROPRIETA'

In base alle indagini svolte, il bene in oggetto risulta in piena proprietà alla società **MANNELLI S.p.A.** attraverso **Sentenza n.533/2005 della Corte di Appello di Firenze e successiva "scrittura privata"** tra la **Soc. Mannelli S.p.A. e Soc. Carlo Brandigi S.r.l.**

§

Per meglio comprendere le vicissitudini che hanno portato ad avere la piena proprietà alla società Mannelli S.p.A. si elenca una sommaria cronistoria dei fatti avvenuti.

- 1) Nell'anno 1990 venne stipulato l'Atto di Compravendita in cui la Soc. Carlo Brandigi S.r.l. vendette a Mannelli S.p.A., ai rogiti del Notaio Teti, rep. 871, registrata a Firenze il 10/07/1990 al n. 5583 e trascritta a Firenze il 21/07/1990 al n.13583 Reg. Part.. Venne trasferito il bene nella sua totalità e quindi anche la convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Reggello e la Soc. Carlo Brandigi S.r.l.
- 2) In data 01/06/1990 il Comune di Reggello rilasciò alla Soc. Mannelli S.p.A. la concessione edilizia per la realizzazione di un edificio industriale nella porzione di terreno destinato a tale scopo.
- 3) Nell'anno 1992 venne stipulato l'Atto di Compravendita in cui la Soc. Mannelli S.p.A. vendette il terreno alla Soc. CR Electronic S.r.l. attraverso rogito del Notaio Perrotta rep.25447.
- 4) In data 19/07/1993 il Comune di Reggello annullò di ufficio, in sede di autotutela, le precedenti delibere di approvazione del progetto di lottizzazione industriale e dell'atto di convenzione stipulato, nonché le conseguenti concessioni edilizie, rilevato che la Commissione dei Beni Ambientali esprime parere negativo e rilevato che i beni erano sottoposti a vincolo ambientale, essendo situati in una fascia di 80 metri dal Fiume Arno. Di conseguenza, la previsione dell'insediamento risultò in contrasto con i minimi criteri di sicurezza e salvaguardia ambientale, dovendosi prevedere solo il recupero e il risanamento ambientale e non sviluppi edilizi. Inoltre, risultò acquisito il parere della Sovrintendenza.
- 5) Il 28 settembre 1998, con Sentenza n.2763/98, il Tribunale di Firenze - I Sezione Civile respinse la richiesta di risoluzione del contratto avanzata da CR Electronic S.r.l.
- 6) In data 28/01/1999 la Soc. CR Electronic S.r.l. stipulò una nuova convenzione di lottizzazione con il Comune di Reggello.

- 7) Nell'anno 2005, con Sentenza n.533/2005 la Corte di Appello di Firenze accolse il ricorso di CR Electronic S.r.l. e stabilì la risoluzione del contratto di compravendita tra la Soc. Mannelli S.p.A. e CR Electronic S.r.l., l'annullamento del precedente contratto tra la Soc. Carlo Brandigi S.r.l. e la Soc. Mannelli S.p.A. e condannò la Soc. Mannelli S.p.A. alla restituzione della somma di acquisto del bene.
- 8) Nel 2004, con Sentenza n.985/2004 il TAR Toscana dichiarò inammissibile il ricorso relativo all'Annullamento delle Concessioni Edilizie per il piano di lottizzazione industriale presentato da Mannelli S.p.A. che si rivolse in appello al Consiglio di Stato.
- 9) In data 08/07/2005, la Soc. Mannelli S.p.A. e Carlo Brandigi S.r.l. stipularono una "scrittura privata" e dichiararono, per loro aventi causa, che rimaneva ferma e valida a tutti gli effetti la compravendita tra Carlo Brandigi S.r.l. e Mannelli S.r.l. del 29/06/1990 di cui al punto 1 della presente cronistoria degli eventi;
- 10) Nel 2008, il Consiglio di Stato ha concluso il procedimento di appello alla sentenza del TAR in quanto la Soc. Mannelli S.p.A. ha desistito dal ricorso.

§

VI. VERIFICA DEI DATI CATASTALI

Il complessivo del bene in oggetto è rappresentato al N.C.T. del Comune di Reggello agli identificativi seguenti.

- **Foglio di Mappa 12, Particella 489**, bosco misto classe 1, superficie 1300 mq, reddito dominicale 1,07 Euro, reddito agrario 0,40 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 590**, seminativo arboreo classe 3, superficie 321 mq, reddito dominicale 1,24 Euro, reddito agrario 0,91 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 592**, seminativo arboreo classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro
- **Foglio di Mappa 12, Particella 595**, seminativo arboreo classe 3, superficie 778 mq, reddito dominicale 3,01 Euro, reddito agrario 2,21 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 605**, seminativo arboreo classe 3, superficie 14214 mq, reddito dominicale 55,06 Euro, reddito agrario 40,38 Euro.

- **Foglio di Mappa 12, Particella 607**, area urbana, superficie 2127 mq.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 611**, parco pubblico, superficie 1323 mq.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 619**, seminativo arboreo classe 3, superficie 3446 mq, reddito domenicale 13,35 Euro, reddito agrario 9,79 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 622**, bosco misto classe 1, superficie 3947 mq, reddito domenicale 3,26 Euro, reddito agrario 1,22 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 626**, seminativo arboreo classe 3, superficie 885 mq, reddito domenicale 3,43 Euro, reddito agrario 2,51 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 627**, seminativo arboreo classe 3, superficie 1026 mq, reddito domenicale 3,97 Euro, reddito agrario 2,91 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 628**, parco pubblico, superficie 220 mq.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 629**, parco pubblico, superficie 540 mq.

La superficie catastale complessiva dell'area risulta essere di 30.130 mq.

I dati catastali indicano correttamente lo stato attuale delle cose e l'estratto di mappa catastale ne riporta l'esatta configurazione.

§

VII. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto di terreno oggetto di indagine insiste in un'area la cui destinazione urbanistica è indicata nel Regolamento Urbanistico (Approvazione con DCC n. 92 del 30.11.2006) quale Zona Omogenea "D": produttivo, Sottozona "D2": aree di nuova edificazione (art. 30 N.T.A. del Comune di Reggello).

Analizzando in dettaglio le N.T.A. del Comune di Reggello ed in particolare all'art. 30 comma 3 lettera a), in riferimento alla zona comprendente il terreno edificabile in oggetto, si legge testualmente che è **ammessa altresì la presenza di attività terziarie, commerciali al dettaglio e/o per la media distribuzione e pubblici esercizi in misura non superiore al 45% della S.U. dell'intervento.**

Pertanto in riferimento al progetto della lottizzazione relativo all'area oggetto di stima, è possibile destinare a terziario/commercio una superficie utile

pari a 2.669 mq, su un totale di 5.931 mq previsti dall'attuale progetto.

§

VIII. INDAGINE URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Reggello per il terreno edificabile in oggetto sono stati reperiti e catalogati i seguenti atti:

- Atto integrativo di **Convenzione di Lottizzazione** in data 22 gennaio 2009 stipulato tra Manelli S.p.A. ed il Comune di Reggello, Rep. N.2715, Rac. N.2312, registrato a Firenze il 27/01/2009 al n.1018, serie 1T, in variante all'atto di convenzione di lottizzazione del 28 gennaio 1999 tra il Comune di Reggello e la Soc. CR Electronic S.r.l..
- **Permesso di Costruire** n.83/2009 rilasciato dal Comune di Reggello e successiva **Variante in corso d'opera** n. 78/2011 per la realizzazione di un **marciapiede fuori comparto**, richiesto dall'amministrazione comunale di Reggello.
- Comunicazione di ultimazione lavori del 03/05/2012 prot. N.012009298 che dichiara la fine lavori in data 30/04/2012.
- **Certificato di Collaudo** in data 05/06/2013 delle opere di urbanizzazione realizzate dell'Arch. Antonio Bugatti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.3783.

Ad oggi le opere di urbanizzazione sono concluse e collaudate. Come da accordi attraverso Atto di Convenzione le aree pubbliche e la nuova porzione di strada non sono ancora state prese in carico dal Comune di Reggello pertanto risultano ancora di proprietà della Società Mannelli S.p.a.

§

IX. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il **criterio di stima sintetico (o diretto)** ricavando il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

Il risultato dell'applicazione del suddetto criterio è stato supportato da **analisi**

comparativa, effettuata considerando porzioni di territorio con caratteristiche simili.

Il valore del terreno **V_{mt}** [Euro] è dato dalla percentuale **K** del valore di mercato **V_{mf}** [Euro] del fabbricato legittimamente edificabile su di esso, in condizioni di avvenuta edificazione:

$$V_{mt} = V_{mf} \times K$$

in cui:

- il valore di mercato di un fabbricato **V_{mf}** [Euro], basato su opportune indagini, è legato sia alle caratteristiche del fabbricato stesso (in questo caso abbiamo solo il progetto), sia alle condizioni generali del mercato immobiliare. Per il caso specifico è stata consultata la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- il coefficiente **K** è influenzato da fattori quali marginalità o centralità dell'area, e qualità delle tipologie realizzabili (nel caso in esame complessi industriali/artigianali).

In generale il valore del terreno, determinato dal coefficiente K può incidere da un minimo del 10% ad un massimo del 30% del valore complessivo del bene finito (costruito).

La determinazione del valore dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato **V_{mf}** del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio/mq di Superficie Utile Lorda (SUL).

Il valore unitario di mercato **V_{umf}** di superficie lorda di piano SUL è stato determinato in base ai valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare di tipo industriale registrata nel 2° semestre 2015, riportato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per tipologie industriali/artigianali nel Comune di Reggello – zona Sant'Ellero.

In particolare si sono individuati un valore minimo di 500,00 Euro/mq e un valore massimo di 800,00 Euro/mq ottenendo un **valore medio pari a 650,00 Euro/mq di SUL**.

La superficie lorda di piano realizzabile SUL è stata ricavata dai dati del progetto di lottizzazione ed è pari a 5.931,00 mq.

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile **V_{mf}** sulle aree in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato **V_{umf}** per la SUL realizzabile.

$$V_{mf} = 650 \text{ Euro/mq} \times 5931 \text{ mq} = \text{Euro } 3.855.150,00$$

L'incidenza del valore dell'area edificabile (**K**) sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è stata determinata anche a partire da quanto riportato da riviste specializzate di settore e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Considerando l'insieme dei fattori che determinano la vendibilità del bene, in particolare le caratteristiche territoriali di zona, i collegamenti viari e la presenza di aree industriali e servizi nelle zone limitrofe, si **assume un'incidenza K pari al 10%**.

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si determina il valore delle aree edificabili **V_{mt}** in oggetto applicando la già citata formula:

$$\mathbf{V_{mt} = V_{mf} \times K = \text{Euro } 3.855.150,00 \times 0,10 = \text{Euro } 385.515,00 \approx \text{Euro } 385.000,00}$$

È opportuno tenere in considerazione le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, obbligatorie in base alla convenzione stipulata con il Comune di Reggello. Come sopra riferito, queste sono pari a 477.708,76 Euro.

Sommando questo valore a quello del terreno, sopra calcolato, si ottiene il più probabile valore di mercato (VM) dell'area edificabile in oggetto pari a:

$$\mathbf{VM = 385.000,00 \text{ Euro} + 477.708,76 \text{ Euro} = \text{Euro } 862.708,76 \approx \underline{\text{Euro } 860.000,00}}$$

§

Lo scrivente Perito Esperto, in base all'analisi eseguita sul bene in oggetto di perizia stima circa un **tempo di realizzo della vendita dell'immobile entro i 3 anni** dalla pubblicazione della proposta di vendita.

Si vuole però sottolineare che le N.T.A. del Comune di Reggello permettono la realizzazione di una diversa destinazione d'uso a terziario/commerciale, in misura pari al 45% della superficie utile.

Questa modifica potrebbe far aumentare la vendibilità del bene e ridurre i tempi di vendita, in considerazione dello scenario territoriale attuale, comprendente le già realizzate opere di urbanizzazione (comoda viabilità di accesso e parcheggio, area attrezzata e area verde, vicinanza e collegamento con i nuovi recenti insediamenti

residenziali situati dal lato opposto della strada e con la stazione ferroviaria di Sant'Ellero).

§

X. CONCLUSIONI

Per il bene oggetto di perizia, rappresentato dal terreno edificabile collocato in Comune di Reggello, in riferimento alle analisi effettuate, ai documenti catastali e urbanistici reperiti, al quadro conoscitivo dello stato di fatto delle cose **si stima il più probabile valore di mercato del lotto edificabile pari a Euro 860.000,00**

Il valore di stima calcolato deve essere considerato al netto della cancellazione di tutte le ipoteche giudiziali all'oggi gravanti sul bene in oggetto.

§

Data di riferimento della stima 15/07/2016.

§

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:

- I fatti riportati nel rapporto sono corretti ed è 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 il 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.

§

XI. ELENCO ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Ispezione Ipotecaria relativa al bene in oggetto
3. Documentazione fotografica

La presente memoria si compone di 14 pagine e 3 allegati viene depositata presso la cancelleria del Tribunale, insieme ai suoi allegati.

Firenze, 15-07-2016

Perito Esperto

Dott. Ing. Sergio Luzzi

Collaboratore

Dott. Arch. Stefano Baldini

Collaboratore

Dott. Arch. Giacomo Nocentini