

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

“**[REDACTED]** srl”

Sentenza N. Reg. Fall. n° 135/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Federica Feci

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN
MONTAIONE, Loc. Forni, Via Torri n. 11, 13, 15

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
C.1) Riferimenti catastali	2
C.2) Descrizione e consistenza degli immobili	3
C.2.1) 1° fabbricato	4
C.2.2) 2° fabbricato	4
C.2.3) 3° fabbricato	5
C.3) Provenienza	6
C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi	6
C.5) Elencazione gravami e adempimenti	8
C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
C.6) Regolarità urbanistica e catastale	9
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	9
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	10
D.2) Calcolo del valore degli immobili	12
D.3) Calcolo del valore a base d'asta	18

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 31.05.2016 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Federica Feci, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società [REDACTED]

B) PREMESSE

La società [REDACTED] risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Montaione (FI), Località Forni, Via Torri, consistenti in un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ora in disuso, composto da capannoni e manufatti di vetusta costruzione e circostante terreno.

In data 24.09.2016 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Montaione l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati. In data 03.08.2017, è stato effettuato un ulteriore accesso in seguito alla notizia di ulteriori pratiche, non consegnate alla scrivente nel precedente accesso.

In data 30.10.2016 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili in oggetto, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

C.1) Riferimenti catastali

Gli immobili (vedi foto in all. 1) sono attualmente individuati, agli atti catastali del Comune di Montaione, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, planimetria in all. 4):

- Foglio 91, p.lla 92, graffata alla p.lla 87 sub 502, Categoria D/1, Rendita € 5.557,08, Via Torri n. 11, 13, 15, Piani T-1;

Confini: Via Torri, [redacted] sas, [redacted] srl, [redacted]
 [redacted] salvo se altri e/o migliori;

C.2) Descrizione e consistenza degli immobili.



Foto satellitare da Google Maps

Le unità immobiliari sono ubicate nel territorio comunale di Montaione, nella periferica località Forli, a circa 11 km dal comune capoluogo.

Al compendio si perviene percorrendo da Montaione la SP 26 in direzione sud ovest (direzione Peccioli), per circa 7 km, poi imboccando la SP Maremmana Livornese all'altezza della località San Vivaldo, da percorrere per circa 6 km.

Il compendio è posto in fregio alla medesima via, all'altezza dei civici 11, 13, 15, ed è composto da tre distinti corpi di fabbrica, due dei quali prospicienti la via e collegati da tettoia in lamiera, il terzo in posizione tergale rispetto ai primi due, oltre circostante terreno. La costruzione del primo nucleo del complesso risale al 1956, con successivi ampliamenti nel corso degli anni 60, ed ospitava un opificio per il taglio e la lavorazione di materiale lapideo.

Gli immobili sono inutilizzati da lungo tempo e versano in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, inagibili e in gran parte inaccessibili, sia per l'assenza delle chiavi di accesso, sia per l'accesso inibito in seguito a opere di messa in sicurezza¹.

¹ Si precisa che la notizia di queste opere è stata riferita verbalmente in loco da residenti e che la scrivente non è in possesso di ulteriori dati sulla natura ed entità delle opere suddette.

Il circostante terreno è in massima parte invaso da vegetazione incolta e arbusti. Il sopralluogo è stato quindi necessariamente sommario, limitato agli esterni dei fabbricati e al momento non è possibile eseguire rilievi approfonditi. La descrizione che segue è implementata con l'ausilio della documentazione rinvenuta presso il Catasto ed il Comune di Montañone.

C.2.1) 1° fabbricato

Trattasi del primo immobile fronte strada, che si incontra provenendo da nord, costituito da palazzina a due piani, composta al piano terra da un vano laboratorio, un vano deposito e servizi igienici, al piano primo da due vani adibiti a mostra ed ulteriore vano deposito. La struttura si articola in un corpo principale, in muratura intonacata, esternamente rivestita in parte con elementi lapidei, con solai in travetti in cls e laterizio, copertura a due falde con manto in coppi e tegole ed un volume in aggiunta (destinato ai servizi al piano terra e deposito al piano primo) realizzato in muratura piena e forata, priva di intonaco esterno, con copertura a falda inclinata e scala metallica esterna. La complessiva qualità di componenti e finiture è pessima sia per vetustà che per assenza di manutenzione.

L'altezza interna dei vani al piano terra varia da circa cm 290 a cm 295 (nei servizi igienici circa cm 275), l'altezza dei locali principali al piano primo varia da circa cm 305 a circa cm 310, mentre nel locale deposito l'altezza media è circa cm 260.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 270 (circa mq 135 per ciascun piano).

Non è stato possibile verificare né la sussistenza né le condizioni di impianti e allacciamenti alle utenze. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, con presenza di masserizie (laddove è stato possibile estendere l'ispezione), in pessime condizioni di manutenzione.

C.2.2) 2° fabbricato

Trattasi del secondo immobile prospiciente al via Torri, ubicato a breve distanza dalla precedente palazzina a due piani e ad essa collegato da tettoia, composto da un articolato insieme di corpi di fabbrica destinati a laboratori e depositi ad un piano fuori terra, per

complessivi otto vani, realizzati in muratura in parte intonacata, con copertura in parte a doppia falda, in parte a falda unica, e manto in tegole. La complessiva qualità di componenti e finiture è pessima sia per vetustà che per assenza di manutenzione.

L'altezza interna dei vani varia da circa cm 320 a cm 450. La tettoia esterna è realizzata con elementi metallici (capriate ed elementi verticali in tubolari tipo Innocenti, manto in lamiera tipo Ondulit).

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 580, oltre circa mq 94 di tettoia metallica. Non è stato possibile verificare né la sussistenza né le condizioni di impianti e allacciamenti alle utenze. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in gran parte inaccessibile ed in pessime condizioni di manutenzione.

C.2.3) 3° fabbricato

Trattasi dell'immobile posto tergalmente alla via Torri, composto da corpi di fabbrica un tempo destinati alla segheria marmi, ad un piano fuori terra, per complessivi tre vani, realizzati in muratura in parte intonacata, con copertura in parte a doppia falda, in parte a falda unica, e manto in tegole. La complessiva qualità di componenti e finiture è pessima sia per vetustà che per assenza di manutenzione.

L'altezza interna dei vani varia da circa cm 380 a cm 585.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 265.

Non è stato possibile verificare né la sussistenza né le condizioni di impianti e allacciamenti alle utenze. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in gran parte inaccessibile ed in pessime condizioni di manutenzione.

Il circostante recede pertinenziale è costituito da terreno leggermente acclive, interamente occupato da vegetazione erbacea ed arbusti, di morfologia irregolare e superficie di circa mq 4.000.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure e planimetria catastale allegati (vedi all. da 1 a 4).

C.3) Provenienza

I fabbricati sono pervenuti all' [redacted] srl (all'epoca [redacted] snc di [redacted] in seguito ad atto di compravendita dal Sig. [redacted] i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 17.12.2001, Notaio Leonardo Ruta, Rep. 93120, trascritto a Volterra il 16.01.2002, Reg. Part. 264, Reg. Gen. 358 (vedi all. 5).

Il precedenza, il Sig. [redacted] è pervenuto in possesso dei fabbricati in seguito a Decreto di trasferimento di immobili, contro la società [redacted] snc di [redacted] i cui estremi sono i seguenti:

- **Decreto di trasferimento immobili** del 06.09.2001, Rep. 220, trascritto a Volterra il 20.09.2001, Reg. Part. 4316, Reg. Gen. 6453 (vedi all. 6).

C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico gli immobili ricadono in zona omogenea *E1 - Aree a prevalente funzione agricola* (art. 31 delle NTA). I medesimi sono classificati altresì come edifici incongrui al contesto rurale, come da Schede Normative del territorio aperto (vedi all. 7) e per essi si prevede, oltre al mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica, l'eventuale trasformazione con cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale o turistico ricettiva.

Gli edifici, per quanto si evince dai titoli edilizi rinvenuti presso gli uffici comunali, sono stati realizzati o ampliati prima del 1° settembre 1967. La prima licenza edilizia, relativa alla costruzione di una segheria per marmi (ossia il fabbricato tergale descritto al par. C.2.3) risale infatti al 1956, epoca alla quale si ritiene fossero già esistenti sia la palazzina a due piani (fabbricato descritto al par. C.2.1) sia il nucleo centrale del laboratorio descritto al par. C.2.2.

Per i fabbricati risultano i seguenti atti abilitativi:

- **Licenza edilizia del 09.10.1956**, per *Progetto di un laboratorio per la segatura di marmi*, con rilascio del **Permesso d'uso n. 41 del 17.04.1961** (vedi all. 8) – il titolo edilizio ha per oggetto la costruzione del primo nucleo del fabbricato tergale;
- **Licenza edilizia n. 1360 del 07.06.1961** (vedi all. 9), per *Costruzione di due stanzoni ad uso laboratorio* – trattasi di un primo ampliamento del laboratorio in fregio alla via Torri;
- **Licenza edilizia n. 209 del 12.02.1962** (vedi all. 10), per *Ampliamento del laboratorio esistente* – trattasi di secondo ampliamento del laboratorio in fregio alla via Torri, e dell'ampliamento del fabbricato tergale (segheria);
- **Permesso d'uso n. 34 del 19.08.1965** dei fabbricati realizzati con le Licenze edilizie n. 1360/61 e n. 209/62 (vedi all. 11);
- **Licenza edilizia n. 1 del 26.02.1964** per *Costruzione di bagni a doccia e gabinetti con opere di restauro al fabbricato esistente* (vedi all. 12) – le opere interessano la palazzina a due piani in fregio alla via Torri, in particolare la realizzazione del corpo di fabbrica sul fronte nord ovest;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 10.02.1989** (vedi all. 13), per *Modifiche interne ed esterne ad un fabbricato ad uso industriale posto il Loc. Iano, Forni* – la concessione in sanatoria, derivante da domanda di Condono edilizio ex L. 47/85, riguarda tutti i fabbricati in oggetto (oltre fabbricati dall'altro lato della via Torri, all'epoca in conto alla medesima proprietà);
- **Domanda di certificato di abitabilità o agibilità** (vedi all. 14), depositata nell'ambito della precedente pratica di condono edilizio. Si precisa che il certificato di agibilità/abitabilità **non risulta rilasciato**.
- **Denuncia di inizio attività n. 139 del 26.12.2002** (vedi all. 15), per *Adeguamento impianto fognario con installazione di depuratore ad ossidazione totale*;
- **Piano di Recupero "Loc. Forni – Ambito 8.2", n. 2012/2**, approvato con Delib C.C. n. del 03.01.2006, pubblicato sul BURT in data 01.02.2006, depositato in

data 19.04.2012, n. prot. 2012/3445 – il suddetto Piano di recupero ha perso efficacia, per deposito della documentazione oltre il termine utile per la presentazione, fissato il 01.02.2011, allo scadere del quinquennio di validità delle previsioni urbanistiche. La pratica dunque risulta archiviata (vedi all. 16).

C.5) Elencazione gravami e adempimenti

C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 17):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20.04.2010, Reg. Part. 736, Reg. Gen. 3262, Pubblico Ufficiale Notaio Lorenzo Zogheri, Rep. 28622/11391 del 14.04.2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO**, per immobili siti in Montaione, via Le Torri, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 87 sub 3 e p.lla 92 graffate**

Capitale: € 279.446,78

Totale: € 300.000,00

A FAVORE: [REDACTED] spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] srl, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09.09.2013, Reg. Part. 4398, Reg. Gen. 6010.

Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Firenze, Rep. 10617/2013, del 04.08.2013;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI per immobili siti in Montaione, via Le Torri, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 87 sub 3 e p.lla 92 graffate**

A FAVORE: [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di

Per completezza si riportano anche gli estremi di trascrizione della sentenza di fallimento:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23.11.2016, Reg. Part. 6505, Reg. Gen. 9100, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 135/2016, del 11.05.2016;
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili siti in Montalone, via Torri, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 87 sub 502 e p.lla 92 graffate** – La sentenza è stata trascritta in rettifica di precedente trascrizione Reg. Part. 4849 del 08.08.2016, in seguito a ripristino di precedente classamento catastale.

C.6) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con le tavole degli ultimi atti abilitativi depositati, nonché con le planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale degli immobili, fatta eccezione per una tettoia in elementi metallici e copertura in eternit, di modeste dimensioni (circa 20 mq), realizzata in aderenza al fabbricato tergo. Ai fini della presente stima sarà indicata la rimessa in pristino, con demolizione del manufatto, per oneri e spese tecniche prudenzialmente indicati in € 5.000,00, che saranno scorporati dal valore di mercato finale.

Per quanto concerne il mancato rilascio del certificato di abitabilità, di cui alla domanda contestuale alla Concessione in Sanatoria n. 39/1989, da colloqui con funzionari comunali non risulta che il certificato possa essersi comunque formato (silenzio/assenso o altri provvedimenti), dunque l'agibilità è da ritenersi non rilasciata. È opportuno precisare che, stante le pessime condizioni di manutenzione del complesso, siano comunque escluse, al momento, le condizioni di fatto dell'agibilità suddetta, e che la medesima debba essere nuovamente attestata previa opportune opere previste dal Regolamento Urbanistico (sia nel caso di mantenimento della destinazione d'uso esistente, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso).

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita

con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato unitario di beni simili ubicati nella zona, applicato a **superfici convenzionali lorde**. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), da indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e, laddove reperibili, da contratti di compravendita.

Poiché il compendio è suscettibile di trasformazione, con cambio di destinazione d'uso, a riprova del risultato sarà ricercato altresì il **valore di trasformazione**, sottraendo dal valore di mercato del prodotto edilizio finito (ossia la superficie utile residenziale vendibile di nuova costruzione, con le modalità e le consistenze disciplinate dal Regolamento Urbanistico) tutti i costi e oneri sostenuti per la realizzazione. Le categorie di intervento ammesse sono:

- **Ristrutturazione edilizia RE** senza cambio di destinazione d'uso
- **Ristrutturazione urbanistica** con cambio di destinazione d'uso verso la residenza o verso la destinazione turistico-ricettiva, con mantenimento della SUL legittima (mq 1.115,61 circa, come indicato nel Regolamento Urbanistico)

Ai fini della presente stima sarà esaminata la destinazione residenziale, che si ritiene più remunerativa rispetto a quella turistico-ricettiva, sia per i maggiori costi che quest'ultima richiede per la realizzazione, sia per le maggiori difficoltà di collocazione sul mercato.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

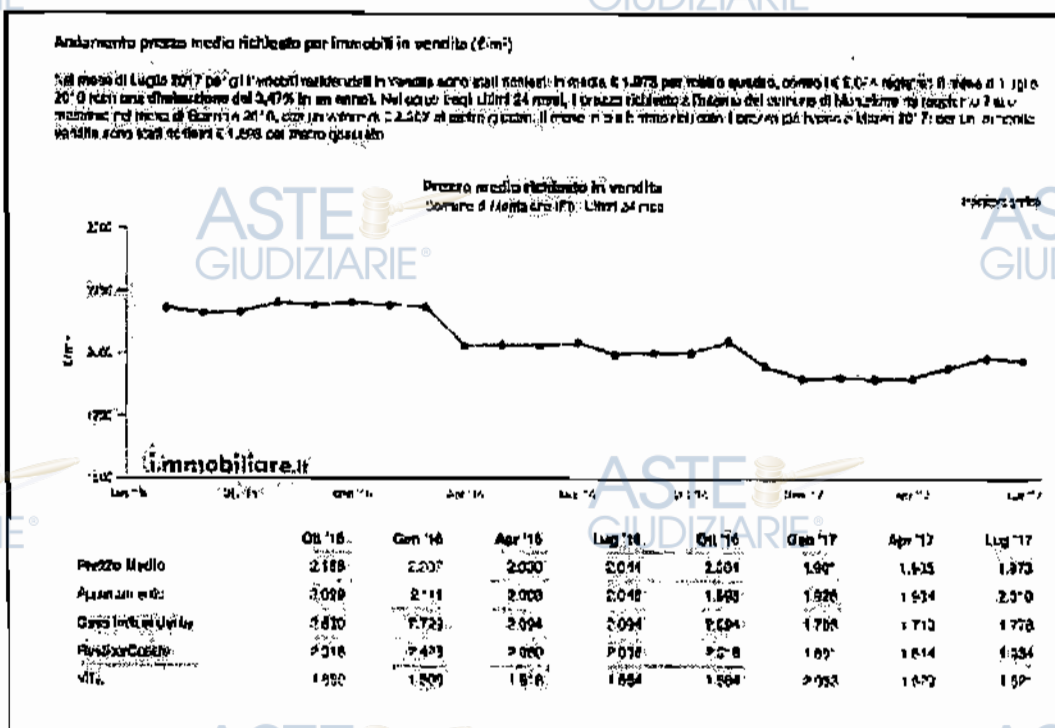
Gli immobili sono iscritti in una località extraurbana, piuttosto distante da centri abitati

maggiori, con connotati tipici del territorio aperto collinare, circondata da aree in parte utilizzate ai fini agricoli, in parte boscate o incolte. La località è urbanizzata, collegata da buona viabilità, ma priva di servizi commerciali e attrezzature. Il compendio è un insieme di corpi di fabbrica vetusti e di modesta fattura, da tempo inutilizzati, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione, che al momento non offre le minime condizioni di agibilità.

I valori pubblicati dall'OMI riferiti alla zona catastale del capoluogo (non esistono rilevazioni OMI per la zona periferica in esame) per il 2° semestre 2016 (vedi all. 18) registrano, per immobili similari in normale stato di conservazione, valori compresi fra €/mq 350,00 ed €/mq 700,00. Valori analoghi più recenti (luglio 2017) sono riportati nel sito www.borsinoimmobiliare.it, con un intervallo compreso fra €/mq 406,00 ed €/mq 632,00. Si ritiene che il più probabile valore dei fabbricati esistenti debba essere individuato a partire dai minimi sopra indicati, da abbattersi per le condizioni pessime d'uso e conservazione in misura non inferiore al 40%. Scelto pertanto il minimo valore di cui alle più recenti rilevazioni del Borsino Immobiliare, ossia €/mq 406,00, si avrà:

$$\text{€/mq } 406,00 \times 0,6 = \text{€/mq } 243,60 \approx \text{€/mq } 240,00$$

Stante le possibilità di trasformazione del compendio, con cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, si ricercano altresì i valori di mercato di immobili ad uso abitativo. I valori pubblicati dall'OMI riferiti alla zona catastale per il 2° semestre 2016 (vedi all. 18) registrano, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, valori compresi fra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.900,00, mentre il sito www.borsinoimmobiliare.it, riporta un intervallo compreso fra €/mq 993,00 ed €/mq 1.535,00 (luglio 2017). L'ulteriore consultazione dei dati prelevati dal sito www.immobiliare.it, offre una panoramica dei prezzi richiesti negli annunci per immobili residenziali, il cui andamento è riassunto nel sottostante grafico:



Nel luglio 2017 dunque, il massimo prezzo richiesto si attesta in €/mq 2.010,00 (per un appartamento) ed il medio prezzo in €/mq 1.973,00. Il prezzo richiesto non necessariamente coincide con il prezzo finale di scambio, che può essere soggetto a flessione durante la trattativa, in genere nella misura tra il 5 ed il 10%. Ai fini della presente stima inoltre si ipotizza la vendita di immobili nuovi, il cui valore rispetto ai prezzi medi statistici sopra riportati va aumentato nella misura fra il 10 ed il 15%.

Scelto quindi il massimo prezzo richiesto pari a €/mq 2.010,00, nonché i valori medi di decremento (differenza fra prezzo richiesto e prezzo definitivo di scambio) pari al 7,5%, ed incremento (maggior valore per immobili di nuova costruzione) pari al 12,5%, si avrà, quale probabile valore di immobili residenziali di nuova costruzione:

$$\text{€/mq } 2.010,00 \times 0,925 \times 1,125 = \text{€/mq } 2.091,66 \approx \text{€/mq } 2.100,00$$

D.2) Calcolo del valore degli Immobili

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali - al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti

auto coperti e scoperti box, ecc.). Saranno qui adottate le seguenti percentuali di omogeneizzazione:

tettoie: 30%;

spazi scoperti esterni: 10% fino alla superficie lorda dei fabbricati, 2% per l'eccedenza.

Si richiamano le superfici:

Superficie utile lorda del 1° fabbricato circa mq 270

Superficie utile lorda del 2° fabbricato circa mq 580

Superficie utile lorda del 3° fabbricato circa mq 265

per complessivi mq 1.115, oltre

Tettoie circa mq 94

Superficie resede circa mq 4000;

Superficie commerciale totale: $\text{mq } 1.115 + \text{mq } 94 \times 30\% + \text{mq } 1.115 \times 10\% + (\text{mq } 4.000 - \text{mq } 1.115) \times 2\% \approx \text{mq } 1.312$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 240,00, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato in:

$\text{€/mq } 240,00 \times \text{mq } 1.312 = \text{€ } 314.880,00$

dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati al par. D.6 in € 5.000,00:

$\text{€ } 314.880,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 309.880,00 \approx \text{€ } 310.000,00$

A riprova dell'attendibilità del valore dei fabbricati allo stato attuale e tenendo conto delle previsioni del piano regolatore comunale, si applica il criterio di stima in base al **valore di trasformazione**, nel quale il compendio nello stato attuale è inteso come fattore di produzione impiegato nel processo di trasformazione edilizia.

Come già esposto, per detto compendio le norme urbanistiche locali prescrivono, oltre al mantenimento delle attuali funzioni, il cambio di destinazione d'uso per mezzo di piano particolareggiato, con modalità esposte nelle relative schede del comparto (vedi all. 7), nelle quali si indica altresì la superficie utile lorda totale in mq 1.115,61, da mantenersi

nel piano particolareggiato, che sarà dunque assunta quale superficie vendibile sul mercato (arrotondata a mq 1.115).

La suddetta quantità di SUL è aumentata del 10% per tenere conto di superfici esterne e vani accessori, non costituenti SUL ma commercialmente significativi (giardini, resedi, terrazzi, posti auto, ecc.):

mq 1.115 x 1,1 ≈ mq 1.225

Di seguito la ricerca del valore di trasformazione, nella quale il valore di mercato degli immobili nello stato attuale è individuato nella differenza tra il probabile delle superfici di nuova costruzione (V_a) ed il probabile costo di costruzione delle stesse, comprensivo di tutti i vari oneri connessi, ossia: costo di produzione (K_p), spese tecniche (K_t), oneri di urbanizzazione (K_u), interessi sulle anticipazioni (K_i), spese di gestione (K_g) e di commercializzazione (K_c), utili del promotore (U_p). Il valore finale dei fabbricati ante ristrutturazione, al lordo degli oneri di acquisto (notarili, imposte) riferito all'ultimazione del processo di trasformazione ed alla data della possibile vendita dei fabbricati ultimati è quindi pari a:

$$V_{fl} = V_a - (K_p + K_t + K_u + K_i + K_g + K_c + U_p).$$

Detto valore V_{fl} è comprensivo degli oneri di acquisto (notarili, imposte e provvigioni) per un'incidenza complessiva del 14% circa (9% di imposta di registro, 3% per spese notarili, 2% per mediazioni), al netto dei quali si avrà:

$$V_f = V_{fl} / 1,14$$

Poiché detto valore deve essere riferito all'inizio di tale processo di trasformazione, esso sarà pari a:

$$V_i = V_f / (1 + i)^n$$

dove con "i" si intende il tasso di capitalizzazione, qui assunto nel 2,5%² e con "n" il numero degli anni dal processo di trasformazione, ossia dall'acquisizione degli immobili al termine dell'operazione immobiliare.

² In genere, ai fini dell'attualizzazione, si assume un tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata

Di seguito i singoli fattori delle formule sopra indicate:

- V_a - Valore di mercato degli immobili di nuova costruzione, ottenuto dal prodotto del valore unitario di mercato per le superfici edificabili commerciabili, pari a mq 1.225. Richiamato il valore unitario di €/mq **2.100,00**, in precedenza indicato, si avrà:

$$\underline{V_a = \text{mq } 1.225 \times 2.100,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 2.572.000,00}$$

- K_p - costo di produzione (cioè il costo della manodopera e dei materiali per la realizzazione del manufatto) quale prodotto delle superfici realizzate per il costo di costruzione medio, indicato, per nuovi edifici residenziali, in €/mq 1.100,00, oltre agli oneri per la demolizione e smaltimento, che si stimano a corpo in complessivi € 100.000,00:

$$\underline{K_p = (\text{mq } 1.225 \times 1.100,00 \text{ €/mq}) + \text{€ } 100.000,00 = \text{€ } 1.447.500,00}$$

- K_t - costo per le spese tecniche (progettazione e direzione lavori, collaudi, responsabile alla sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratiche catastali, ecc.) pari a circa il 12% del costo di produzione, ossia:

$$\underline{K_t = \text{€ } 1.447.500,00 \times 12\% = \text{€ } 173.700,00}$$

- K_u - oneri ex L. 10/1977:

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondarie ed il contributi sul costo di costruzione, sono stimati prudenzialmente in circa **€ 190.000,00**;

- K_i - costi finanziari in base tasso fisso di interesse "i".

E' noto che gli interessi hanno valori percentuali diversi in base al tipo di prestito. In genere gli interessi sono più bassi per mutui a tasso variabile, più alti per mutui a tasso fisso e ancora più elevati per leasing immobiliari. Ai fini della presente stima si assumerà un tasso medio del 3,5%. Poiché le spese sono sostenute progressivamente nel tempo, il calcolo degli interessi passivi sulle anticipazioni viene eseguito in dettaglio nella tabella seguente, in cui si è supposto che tutta l'operazione finanziaria abbia una durata di circa 48 mesi dal momento dell'incarico della redazione del progetto (si rammenta che l'approvazione di un piano attuativo di

recupero ha tempi maggiori rispetto alla sola richiesta di permesso a costruire) sino alla vendita degli immobili ultimati, con la seguente tempistica:

- Primi 16 mesi per redazione progetti e rilascio permessi (in tale periodo si considerano, come capitale anticipato, le spese tecniche di progettazione, nonché il pagamento degli oneri di urbanizzazione);
- Successivi 16 mesi: costruzione dei fabbricati. Ai puri fini estimativi si ipotizza che il pagamento dei costi di costruzione e della direzione lavori sia effettuato in tre stati di avanzamento (uno ogni 4 mesi).
- Successivi 16 mesi: tempo mediamente necessario per la vendita degli immobili dopo l'ultimazione dei lavori. A tale data si considera la riscossione dell'intero prezzo del fabbricato realizzato.

durata operazione	mesi	calcolo interessi passivi		
progettaz.rilascio permessi	16			
durata lavori	16			
periodo vendita	16	% capitale soggetto a finanz [p]	80%	
TOT durata operazione	48			
tasso fisso di interesse per finanziamenti a medio termine:		interessi = Capitale x ((1+i) ⁿ -1) i = 3,50%		
	durata anticipaz (mesi)	capitale anticipato (€)	% capitale soggetto a finanziamento [p]	interessi passivi (€)
spese progettazione	40	86.850,00	80%	8.442,16
oneri urbanizz	32	190.000,00	80%	14.803,65
spese costr e DL				
1/3	27	511.450,00	80%	32.505,98
1/3	21	511.450,00	80%	25.804,48
1/3	18	511.450,00	80%	19.204,66
spese generali	24	32.424,00	80%	1.847,52
TOTALE		1.843.624,00		102.408,45

Nell'ipotesi che il capitale soggetto a finanziamento (esposizione debitoria del promotore) costituisca la quota del 80% dell'intera spesa (e quindi delle singole voci dei costi), gli interessi complessivi determinati nella tabella di cui sopra sono pari a € 102.408,45, così arrotondato: **Ki ≈ 102.400,00**

- Kg - spese generali e di amministrazione del promotore per la gestione delle varie

attività di trasformazione, in circa il 2% del costo di produzione e delle spese tecniche: $K_g = (\text{€ } 1.447.500,00 + \text{€ } 173.700,00) \times 2\% \approx \text{€ } 32.400,00$

- K_c - spese di commercializzazione (agenzie immobiliari) mediamente pari al 2% sul prezzo complessivo di vendita: $K_c = 2\% \times \text{€ } 2.572.000,00 \approx \text{€ } 51.400,00$

- U_p - utile del promotore: in genere il profitto del promotore (ampiamente variabile), che rappresenta la remunerazione della sua capacità imprenditoriale e del rischio assunto nell'intervento, in condizioni ordinarie di mercato può essere stimato dal 10% al 25% del ricavo complessivo (o valore finale). E' ovvio che nel caso in cui il valore di vendita è prossimo ai costi necessari per la costruzione sia l'utile dell'imprenditore che il valore del terreno si "comprimono" verso percentuali minime al fine di rendere possibile l'intervento e mantenere il prezzo dell'immobile all'interno di quelli di mercato. Diversamente, ossia in caso di forte differenza tra il valore di vendita e la sommatoria dei costi (e quindi con grossi margini di guadagno) l'utile percentuale dell'imprenditore si assesta verso i valori più elevati. Nel caso in esame dato il basso margine di guadagno dovuto ai costi di produzione elevati rispetto al valore di mercato, nonché lo stato di conclamata crisi del settore immobiliare, si ritiene di poter indicare la percentuale del 7% sul prezzo finale di vendita del potenziale fabbricato: $U_p = 7\% \times \text{€ } 2.572.000,00 \approx \text{€ } 180.000,00$

Sostituendo i valori nella formula iniziale, si ottiene:

$$V_{fl} = V_d - (K_p + K_i + K_u + K_l + K_g + K_c + U_p) = \text{€ } 2.572.000,00 - (\text{€ } 1.447.500,00 + \text{€ } 173.700,00 + \text{€ } 190.000,00 + \text{€ } 102.400,00 + \text{€ } 32.400,00 + \text{€ } 51.400,00 + \text{€ } 180.000,00) = \text{€ } 2.572.000,00 - \text{€ } 2.177.400,00 = \text{€ } 394.600,00$$

Tale valore, riferito alla fine del processo produttivo, comprende le spese di acquisto del terreno (notarili, imposta di registro, provvigioni di mediatori) indicate nell'incidenza del 14%.

Il valore al netto di dette spese è pertanto pari a

$$V_f = € 394.600,00 / 1,14 \approx \underline{\underline{€ 346.000,00}}$$

Il valore iniziale, riferito alla data del contratto d'acquisto del terreno (inizio del processo produttivo), ottenuto mediante l'attualizzazione del valore sopra indicato per un periodo di 48 mesi, è pari a:

$$V_0 = € 346.000,00 / (1+0,025)^{48/12} = € 313.458,92 \approx \underline{\underline{€ 313.000,00}}$$

Valore pressoché prossimo al valore di € 310.000,00 calcolato con il metodo sintetico comparativo, che si assume quale valore finale.

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una riduzione del 10% del valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

$$\underline{\underline{€ 313.000,00 \times 0,90 = € 281.700,00 \approx € 282.000,00}}$$

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 06.09.2017

Firmato digitalmente da
ALESSANDRA RINALDI

Ordine degli Architetti PPC di Firenze/80010790485

ALLEGATI

1. *Documentazione fotografica*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura catastale*
4. *Planimetria catastale*
5. *Nota di trascrizione RP 264/2002 – Atto di compravendita Notaio Ruta, Rep. 93120 del 17.12.2001*
6. *Nota di trascrizione RP 4316/2001 – Decreto di trasferimento, Rep. 220 del 06.09.2001*
7. *Stralcio del Regolamento Urbanistico: Scheda Normativa Edificio n. 7 – Utoe 8 – Loc. Forni*
8. *Stralcio Licenza edilizia del 09.10.1956 e Permesso d'uso n. 41 del 17.04.1961*
9. *Stralcio Licenza edilizia n. 1360 del 07.06.1961*
10. *Stralcio Licenza edilizia n. 209 del 12.02.1962*
11. *Stralcio del permesso d'uso n. 34 del 19.08.1965*
12. *Stralcio della Licenza edilizia n. 1 del 26.02.1964*
13. *Stralcio della Concessione edilizia n. 39 del 10.02.1989*
14. *Stralcio della Domanda di agibilità*
15. *Stralcio della DIA n. 139 del 26.12.2002*
16. *Racc. a/r del 28.05.2012*
17. *Elenco sintetico delle formalità ipotecarie*
18. *Valori OMI 2° semestre 2016 – Valori da www.borsinoimmobiliare.it, luglio 2017*

Arch. Alessandra Rinaldi

tel.333/9017082

Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)

E-mail alessandrinaldi1@gmail.com

Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO

Sentenza N. Reg. Fall. n° 135/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Federica Feci

INTEGRAZIONE

A PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI

UBICATI IN MONTAIONE, Loc. Forni, Via Torri n. 11, 13, 15

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE	1
B) ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE	2
C) IL FUTURO PIANO OPERATIVO	2

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 658, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 31.05.2016 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Federica Feci, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società [REDACTED].

B) PREMESSE

La [REDACTED] risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Montaione (FI), Località Forni, Via Torri, consistenti in un complesso immobiliare a destinazione produttiva (ex opificio per la lavorazione dell'onice), ora in disuso, composto da capannoni e manufatti di vetusta costruzione e circostante terreno.

In data 11.09.2017 è stata giurata e depositata perizia di stima del compendio immobiliare, previa descrizione delle consistenze e della destinazione urbanistica.

Con le presenti note si aggiornano i contenuti della perizia con riguardo alla fattibilità degli interventi ammissibili per il compendio in oggetto.

B) ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE

Per la disamina della situazione urbanistica del compendio in oggetto si fa riferimento alla seconda Variante del Secondo Regolamento Urbanistico - adottata con Delib. C.C. n. 56 del 30.11.2016, approvata con Delib. C.C. n. 15 del 06.04.2017, divenuta efficace il 17.05.2017 con pubblicazione sul BURT n. 20.

Secondo il suddetto Regolamento Urbanistico gli immobili ricadono in zona omogenea *E1 - Aree a prevalente funzione agricola* (art. 31 delle NTA). I medesimi sono classificati altresì come edifici incongrui al contesto rurale, come da Schede Normative del territorio aperto (vedi all. 7 della perizia depositata) e per essi si prevedeva, oltre al mantenimento dell'attuale destinazione ad **opificio**, con interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, anche l'eventuale trasformazione con **cambio di destinazione d'uso** verso la destinazione residenziale o turistico ricettiva, ossia la ristrutturazione urbanistica attuabile per mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Le previsioni di attuazione di cui alla Variante vigente del RU, ossia il cambio di destinazione d'uso mediante PUA, tuttavia perdono efficacia alla **scadenza quinquennale** del piano di riferimento (art. 30, c. 4, L.R. 65/2014), laddove non si sia dato avvio all'attuazione delle previsioni suddette, anche attraverso la stipula di convenzione edilizia con l'Amministrazione Comunale, circostanza appunto rilevabile nel compendio immobiliare in questione, oggetto di procedura fallimentare e conseguente vendita all'asta.

Poiché la scadenza quinquennale della previsione del cambio d'uso verso la destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva è da collocarsi al 17.05.2022, ne consegue che all'attualità, stante l'assenza di ogni iniziativa volta ad attuare la suddetta previsione, **detto cambio di destinazione d'uso non è consentito**.

In attesa della futura pianificazione permane unicamente la possibilità di mantenere l'attuale destinazione ad opificio, con l'esecuzione dei soli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, nonché di **ristrutturazione edilizia**.

C) IL FUTURO PIANO OPERATIVO

Riguardo alla futura pianificazione si evidenzia che il comune di Montaione, con Delib. C.C. n. 100 del 28.11.2024, ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo **Piano Operativo Comunale** (ex art. 17, L.R. 65/2014), nel cui complesso iter si individuano le fasi successive dell'adozione ed approvazione, oltre che le eventuali fasi inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, la Conferenza Paesaggistica, la Conferenza di Copianificazione.

Il futuro Piano Operativo potrà confermare, modificare o eliminare dette previsioni, in funzione delle future esigenze sia territoriali che sociali.

La formazione del Piano Operativo prevede altresì la partecipazione della cittadinanza per mezzo dell'invio di contributi tecnico-progettuali, contenenti proposte riguardo il futuro assetto del territorio da sottoporre all'Amministrazione Comunale.

La cittadinanza potrà altresì inviare, successivamente all'adozione del Piano Operativo, le proprie osservazioni alla pianificazione adottata.

Il Tecnico estimatore, rassegna le presenti note integrative, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Bagno a Ripoli, 31.01.2025

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi