

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n° 24/2015

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai.

Commissario Giudiziale: Dott. Guido Nardoni.

Perito stimatore: Geom. Alberto Ulivieri.

TERRENI A COLLESALVETTI

Piena proprietà di appezzamenti di terreno ubicati a Collesalveti lungo la Strada Statale 206 Emilia, suddivisibili in due lotti,

il primo: costituito da sei particelle della superficie catastale complessiva di 5.850 mq di cui circa 3.000 mq edificabili in area a trasformabilità produttiva, censito al Catasto Terreni di Collesalveti al Foglio 66 Particella 370, 371, 374, 375, 421 e 426, ubicato di fronte alla stazione di benzina Eni;

il secondo: costituito dalla particella 255 del Foglio 50 della superficie catastale di 860 mq, ubicato sempre sulla Strada Statale 206 Emilia, alla fine del cavalcavia in direzione Vicarello (a sinistra).

Il sottoscritto Geom. Alberto Ulivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato stimatore nella procedura di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche richieste nell'incarico, redige la presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione di stima

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale dei beni in esame.

Premesso

- che per l'espletamento dell'incarico è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto, richiedendo la documentazione relativa all'immobile in esame;
- che le indagini di mercato effettuate non hanno riscontrato valori di beni comparabili, per cui si è eseguito una stima analitica optando per il procedimento del "Valore di Trasformazione" dell'area;
- che l'incarico affidatomi trascura le indagini di natura ipotecaria e la conformità urbanistico edilizia dei beni in esame, per cui il sottoscritto non ha preso in esame tali tematiche;

ciò premesso

si redige di seguito la relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi:

- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- PROPRIETA' DEL BENE
- STIMA DEL BENE
- SINTESI CONCLUSIVA

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli appezzamenti di terreno trattati nella presente relazione sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Collesalveti, così come segue:

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Foglio 50 (Lotto n° 1):

- PART. 255, Semin.Arbor. di 3[^], are 08 ca 60, R.D. € 2,22 R.A. € 1,78

Al Foglio 66 (Lotto n° 2):

- PART. 370, Seminativo di 3[^], are 03 ca 20, R.D. € 0,72 R.A. € 0,83
- PART. 371, Seminativo di 3[^], are 07 ca 60, R.D. € 1,71 R.A. € 1,96
- PART. 374, Seminativo di 4[^], are 09 ca 40, R.D. € 0,15 R.A. € 0,97
- PART. 375, Seminativo di 4[^], are 36 ca 50, R.D. € 0,57 R.A. € 3,77
- PART. 421, Seminativo di 4[^], are 01 ca 40, R.D. € 0,02 R.A. € 0,14
- PART. 426, Seminativo di 3[^], are 00 ca 40, R.D. € 0,13 R.A. € 0,10

Intestazione catastale (Lotto n° 1 e 2):

- ██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano, visura catastale per soggetto (**allegato n° 1**), estratto di mappa

Lotto n° 1 (**allegato n° 2**), estratto di mappa Lotto n° 2 (**allegato n° 3**).

DESCRIZIONE DEL BENE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Lotto n° 1

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto ubicato sulla Strada Statale 206 Emilia, posto a sinistra percorrendo la fine del cavalcavia in direzione Vicarello.

La porzione di terreno risulta essere pianeggiante, posta fronte strada alla Statale 206, interessata da rovi, arbusti e canneti.

Il terreno ricade nel “Sistema Insediativo UTOE 12” del Piano Strutturale comunale ed in area a “Verde agricolo urbano” del Regolamento Urbanistico vigente, con Funzioni ordinarie del sistema urbano: “Zona di frangia” per intero.

E' censito alla particella 255 del Foglio 50 di Collesalvetti ed ha una

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie catastale di mq 860.

Si allega la documentazione fotografica del Lotto n° 1 (**allegato n° 4**).

Lotto n° 2

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato sulla Strada Statale 206 Emilia, posto di fronte alla Stazione di Benzina Eni.

Il terreno è inserito tra la strada statale e la ferrovia, è posto fronte strada ed ha l'accesso diretto dalla statale Emilia.

Attualmente è utilizzato come piazzale di deposito di materiale edile.

E' censito alle particelle 370, 371, 374, 375, 421 e 426 del Foglio 66 di Collesalveti ed ha una superficie catastale complessiva di mq 5850.

Fa parte del "Sistema Rurale subsistema rurale con prevalente funzione rurale UTOE 12" del Piano Strutturale comunale.

Ricade nella seguente "Area Normativa" del Regolamento Urbanistico di Collesalveti:

- *particella 375*: Area della trasformabilità produttiva in parte; Attrezzature e servizi per il trasporto in parte; Area agricola residuale in parte;
- *particella 421*: Area della trasformabilità produttiva in parte; Attrezzature e servizi per il trasporto in parte;
- *particelle 371-426*: Area della trasformabilità produttiva per intero;
- *particelle 370-374*: Area agricola residuale per intero;

E' regolata dalla seguente "Disciplina delle Funzioni:

- *particella 421*: Funzioni ordinarie del sistema delle attività: Industriale_Artigianale in parte; Funzioni ordinarie del sistema urbano: Funzione Urbana in parte;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

- *particelle 426-371*: Funzioni ordinarie del sistema delle attività:
Industriale_Artigianale per intero;
- *particella 375*: Funzioni ordinarie del sistema rurale: Funzione
produttiva in parte; Funzioni ordinarie del sistema delle attività:
Industriale_Artigianale in parte;
- *particelle 370-374*: Funzioni ordinarie del sistema rurale: Funzione
produttiva per intero;

E' regolata dalla seguente "Disciplina delle Limitazioni:

Reti:

- *particelle 370-371-374-375-421-426*: Fattibilità 5 – Reti presenti:
acqua, per intero;

Classificazione acustica del territorio:

- *particelle 370-371-374-375-421-426*: Classe 4, per intero;

Vincoli:

- *particelle 374-375-421*: Fattibilità 5 – Fascia di rispetto della
ferrovia, in parte;

Si allegano, copia del C.D.U. (**allegato n° 5**), estratto del R.U. (**allegato n° 6**).

Dei complessivi 5850 mq di superficie catastale, circa mq 3000 risultano edificabili in Area della trasformabilità produttiva, disciplinata dall'art. 106 del R.U. che per le nuove costruzioni prevede la disciplina di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

H max 12 ml.

Rapporto di copertura 0,50 mq/mq

Df = 15 ml fra pareti finestrate antistanti e mt 7,50 per pareti non finestrate

Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dc = 7,50 ml

Dla = 5,00 ml

Dcorsi acqua = 10 ml

RP = 0,35 mq/mq

Gli usi consentiti nell'area per quanto riguarda le funzioni ammesse sono disciplinati dall'Art. 172 del R.U. Funzioni Industriali – Artigianali (IA), che prevede le seguenti funzioni di destinazioni:

- B2 terziario.
- C6 attrezzature per il tempo libero: locali per intrattenimento, palestre private.
- C7 standard urbanistici.
- D2 attività di somministrazione: ristoranti, bar, pizzerie, self-service, pub.
- D3 commercio al dettaglio non alimentare: limitatamente a stampa, libri e riviste.
- D4 commercio con magazzino o deposito oltre 150 mq di sup.: materiali edili; articoli per impianti igienici; idraulici e riscaldamento; macchine ed attrezzi per agricoltura industria e artigianato; ogni attività D3 con magazzino superiore a 150 mq di superficie tra cui: cartolerie; mezzi di trasporto; farmacie; abbigliamento, accessori, articoli sportivi; elettrodomestici; ferramenta ed utensileria; macchine per ufficio; strumenti scientifici e di misura; materiale elettrico.
- D6 distributori di carburante e servizi alle auto.
- E commercio all'ingrosso.
- F industriale: con esclusione F1 cave e miniere.
- Fa artigianale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

- H di servizio alle attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

Su questi 3000 mq edificabili, la società richiedente il concordato ha previsto, come anche citato nella perizia tecnica di parte, la costruzione di un fabbricato di 1200 mq di superficie, su tre livelli, per un'altezza di 12 ml, per un totale di 3600 mq a destinazione commerciale e direzionale (terziaria).

Si allega la documentazione fotografica del Lotto n° 2 (**allegato n° 7**).

PROPRIETA' DEL BENE:

Lotto n° 1

Il bene è di proprietà della società:

- [REDACTED] per la quota di 1/1

per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Cavallini Marta di Livorno del 08/02/2005 repertorio 40018, trascritto a Livorno al numero di particolare 1613 dell'anno 2005.

Lotto n° 2

Il bene è di proprietà della società:

- [REDACTED] per la quota di 1/1

per averlo acquistato:

relativamente alle particelle 370, 371, 374 e 375 con atto di compravendita a rogito del Notaio Caccetta Angelo di Pisa del 05/10/2006 repertorio 64427, trascritto a Livorno al numero di particolare 12305 dell'anno 2006;

Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

e relativamente alle particelle 421 e 426 con atto di compravendita a rogito del Notaio Caccetta Angelo di Pisa del 25/10/2012 repertorio 73113, trascritto a Livorno al numero di particolare 10538 dell'anno 2012.

STIMA DEL BENE:

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore dell'immobile è stato determinato per quanto riguarda il Lotto n° 1

Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

adottando il criterio di stima sintetica e prendendo in esame i prezzi praticati per immobili simili secondo l'attuale andamento di mercato immobiliare della zona, mentre per il Lotto n° 2, non avendo riscontrato dei comparabili compravenduti, si è utilizzato il procedimento di stima sul Valore di Trasformazione, considerando un processo di edificazione dell'area, stimando i ricavi e le spese legati al processo immobiliare ed applicando il procedimento di stima finanziario del DCFA (Discounted Cash Flow Analysis).

Il DCFA considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Il valore dell'area edificabile è quindi determinato attualizzando la cifra ottenuta per differenza tra i ricavi ottenuti dalla vendita del fabbricato finito e i costi sostenuti per realizzarlo compreso l'utile dell'investitore.

Lotto n° 1

Valore di Mercato del terreno particella 255:

mq 860 x €/mq 30 = € 25.800,00 arrotondato a **€ 25.000,00**

Lotto n° 2

Valore di Mercato del terreno particelle 370, 371, 374, 375, 421 e 426:

Il valore determinato è riferito all'intero appezzamento di terreno di complessivi 5850 mq di superficie catastale. Il processo immobiliare è stato ipotizzato sulla porzione di area edificabile di circa 3000 mq, realizzando un lotto comprendente 1200 mq di superficie coperta e un'area esterna circostante di mq 1800. Il fabbricato di tre livelli ha una superficie complessiva di 3.600 mq.

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

I costi dell'investimento immobiliare, pari a circa 2.794.000,00 sono dati dalla sommatoria tra il costo di costruzione del fabbricato e della sistemazione dell'area esterna + le spese tecniche + gli oneri di urbanizzazione comunali + costi di marketing.

Il costo di costruzione di € 2.484.000,00 è stato determinato applicando il costo necessario a costruire il fabbricato pari a €/mq 650,00, desunto con gli opportuni aggiustamenti dal Prezziario della DEI – Prezzi Tipologie Edilizie - scheda E9, ai 3600 mq realizzabili a destinazione commerciale (prevalente) e direzionale (terziaria).

Le spese tecniche pari a € 124.200,00 sono state determinate a forfait, considerando un'incidenza del 5% sul costo di costruzione del fabbricato.

Gli oneri comunali pari a € 133.200,00 sono stati determinati analiticamente secondo le tabelle dell'anno 2016 del Comune di Collesalveti, per interventi di nuova edificazione con $I_f > 3$ mc/mq.

Le spese di marketing pari ad € 52.344,00 sono state calcolate al 2%.

Si è poi determinato la tempistica del ciclo immobiliare in anni 3,25 per complessivi 13 trimestri, eseguendo i flussi dei costi nei vari trimestri suddivisi nelle varie voci.

I ricavi del bene finito sono stati ottenuti attribuendo un valore di vendita a nuovo di €/mq 1.200,00 sia alla destinazione commerciale che terziaria, ipotizzando di realizzare un fabbricato a maggiore funzione commerciale così suddiviso: piano terra e primo a funzione commerciale per intero e il piano primo a destinazione mista commerciale e terziaria, ottenendo un ricavo pari a € 4.320.000,00.

Si è poi determinato il saggio di attualizzazione con il metodo Wacc

Geom. Alberto Ulivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

semplificato al 7,90% ed un interesse trimestrale dell'1,92% ed andando ad
attualizzare i flussi di cassa dei costi e dei ricavi trimestrali del processo
immobiliare, determinando un valore dell'area edificabile pari a €
1.040.000,00.

Tale valore è stato determinato in maniera analitica, come meglio descritto
nel dettaglio nelle tabelle di calcolo allegate (**allegato n° 8**).

SINTESI CONCLUSIVA

Valore del Lotto n° 1 € 25.000,00

Valore del Lotto n° 2 € 1.040.000,00

TOTALE VALORE € 1.065.000,00

Ringraziando per l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per
eventuali chiarimenti in merito a quanto sopra esposto, distintamente
ossequia.

Livorno, 11 marzo 2016.

Geom. Alberto Ulivieri

Allegati:

- N. 01 – visura catastale per soggetto
- N. 02 – estratto di mappa Lotto n° 1
- N. 03 – estratto di mappa Lotto n° 2
- N. 04 – documentazione fotografica del Lotto n° 1
- N. 05 – copia del C.D.U.
- N. 06 – estratto del R.U.
- N. 07 – documentazione fotografica del Lotto n° 2
- N. 08 – tabelle DCFA valore area edificabile