

DUCCIO CHIMENTI
architetto



RELAZIONE ESTIMATIVA CIRCA IL VALORE DI MERCATO
DEI BENI IMMOBILI POSTI NELL'AREA DENOMINATA
"BATTILANA AUNC IIa – VIA SCARDASSIERI"
NEL COMUNE DI SESTO F.NO – FIRENZE

COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

TECNICO INCARICATO: ARCH. DUCCIO CHIMENTI

DATA
30/05/2016

50137 FIRENZE - Via del Salvatino, n° 14 - Tel. 055/6540556- Fax 055/611574

Email: duccio.chimenti@tin.it PEC: duccio.chimenti@pec.architettifirenze.it

Partita I.V.A. 05233970481 - Codice Fiscale: CHM DCC 68R08 D612K

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE ESTIMATIVA CIRCA IL VALORE DI MERCATO
DEI BENI IMMOBILI POSTI NELL'AREA DENOMINATA
"BATTILANA AUNC IIa – VIA SCARDASSIERI"
NEL COMUNE DI SESTO F.NO – FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) PREMESSE
- 2) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E SITUAZIONE URBANISTICA
- 3) IL PROGETTO
- 4) PROCESSO DI STIMA
- 5) VALORE DELL'ARE (Ve)
- 6) COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)
- 7) VALORE DELL'AREA EDIFICABILE (Va)
- 8) CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) PREMESSE

Il sottoscritto:

Arch. Duccio Chimenti, con studio professionale in Firenze, Via del Salviatino 14, Tel. 055.605161 Fax. 055.611574 email: ducciochimenti@pec.architettifirenze.it, iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze al n° 5483, è stato incaricato dall'Avv. Carlo Bossi, nella qualità di commissario liquidatore di UNICA Soc. in liquidazione coatta amministrativa D.M. 521 del 22/10/2015 di procedere alla redazione di perizia valutativa giurata dell'immobile di seguito indicato.

Esperiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili (escludendo la verifica della conformità urbanistica), effettuato un sopralluogo in data 07/04/2016 ed elaborati i dati raccolti e la documentazione fornita dalla committenza, è stata redatta la stima.

La presente relazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni posti nel comune di Sesto Fiorentino, in provincia di Firenze, inseriti nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Battilana – Via Scardassieri".

L'incarico consiste nella determinazione del più probabile valore venale di tale bene alla data del 30 Maggio 2016.

La ricerca del valore venale è finalizzata alla alienazione del bene medesimo, da realizzarsi in situazione di libero mercato, nella ipotesi di recupero e ristrutturazione dell'intera area. Ipotesi avvalorata, fra l'altro, dalla situazione in essere che vede depositato uno strumento di pianificazione territoriale specifico, Piano Urbanistico Convenzionato per l'attuazione dell'intervento.

Siamo giunti alle attuali considerazioni finali di stima attraverso un processo di analisi e di valutazioni che ha preso le mosse dalla attenta lettura critica della documentazione fornita dalla proprietà.

Le considerazioni svolte inoltre sulla situazione attuale del mercato immobiliare non possono non influenzare l'individuazione dei valori medi dei beni finiti.

2) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E SITUAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto dell'intervento presenta una superficie territoriale di circa 59.113 mq e comprende una fascia territoriale posta a Sud di Via del Soderello che si estende dal torrente Gavine fino a via Battilana.

L'area del Piano Attuativo relativo alla scheda di R.U. Battilana AUNC IIa – Via Scardassieri, è censita al catasto fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nei Fogli 44, 45, 48, 49.

I terreni sono prevalentemente accatastati come aree agricole, ma vi sono anche Aree urbane, Canneti, relitti di canali e relitti di strade.

Le proprietà delle aree sono le seguenti:

- Unica Soc. Cooperativa
- Cooperativa Mare
- eredi di Paoletti Ernesto
- Bartoli Giorgio

- Sarri Gianni / Fantini Sonia

Analizzando globalmente le superfici delle particelle si evince che la Unica Soc. Coop. possiede quasi la totalità dell'area complessiva ovvero il 91,65% della superficie territoriale totale inserita nel PUC che è di circa 59 ha.

La presente stima è volta ad individuare il valore dell'area nel suo complesso ed in particolare della quota della Cooperativa Unica.

L'area costituisce il margine meridionale dell'abitato di Sesto Fiorentino in direzione della piana agricola, da cui sarà separata dal previsto nuovo cimitero e dalla nuova strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli.

L'assenza di attività agricole e culturali e la mancata attuazione delle previsioni urbanistiche hanno nel tempo portato al sostanziale abbandono dell'area.

Nella seconda metà del 2011 l'amministrazione comunale, con D.C.C. n° 72 del 26/07/2011, ha dato avvio al procedimento per la revisione del Piano Strutturale e di variante al R.U..

Nel periodo tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 è stata espletata una fase di consultazione con associazioni e cittadini.

Con Delibera C.C. n. 35 del 18 aprile 2013 l'amministrazione comunale ha adottato il RU, e infine, con Delibera C.C. n. 6 del 28 gennaio 2014., ha definitivamente approvato la variante al RU.

Il RU prevede la suddivisione della capacità edificatoria in 3 ambiti distinti, di cui la porzione denominata "AUNC Ila - via Scardassieri, costituisce l'elemento di valutazione della presente relazione di stima.

Le previsioni del R.U.

La variante al RU approvata nel 2014, denominata "secondo Regolamento Urbanistico", coerentemente con le previsioni del PS conferma la scelta per l'area di Battilana, descritta nella scheda "AUNC II Battilana" – di realizzare un nuovo insediamento residenziale a completamento della area urbana circostante, in stretta integrazione con il borgo di San Lorenzo e con la vasta area libera connessa al Parco della Piana.

Tenuto conto delle problematiche emerse per l'area di Battilana negli anni precedenti, che ne hanno fortemente condizionato l'attuazione, il nuovo RU prevede la riconfigurazione del perimetro, alcune modifiche nell'organizzazione dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché la possibilità di attuazione mediante tre distinti ambiti d'intervento.

L'area oggetto del presente piano attuativo è contrassegnata come "AUNC Ila- Scardassieri", destinata a nuova edificazione mediante piano attuativo (cfr. art. 68 NTA del R.U.).

La scheda del RU prevede concentrazione prevalente dell'edificato nella parte ovest dell'area, con realizzazione di edifici in linea, a schiera o villino.

L'edificato non potrà superare i 7,5 mt. di altezza per gli edifici adiacenti al parco e al parcheggio pubblico, e i 12 mt. Per tutti gli altri edifici.

L'organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici dovrà avvenire in



parallelo ai confini ovest e sud dell'ambito.

Nella conformazione degli spazi pubblici costituiscono elementi privilegiati:

- la sistemazione a verde delle fasce lungo il canale Gavine e il canale di Cinta Occidentale;
- la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero;
- demolizione degli attraversamenti del canale di Cinta e ricostruzione di due ponti ciclo-pedonali;
- mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano;
- cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battilana (AUNC Ilc), da destinare a residenza sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti stradali e pedonali necessari per assicurare l'accessibilità all'area;

Quest'ultimo aspetto è uno degli elementi di maggiore novità rispetto al precedente RU: una parte significativa del parco urbano (0,9 Ha) viene riservata ad un intervento di edilizia residenziale sociale, collocato a chiusura del lato sud borgo storico.

L'inserimento dell'ERS – normato dall'art. 63 ter delle NTA del RU – pur riducendo la quota destinata al verde, riduce in ugual misura la capacità edificatoria attribuita ai privati e, data la sua natura di standard aggiuntivo, mantiene la dotazione di standard complessivi molto al di sopra dei valori minimi di legge.

L'inserimento dell'ERS, nelle intenzioni del RU, consente di meglio valorizzare il parco urbano, attraverso un edificio di altezza contenuta (2 piani) il cui sviluppo longitudinale deve seguire l'andamento della folta siepe che delimita il confine del lotto assegnato.

La capacità edificatoria assegnata a Scardassieri è la seguente:

SUL MASSIMA	11.600 mq
Residenza libera massimo	6.570 mq
Residenza convenzionata	minimo 4.530 mq
Attività Produttive a carattere Diffuso	minimo 500 mq

Per gli spazi pubblici ricompresi nella scheda "AUNC IIa-via Scardassieri" sono previsti i seguenti valori minimi, riferiti alle aree di cessione (per un totale di 36.400mq):

Verde pubblico	mq. 25.000
Parcheggi pubblici	mq. 2.400
Area per ERS	mq. 9.000

Per quest'ultima area, facente parte degli standard pubblici, e quindi esclusa dalla capacità edificatoria in senso stretto, il RU ha in ogni caso indicato un limite massimo di "edificabilità" del lotto ERS, fissato a 3.000 mq. di SUL.

3) IL PROGETTO

In base alle suddette previsioni, in data 24/04/2015 è stata presentata dalla Cooperativa Unica, in forza di quanto disposto dall'Art. 108 della L.R. 65/2014, una proposta di Piano Attuativo, registrata al numero di Protocollo 20.605.

Le aree pubbliche di progetto, maggiori rispetto a quanto previsto dalla scheda AUNC IIa – via Scardassieri, sono elencate nella seguente tabella:

DOTAZIONI PUBBLICHE DI PROGETTO			DATI DEL R.U.	
Destinazione	N. Lotto	Superficie (mq)	Dotazioni minime (mq) Appendice 1 AUNC IIa	
Viabilità Principale (S)	S 2	1.292		
	S 3	1.800		
	Totale	3.092		
Parcheggi pubblici (P)	P 1	1.457		
	P 2	617		
	P 3	464		
	Totale	2.538	>	2400
Verde Pubblico (V)	V 1	25.494		
	V 2	1.024		
	V 3	754		
	Totale	27.272	>	25000
Totale		32.902		

AREA DESTINATA A EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			DATI DEL R.U.	
Destinazione	N. Lotto	S.F. (mq)		
Lotto ERS (SUL 3.000 mq)	7	9.779	>	9000

1. Il Piano Attuativo è suddiviso in 7 lotti edilizi, come indicato nella Tavola "P.2.7 – Planimetria di progetto - lotti privati", di cui n. 6 lotti destinati all'edificazione privata, e n. 1 destinato all'ERS.
2. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici all'interno di ciascun lotto edilizio sono quelle indicate nella tabella che segue e nella Tavola "P.2.7 – Planimetria di progetto - lotti privati".
3. Nella tabella che segue si riportano le previsioni dei singoli lotti privati ricompresi nel Piano Attuativo:

N° lotto	Destinazione	Superficie Utile Lorda (mq)	Altezza Massima (m)	N° alloggi max	Superficie fondiaria (mq)
1	Residenza Libera	490	12	38	3.746
	Residenza convenzionata	2.140			
	Attività produttive a car. diffuso	230			
	Totale Lotto	2.860			
2	Residenza Libera	1.960	12	41	3.636
	Residenza convenzionata	900			
	Totale Lotto	2.860			
3	Residenza Libera	780	12	26	2.177
	Residenza convenzionata	1.130			
	Attività produttive a car. diffuso	230			
	Totale Lotto	2.140			
4	Residenza Libera	1.420	12	18	1.894
5	Residenza Libera	520	12	12	2.023
	Residenza Convenzionata	360			
	Attività produttive a car. diffuso	40			
	Totale Lotto	920			
6	Residenza Libera	1.400	7,5	16	2.373

4. Il piano prevede inoltre un lotto destinato a residenza sociale, normato dall'art. 63ter delle NTA del Ru, nonché dai successivi atti previsti dal comma 8 del medesimo articolo:

N° lotto	Destinazione	S.U.L. (mq)	Altezza Max(m)	N° alloggi max	Superficie fondiaria (mq)
7	Edilizia Residenziale sociale	3.000	7,5	38	9.779

Il piano urbanistico prevede un'articolazione secondo 7 lotti funzionali, di cui il n. 7 destinato all'ERS.

La capacità edificatoria è stata ripartita omogeneamente tra lotti che propongono dai 20 ai 35-40 alloggi ciascuno, nell'intento di realizzare un equilibrio tra pieni e vuoti e assicurare un rapporto armonico con le aree a verde per ciascun edificio.

La previsione di spazi destinati ad attività produttive diffuse -ipotizzate in uffici, piccoli esercizi, attività di servizio alla persona- è stata prevista sui valori minimi previsti dal RU, in considerazione che la pluralità di funzioni non risulta molto appetibile per questa zona della città. Anche tale destinazione d'uso è stata ripartita su più lotti.

4) IL PROCESSO DI STIMA

Il mercato immobiliare, negli ultimi tempi, è in grave difficoltà e si deve temere che tali difficoltà permangano anche nel breve periodo.

Le considerazioni che seguono si riferiscono a un mercato attivo "come se" l'attuale stagnazione fosse solo episodica e destinata a risolversi nel medio periodo, riportando, con criteri prudenziali, i valori agli standard usuali degli ultimi anni.

La stima che segue si fonda su due presupposti essenziali: in primo luogo l'area è da considerarsi libera e disponibile, in secondo luogo l'area avrà la capacità edificatoria indicata al precedente punto 3 che è desunta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal PUC depositato.

Il processo di stima adottato è quello del "valore di trasformazione" specificatamente dettato per la stima delle aree urbanizzabili o in trasformazione.

Il criterio si basa sulla nota formula:

$$Va = (Ve - Ct) / q^n$$

secondo la quale il valore dell'area edificabile (Va) è pari alla differenza tra il valore dell'area edificata (Ve) e del costo di trasformazione (Ct), scontato del binomio di interesse (q) per il numero degli anni dell'attesa (n).

Il metodo si basa sulla ricostruzione del processo di trasformazione di un'area da terreno edificabile a terreno edificato.

- Il primo dato al numeratore del secondo termine dell'uguaglianza sopra riportata (**Ve**) può essere stimato sinteticamente attraverso lo studio comparativo delle transazioni avvenute di beni immobili (edifici, non terreni) dalle stesse caratteristiche di destinazione economica di quelli realizzabili sull'area oggetto di stima, oppure sarà determinato col metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che si basa sul postulato che il prezzo di mercato di un bene è uguale al valore attuale dei redditi futuri che può fornire.
- Il secondo dato (**Ct**): il costo di trasformazione si otterrà anch'esso partendo da dati espressi in larga misura dal mercato dell'edilizia (sono questi, in realtà, prezzi sufficientemente noti).
- Nel nostro caso la definizione esatta del fattore q^n , presente nella formula, è di non complessa determinazione. Sebbene il numero degli anni necessari per completare l'operazione sia legato alle contingenti difficoltà economiche del paese e alla ridotta attività del mercato edilizio, si può ragionevolmente prevedere un tempo di realizzazione e per la conclusione dell'operazione valutabile in 5 anni.

L'altro elemento, determinante nell'attribuzione del fattore q^n , è il criterio di finanziamento e il costo relativo nella situazione economica in atto. Si può considerare che il tasso medio di finanziamento non possa essere superiore al 5,0%.

Avremo quindi che q , il cui valore è pari a $1 + r$ dove r corrisponde al tasso di finanziamento percentuale, è uguale a $1 + 0,05 = 1,05$ pertanto il Valore dell'area edificabile sarà pari a $Va = (Ve - Ct) : 1,05^5 = (Ve - Ct) : 1,2763$

5) VALORE DELL'AREA (V_e)

L'ipotesi di sviluppo prevede la realizzazione una SUL di circa 6.570 mq di edilizia residenziale libera e di circa 4.530 mq di edilizia residenziale convenzionata, oltre a circa 500 mq di attività di servizio (in uffici, piccoli esercizi, attività di servizio alla persona).

Per la determinazione del valore finale dell'area si applicherà un prezzo medio di vendita alla superficie complessiva vendibile.

Per determinare la superficie complessiva, considerato che il progetto edilizio è ancora ad una fase preliminare, è stato adottato un coefficiente di incremento della SUL pari al 20%, pertanto si avrà:

Residenza Libera	6.570 mq	x 1,20 =	7.884 mq
Residenza Convenzionata	4.530 mq	x 1,20 =	5.436 mq
Servizi	500 mq	x 1,20 =	600 mq

Per la *residenza libera* si può assumere come prezzo medio di vendita il valore di 2.500 €/mq per un totale di mq $7.884 \times € 2.400 = € 18.921.600$.

Per la *residenza convenzionata* si può assumere come prezzo medio di vendita il valore di 2.200 €/mq per un totale di mq $5.436 \times € 2.200 = € 11.959.200$.

Per le *attività di servizio* si può assumere come prezzo medio di vendita il valore di 1.200 €/mq per un totale di mq $600 \times € 1.800 = € 1.080.000$.

Il valore complessivo finale è quindi pari a:

Edilizia libera:	€ 18.921.600
Edilizia Convenzionata:	€ 11.959.200
Attività di servizio:	€ 1.080.000
Totale	€ 32.740.800

Si assume il valore può quindi assumersi pari a: € 32.000.000

Valore complessivo dell'area edificata (V_e) = € 32.000.000,00

6) COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)

I costi unitari che sono stati utilizzati per la determinazione dei costi necessari alla costruzione dei fabbricati in oggetto sono stati determinati sulla base di valori medi attuali di mercato e desunti da recenti appalti per realizzazioni simili, ed in particolare sono i seguenti:

Residenza	1.200	€/mq di Superficie complessiva
Servizi	1.000	€/mq di Superficie complessiva

Per determinare la superficie complessiva, considerato che il progetto edilizio è ancora ad una fase preliminare, è stato adottato un coefficiente di incremento della SUL pari al 20%, pertanto si avrà:

Residenza Libera	6.570 mq	x 1,20	x 1.200 € =	€ 9.460.800
Residenza Convenzionata	4.530 mq	x 1,20	x 1.200 € =	€ 6.523.200
Servizi	500 mq	x 1,20	x 1.000 € =	€ 600.000

Considerato poi che l'area è stata sottoposta a piano di investigazione e di caratterizzazione e che è emersa la necessità di procedere alla bonifica di parte del terreno, sono stati indicati nei costi generali di trasformazione anche gli oneri per la bonifica così come indicati dalla proprietà.

E' stato inoltre considerato un costo generale, forfettariamente indicato, per la commercializzazione dei beni futuri e un profitto per l'imprenditore che attuerà la trasformazione dell'area e definito nel 20% del costo generale di trasformazione esclusa la commercializzazione.

Pertanto il costo di trasformazione, sulla scorta dell'ipotesi di sviluppo sopra descritte.

Per i costi di costruzione si è ipotizzato un costo totale di € 26.500.000 così ripartito:

BONIFICA AMBIENTALE	€ 1.500.000
RESIDENZE	€ 15.984.000
SERVIZI	€ 600.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE E C.C.	€ 2.500.000
SPESE TECNICHE	€ 1.000.000
PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (20%)	€ 4.316.800
COMMERCIALIZZAZIONE	€ 500.000
Totale	€ 26.400.800

Possiamo quindi assumere il valore arrotondato pari a:

Ct = € 26.500.000

7) VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Il valore dell'area risulta quindi dall'applicazione della formula di estimo che regola il processo di trasformazione:

$$Va = \frac{Ve - Ct}{q^n}$$

dove i termini sono così identificati,

$$Ve = € 32.000.000$$

$$Ct = € 26.500.000$$

$$q = 1,05$$

$$n = 5$$

per cui si ha che il valore dell'area

$$Va = \frac{€ 32.000.000 - € 26.500.000}{1,05^5} = \frac{€ 5.500.000}{1,2763} = € 4.309.331,66$$

8) CONCLUSIONI

La stima sopra riportata è stata eseguita seguendo i principi della disciplina dell'estimo nella sua formulazione più accademica e di stile.

Poiché la stima si riferisce all'area nello stato di fatto in cui appare al 30/05/2016 occorre mettere in conto il valore delle opere e attività già eseguite. Ci riferiamo in particolare alla avvenuta indagine archeologica e ai compensi professionali già corrisposti a tale titolo nonché a titolo di compenso per la progettazione del piano attuativo e del piano di bonifica ambientale.

In considerazione di quanto sopra la proprietà ha indicato in circa 600.000 euro i costi sostenuti per le indagini archeologiche ed in circa 180.000 euro i compensi professionali già corrisposti, per un totale complessivo di circa 780.000 euro.

Da tali considerazioni discende che il valore dell'area da alienare in regime di libero mercato, è quello formato dal valore dell'area così come indicato nel paragrafo precedente incrementato del valore delle opere e attività già realizzate così come ora individuato.

In conclusione il più probabile prezzo di mercato dell'area risulta di:

$$€ 4.309.331,66 + € 780.000 = € 5.089.331,66$$

Possiamo pertanto ritenere congruo un valore complessivo dell'area arrotondato in € 5.000.000 (cinquemilioni).

Poiché la presente stima, come anticipato al precedente paragrafo 2, è finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'area di proprietà della Cooperativa Unica la quale possiede una quota del 91,65% sul totale della superficie edificabile si avrà che l'oggetto della stima avrà il seguente valore:

$€ 5.000.000 \times 0,9165 = € 4.582.500$ possiamo pertanto ritenere congruo il valore arrotondato di:

€ 4.500.000 (euro quattromilionicinquecentomila)

Firenze 30/05/2016

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Relazione Catastale di PUA
- Planimetria Catastale
- Visure Catastali
- Estratto di RUC
- Estratto NTA del PUA

Arch. Duccio Chimenti



[Handwritten signature]



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

CR 4537/16

Verbale di asseverazione di perizia

In data 14 /06/2016__ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

☒ il Signor Arch. Duccio Chimenti _____

☐ la Signora _____

identificato con documento Carta di Identità n° AU2375549 rilasciato

COMUNE DI FIRENZE IN DATA 04/05/2013 _____

Ammonito__ ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente 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


Circular stamp: TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE, ARCH. DUCCIO CHIMENTI, 5483

IL FUNZIONARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scuffi



Nota Bene:

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