

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

All'ill.mo sig. Giudice: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nel procedimento per fallimento S.T.Im. S.r.l. n. 120/13

C.T.U. Geom. Luciano Bianchi

Via Rovai n.ro 57 - 50056 Montelupo Fiorentino

E-Mail: studiobianchi@inwind.it

www.lucianobianchi.geometri.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Luciano Bianchi.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nel procedimento per fallimento S.T.Im. S.r.l. n. 120/13

Contro:

- S.T.Im. S.r.l. con unico socio in liquidazione con sede in Pontassieve, viale Hanoi n. 16,

(C.F e P.iva 05743830480).

Curatore Fallimentare Dott. Marco Sacconi.

PREMESSE

Nomina e conferimento d'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo:

29 Maggio 2017

Il sottoscritto Geom. Luciano Bianchi, con studio in Montelupo Fiorentino, Via Virgilio Rovai n°57, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze con il n.ro 2348/11 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al nr. 2317, veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo

Accettando per il procedimento fallimentare indicato in epigrafe in data 27 Giugno 2017, ad espletamento dell'incarico ricevuto rassegna la presente perizia estimativa con relativi accertamenti urbanistici ed ipocatastali concernenti gli immobili del Fallimento posti in Firenze, via Reginaldo Giuliani.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il quesito posto al sottoscritto perito è il seguente:

- Il c.t.u. nominato effettui una valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Firenze, zona Rifredi, Via Reginaldo Giuliani, con relativi accertamenti urbanistici ed ipocatastali.

Criterio di valutazione utilizzato:

Il c.t.u. ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile utilizzando il metodo del valore di trasformazione per la porzione di edificio ex Burgassi di proprietà della ditta S.T.Im. S.r.l., e il metodo di stima per comparazione per le porzioni di edificio poste al piano terra ad uso ufficio e magazzino in adiacenza al fabbricato sopra citato mediante confronto con altri immobili simili, utilizzando le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio.

OGGETTO DELLA STIMA:

L'oggetto della stima è un complesso edilizio posto in Comune di Firenze zona Rifredi Via Reginaldo Giuliani facente parte dell'edificio ex Burgassi di proprietà della ditta S.T.Im. S.r.l.. Il complesso immobiliare è formato da molteplici edifici di vecchia costruzione e di diverse destinazione d'uso.

DATI CATASTALI:

All'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio) della Provincia di Firenze Sezione Fabbricati del Comune di Firenze, le unità immobiliari risultano essere così identificate e correttamente intestate alla ditta S.T.Im. S.r.l.:

- (1) unità immobiliare porzione di fabbricato a destinazione speciale:

foglio di mappa nr. 34 particella 21 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 107 piano T, cat. D/8, R.C. Euro 11.100,00;

- (2) unità immobiliare uffici:

foglio di mappa nr. 34 particella 20 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 113 piano T, cat. A/10, cl. 2 cons. 4 Vani R.C. Euro 1.962,54;

- (3) unità immobiliare magazzino:

foglio di mappa nr. 34 particella 410 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 113 piano T, cat. C/2, cl. 5 cons. 105 mq. R.C. Euro 433,82;

- (4) unità immobiliare area urbana:

foglio di mappa nr. 34 particella 1259 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani piano T, cat. F/1, cons. 285 mq.;

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Secondo le risultanze degli accessi agli atti effettuati a più riprese (per difficoltà, nel reperire tutta la documentazione, riscontrate dallo stesso pubblico ufficio del comune di Firenze) ovvero in data 21.11.2017 e 30.01.2018.

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Firenze - Direzione Urbanistica e presso l'Archivio Storico di Firenze l'attività ha prodotto i seguenti risultati:

Di seguito si elencano tutte le pratiche visionate attinenti l'immobile oggetto di perizia segnatamente quello intestato alla ditta S.T.Im. S.r.l., che è rappresentato al N.C.E.U. da 4 immobili:

(1) foglio di mappa nr. 34 particella 21 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 107 piano T, cat. D/8, R.C. Euro 11.100,00;

(2) foglio di mappa nr. 34 particella 20 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 113 piano T, cat. A/10, cl. 2 cons. 4 Vani R.C. Euro 1.962,54;

(3) foglio di mappa nr. 34 particella 410 sub. 500 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani nr. 113 piano T, cat. C/2, cl. 5 cons. 105 mq. R.C. Euro 433,82;

(4) foglio di mappa nr. 34 particella 1259 zona censuaria 3, Via Reginaldo Giuliani piano T, cat. F/1, cons. 285 mq.;

PRATICHE VISIONATE:

941/68 - pratica contenente varie comunicazioni rese dall'anno 1987 al 1992 di progetto non visionabile;

ABITABILITÀ del 07.07.1971 - riguardante il fabbricato posto in via R. Giuliani nr 137-139-135/C;

PRAT. 1051/76 - Apertura di finestra su facciata magazzino. Lavori ivi contenuti nella pratica esaminata non riguardano le unità immobiliari interessate ma il consorzio agrario;

CONCESSIONE EDILIZIA 469/1978 (PRAT. 1426/1977) - manutenzione straordinaria per rifacimento tetto;

CONCESSIONE EDILIZIA 276/1979 (PRAT. 1057/1978) - Spostamento apertura carrabile e demolizione tramezzi;

CONCESSIONE EDILIZIA A VARIANTE 1047/1979 (PRAT. 1020/1979) ALLA CONCESSIONE n. 276/76 - Opere interne e di prospetto;

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA A VARIANTE 3143/1984 (PRAT. 1526/1980) ALLA CONCESSIONE n. 469/78 - 276/76 - 1047/79 - Pratica esaminata ma che non riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia;

CONDONO 27740/85 - Pratica esaminata ma che non riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia;

CONDONO 41275 del 14.06.1986 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 2389/2015;-

PRAT. 320/1986 - Autorizzazione edilizia 610/86 - frazionamento di unità artigianale e commerciale e piccole modifiche interne ed esterne.

VARIANTE ALLA PRAT. 320/1986 (PRAT. 131/1990) - Lavori riguardanti modifiche interne e di prospetto;

ART. 26 L. 47/85 (PRAT. 1469/1986) – Per l'unità che riguarda la perizia estimativa opere interne per apertura di una porta;

ART. 26 L.47/85 (PRAT. 2315/86) - Per l'unità che riguarda la perizia estimativa trattasi di opere interne per apertura di una porta e chiusura di altra porta e demolizione di tramezzo;

PRAT. 918/88 DEL 31.05.1988 – Pratica esaminata ma che non riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia;

Pratica nr. 1793/91 Concessione nr. 137/92 – Pratica esaminata ma che non riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia;

DIA 6661 del 05.11.1997 - SS.FF. - DIA 747/97 del 12.11.1997 - Opere di demolizione di porzione di banchina;

DIA A VARIANTE 7481 del 24.02.1998 ALLA DIA 747/97 - SS.FF. – Allargamento dell'apertura prevista nella DIA 6661/97 e FINE LAVORI;

DIA 87/1998 - Manutenzione straordinaria per sistemazione di banchina e di muro di cinta (nel retro lato binario);

DIA 8524/1999 (PRAT. 997/1999) - Esecuzione di opere interne art. 2 comma 60 L. 662/96;

DIA A VARIANTE 7559/2000 (PRAT. 3295/2000) ALLA DIA 8524/1999 (PRAT. 997/1999) - Comunicazione di variante in corso d'opera per opere interne di risanamento e manutenzione straordinaria;

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 39 L.R. 52/99 del 05.12.2000 ALLA DIA 8524/1999 (PRAT. 997/1999) E DIA A VARIANTE 7559/2000 (PRAT. 3295/2000) - Comunicazione di variante in corso d'opera per opere interne di manutenzione straordinaria e FINE LAVORI;

ABUSO 422/2001 del 28.05.2001 – Sanzione per opera non eseguita autorizzata nella C.E. 276/79 B. 1057/76;

Totale pratiche visionate n.ro 22 per le quali è stata effettuata accurata disamina è emerso quanto segue:

Dal raffronto tra quanto rappresentato nei suddetti titoli abilitativi con lo stato attuale rilevato si evidenziano alcune difformità edilizie nelle U.I. oggetto della presente relazione di stima, che di seguito si elencano:

- la demolizione di un tramezzo nel locale adiacente all'ingresso/laboratorio al civico nr. 103;
- la demolizione di un tramezzo nel locale magazzino/laboratorio;
- la demolizione di due celle frigo;
- la costruzione di alcune pannellature e infissi;
- parziale tamponatura di una finestra nel locale w.c. al civico nr. 111;
- errata indicazione di pilastri e cavedii.

Regolarità edilizia ed urbanistica:

per ottenere la sanatoria , dovrà essere depositato presso il Comune di Firenze un' Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014, e trattandosi di attività produttiva, tutta la pratica dovrà essere inoltrata a comune di Firenze a mezzo SUAP:

Agibilità

E' stato rilevato attestazione di Abitabilità ed Uso per tutto il fabbricato in data 07.07.1971.

Conformità statica

“N.D.” non disponibile.

Conformità impianti. Certificazioni ex L. 46/90

“N.D.” non disponibile.

Attestazione di conformità energetica

(D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

“N.D.” non disponibile.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI BENI:

(1) Per redigere il rapporto di valutazione dell'unità immobiliare in questione, si sono assunti due criteri valutativi, indipendenti perché riferiti a due porzioni di medesimo immobile con diversa destinazione urbanistica.

Infatti, la superficie utile lorda che costituisce l'intera unità immobiliare in esame, è spalmata su due diverse zone urbanistiche: a) la prima (porzione) per una superficie di circa mq. 1.565,00 ricade nell'U.T.O.E. 11 Giuliani (AT 11.04) zona di recupero nr. 25; b) la seconda (porzione) per una superficie di circa mq. 341,00 ricade in zona regolamentata dalla Normativa Urbanistica Art. 11 R.U. - S.U.L. di Progetto per la quale sono previste le categorie di intervento ivi elencate.

Pertanto avendo per prima cosa, correttamente definito la consistenza S.U.L. delle due porzioni della medesima unità immobiliare a seconda della destinazione urbanistica, il sottoscritto C.T.U. , ha poi utilizzato i criteri/metodi di valutazione di seguito elencati applicandoli per lo specifico caso.

Come metodo di stima per la valutazione del bene immobile di cui è richiesta la C.T.U. ovvero per tutta l'unità immobiliare del **fabbricato ad uso speciale** posto nel Comune di Firenze via Reginaldo Giuliani, n.ro civ.107 ed identificato all'Agenzia delle Entrate sez. Ufficio Territorio della Provincia di Firenze Sezione Fabbricati nel **Foglio di mappa nr. 34 particella 21 subalterno 500**, vengono utilizzati i seguenti criteri/metodi:

(a) il criterio/metodo del Valore di Trasformazione per la porzione inserita nell'U.T.O.E. 11 Giuliani (AT 11.04) zona di recupero nr. 25;

Il metodo della trasformazione consiste nell'attualizzazione alla data della stima del valore di mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.

Tale metodo trova applicazione mediante la tecnica del "Discounted Cash flow analysis" (DCFA).

Il valore di trasformazione riguarda la potenzialità in osservanza del vigente Regolamento Urbanistico comunale che determina la fattibilità per le categorie d'intervento ammesse.

Pertanto per tale complesso immobile, dall'uso che è stato previsto (fattibilità urbanistica) secondo il vigente strumento urbanistica ne consegue la sua potenziale richiesta e commerciabilità sul mercato, (ma nella vigente situazione di mercato debole o stagnante).

Tanto che viene stimato il valore di mercato del prodotto finito ovvero trasformato detratto tutti i costi necessari per la sua realizzazione.

Viene scelto tale metodo in quanto il complesso edilizio risulta in parte dismesso, fungibile per altre destinazioni d'uso (come detto) secondo le previsioni urbanistiche.

Ed infatti la fungibilità del complesso immobiliare è vincolata alla fattibilità urbanistica ed edilizia.

La formula da adottare è la seguente:

(a) il criterio/metodo del Valore di Trasformazione

$$\underline{V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}}$$

V_{tr}: Valore di mercato del bene complesso immobiliare oggetto di valutazione,

V_{mp}: Valore di mercato del bene una volta trasformato,

K_{tr}: Costi di trasformazione.

(b) il criterio/metodo basato secondo l'aspetto economico più coerente ovvero il Valore di Mercato, tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, utilizzano come d'ausilio le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la porzione su via Reginaldo Giuliani per la quale sono previsti altra tipologia di interventi edilizi ovvero per la porzione attualmente a destinazione uffici e magazzino.

Il valore tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione, rilevato in sede di sopralluogo.

(b) il criterio/metodo basato secondo l'aspetto economico più coerente ovvero il Valore di Mercato

$$\underline{V_x = O.M.I.(valori OMI) \times P_x (SUL)}$$

V_x: Valore di mercato del bene complesso immobiliare oggetto di valutazione,

O.M.I.: Intervallo del valore di mercato per unità di superficie in euro al mq.

P_x: Superficie (Superficie Utile Lorda, SUL)

(2) Si è assunto come metodo di stima per la valutazione del bene immobile di cui è richiesta la C.T.U., ovvero per tutta la porzione di fabbricato ad uso uffici posto nel Comune di Firenze via Reginaldo Giuliani, n.ro civ.113 ed identificato all'Agenzia delle Entrate sez. Ufficio Territorio della Provincia di Firenze

Sezione Fabbricati nel **Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500**, il criterio/metodo basato secondo l'aspetto economico più coerente ovvero il Valore di Mercato, tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, utilizzano come d'ausilio le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari individuano per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Il valore tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione, rilevato in sede di sopralluogo.

$$\underline{Vx = O.M.I.(valori OMI) \times Px (SUL)}$$

Vx: Valore di mercato del bene complesso immobiliare oggetto di valutazione,

O.M.I.: Intervallo del valore di mercato per unità di superficie in euro al mq.

Px: Superficie (Superficie Utile Lorda, SUL)

(3) Si è assunto come metodo di stima per la valutazione del bene immobile di cui è richiesta la C.T.U., ovvero per tutta la porzione di fabbricato ad uso **magazzino** posto nel Comune di Firenze via Reginaldo Giuliani, n.ro civ.113 ed identificato all'Agenzia delle Entrate sez. Ufficio Territorio della Provincia di Firenze Sezione Fabbricati nel **Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500**, il criterio/metodo basato secondo l'aspetto economico più coerente ovvero il Valore di Mercato, tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, utilizzano come d'ausilio le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni immobiliari individuano per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Il valore di mercato è il prezzo di mercato dell'immobile analizzando la domanda e l'offerta di beni simili alla data della valutazione, alle normali condizioni di mercato.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione, rilevato in sede di sopralluogo.

$$\underline{Vx = O.M.I.(valori OMI) \times Px (SUL)}$$

Vx: Valore di mercato del bene complesso immobiliare oggetto di valutazione,

O.M.I.: Intervallo del valore di mercato per unità di superficie in euro al mq.

Px: Superficie (Superficie Utile Lorda, SUL)

(4) Per quanto riguarda il bene rappresentato dall'area urbana posta nel Comune di Firenze via Reginaldo Giuliani, n.ro civ.113 ed identificato all'Agenzia delle Entrate sez. Ufficio Territorio della Provincia di Firenze Sezione Fabbricati nel **Foglio di mappa nr. 34 particella 1259**, la relativa consistenza non concorre alla determinazione della S.U.L. prevista dal vigente Regolamento Urbanistico per la trasformazione del bene complesso immobiliare di cui ai punti che precedono.

NORMATIVA - REGOLAMENTO URBANISTICO:

Secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Firenze l'area dove sorge il complesso edilizio, si trova nel sub-sistema "Ambito dell'insediamento recente (zona B)".

Gli interventi edilizi consentiti per la porzione attualmente a destinazione uffici e magazzino sono: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.U.).

Gli interventi edilizi consentiti per la porzione attualmente a destinazione speciale (cat. D/8) pur riferiti alla medesima unità immobiliare sono diversificati, in quanto:

nella porzione al P.T. sottostante alle abitazioni sul lato via R.Giuliani sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.U.);

nella porzione tergale è prevista la sola ristrutturazione urbanistica per la quale vengono consentite le destinazioni d'uso (A) commerciale e (B) direzionale, in quanto tale porzione nello specifico caso fa parte secondo il vigente regolamento urbanistico comunale della zona di recupero n. 25 all'interno dell'UTOE (unità territoriale omogenea elementare) nr. 11 denominata Giuliani (AT 11.04).

CALCOLO DELLA S.U.L. (superficie utile lorda):

Il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da due collaboratori, ha rilevato sul posto durante quattro sopralluoghi, la consistenza dell'immobile mediante misure dirette utilizzando misuratore laser e rotella metrica, una volta riportato su carta il rilievo, ha effettuato il calcolo delle superfici mediante riscontro delle planimetrie catastali con l'ausilio di strumentazione informatica e software tipo CAD.

La consistenza degli immobili viene espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali esterni computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm., come definita dai *"Criteri generali"* e dai *"Criteri per le unità immobiliari appartenenti al Gruppo R"* dell' *"Allegato C – Norme tecniche*

per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" del "Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, Numero 138 (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale Numero 108 del 12 maggio 1998)".

La superficie è stata poi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie è stata calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Di seguito si elencano le consistenze delle u.i. con i relativi dati catastali, individuando la superficie utile lorda (SUL):

- (1) U.I. fabbricato ad uso speciale, Foglio di mappa nr. 34 particella 21 subalterno 500
(SUL MQ. 1.565,00 + 341,00) **MQ. 1.906,00**
- Nel novero della SUL tutta l'area urbana libera da fabbricati identificata nel Foglio di mappa nr. 34 dalla particella 1259 di consistenza pari a MQ. 285,00, facente parte del complesso edilizio oggetto della perizia non concorre alla determinazione della SUL.
- (2) U.I. uffici, Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500 **MQ. 150,00**
- (3) U.I. magazzino, Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500 **MQ. 114,00**

VALUTAZIONE STIMA DEI BENI (1a + 1b) + (2) + (3):

1. U.I. fabbricato ad uso speciale, Foglio di mappa nr. 34 p.lla 21 sub. 500

e U.I. area urbana, Foglio di mappa nr. 34 particella 1259:

Valutazione della porzione (1a)

Normativa Urbanistica UTOE 11-Giuliani - S.U.L. di Progetto

L'UTOE 11-Giuliani è composto da diversi fabbricati tra cui quello oggetto della presente perizia.

Di fatto l'UTOE 11-Giuliani stima una SUL esistente pari a MQ. 3.300,00 che è comprensiva oltre della SUL di altrui proprietà, anche della superficie utile lorda della porzione ricadente nel Foglio di mappa nr. 34 particella 21 subalterno 500 pari a MQ. 1.565,00 ovvero quella oggetto della presente perizia di valutazione.

Fa parte (come anzidetto) dell'UTOE 11-Giuliani anche un'area urbana libera da fabbricati, ed identificata nel Foglio di mappa nr. 34 particella 1259 pari a MQ. 285,00, la quale non concorre alla determinazione della SUL, bensì a costituirne un elemento di miglior funzionalità del bene trasformato segnatamente del **VMP** (valore di mercato dopo la trasformazione).

L'UTOE 11-Giuliani prevede una SUL massima di progetto pari a MQ. 2.000,00.

Sulla base di tali parametri è realizzabile una SUL (per le destinazioni ammesse) di circa MQ. 948,00.

Percentuale di recupero:

$$\text{MQ. } 3.300,00 : \text{MQ. } 2.000,00 = 100 : X$$

$$X = 60,61\%$$

SUL di progetto:

$$\text{MQ. } 1.565,00 \times 60,61\% =$$

$$\text{MQ. } 948,00$$

Valore: L'UTOE 11-Giuliani prevede due diverse destinazioni, una commerciale relativa alle medie strutture di vendita (50% della SUL di progetto) e una direzionale comprensiva della attività di servizio (50% della SUL di progetto).

Ciò posto è possibile realizzare una SUL di circa MQ. 474,00 da destinare ad un uso commerciale, e una SUL di circa MQ. 474,00 da destinare ad un uso direzionale.

SUL Commerciale

$$\text{MQ. } 948,00 \times 50\% = \text{MQ. } 474,00$$

SUL Direzionale

$$\text{MQ. } 948,00 \times 50\% = \text{MQ. } 474,00$$

L'immobile è sito in zona periferica nella parte N/O del territorio comunale e le quotazioni OMI sono state riferite al 2° semestre del 2016 secondo la classificazione O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare).

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Superficie
		Minimo	Max	
Negozi	NORMALE	1700	3200	Lorda
Uffici	NORMALE	1900	2900	Lorda

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili si prendono come riferimento i valori OMI ipotizzando le due destinazioni, commerciale e direzionale, relative alla zona **MORGAGNI - LE PANCHE**, essendo il fabbricato posto in quella zona.

Si determina un valore medio di 2.450,00 Euro/MQ per la porzione commerciale e un valore di 2.800,00 Euro/MQ. per la porzione direzionale, il sottoscritto C.T.U., ha ritenuto essere non corretto e penalizzante utilizzare, anche per la destinazione direzionale, il valore medio.

E ciò per questi motivi, è logico tener di conto della posizione dell'immobile nel contesto urbanistico, la vicinanza alla viabilità di grande comunicazione (Autostrada e S.G.C. FI-PI-LI) e all'aeroporto.

Il valore di mercato globale dopo la trasformazione viene stimato in **2.488.500,00 Euro**.

Valore di mercato parte Commerciale:

MQ. 474,00 x 2.450,00 Euro/MQ. =

1.161.300,00 Euro

Valore di mercato parte Direzionale:

MQ. 474,00 x 2.800,00 Euro/MQ. =

1.327.200,00 Euro

VALORE DI MERCATO DOPO LA TRASFORMAZIONE DEL BENE "Vmp" 2.488.500,00 Euro

Costi di Trasformazione:

Si stima che per l'intera realizzazione si impieghino tre anni (36 mesi) ed il costo di costruzione ammonti ad 1.392.600,00 Euro così ripartiti :

1. Allestimento di cantiere	10.000,00 Euro
2. Oneri comunali	60.000,00 Euro
3. Costo Progettazione, D.L., Sicurezza	150.000,00 Euro
4. Demolizioni	35.000,00 Euro
5. Costo per la realizzazione (circa 1.200,00 Euro/MQ.) comprensivo di: opere strutturali, copertura, impianti elettrici e telefonici, impianti di condizionamento e idrico, impianti elevatori, facciate, tavolati, pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, intonaci, tinteggiature, opere da falegname, opere da fabbro, serramenti esterni e interni.	1.137.600,00 Euro

Totale Costi ed interessi passivi 1.392.600,00 Euro

COSTO DI TRASFORMAZIONE DEL BENE "Ktr" 1.392.600,00 Euro

Vtr: Valore di mercato del bene complesso immobiliare oggetto di valutazione:

Vtr = Vmp – Ktr = 2.488.500,00 Euro – 1.392.600,00 Euro = 1.095.900,00 Euro

Vtr: 1.095.900,00 Euro

Si precisa che la porzione del resede tergale a confine con i binari della ferrovia ricade all'interno di altro U.T.O.E. segnatamente dell'U.T.O.E. 11-Viabilità Stazione Rifredi (ATs 11.20), per il quale è previsto la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via dello Steccuto e via R. Giuliani, il tutto a fronte di un progetto di opera pubblica e pertanto soggetta a piano di esproprio.

Per il prezzo/valore base d'asta, ex art 2922 cc. tenuto conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, appetibilità del tipo di bene), si assume il prezzo di **1.000.000,00 Euro**.

Valutazione della porzione (1b)

Normativa Urbanistica Art. 11 R.U. - S.U.L. di Progetto

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nella porzione in oggetto sono ammesse diverse tipologie di intervento sfruttando l'intera SUL esistente, quali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Si propone di variare l'originaria destinazione d'uso del bene, ovvero da D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" a C/2 "Magazzino-Locale di Deposito" per la porzione ricadente nel Foglio di mappa nr. 34 particella 21 subalterno 500, verificato che tale destinazione è da ritenersi già perorabile.

**SUL di Porzione di U.I. fabbricato ad uso speciale Foglio di mappa nr. 34 particella 21 subalterno 500 =
341,00 MQ.**

Stima del Bene Immobile

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima pertanto la stima effettuata che segue rappresenta l'unico elaborato in grado di descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile per poter attribuire il valore al bene medesimo.

L'immobile è sito in zona periferica nella parte N/O del territorio comunale e le quotazioni sono state riferite al 2° semestre del 2016 secondo la classificazione O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare).

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Superficie
		Minimo	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1600	Lorda

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile si prendono come riferimento i valori OMI, relative alla zona **MORGAGNI - LE PANCHE**, essendo il fabbricato posto in quella zona. Considerando un minimo stato conservativo del bene si utilizza un valore di 800,00 Euro/MQ.

Valore di mercato per la porzione

MQ. 341,00 x 800,00 Euro/MQ. = **272.800,00 Euro**

VALORE ORDINARIO DI MERCATO DEL BENE "Vx"

272.800,00 Euro

In riferimento all'incarico ricevuto relativo alla stima dei beni immobili della presente perizia di proprietà della S.T.Im S.r.l. in fallimento, viene stimato un valore di **272.800,00 Euro**.

Il **prezzo/valore base d'asta**, ex art 2922 cc. tenuto conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, appetibilità del tipo di bene), valutata l'entità dei costi da sostenere per le opere di ristrutturazione, si assume il valore di **245.000 Euro**.

Valore dell'unità immobiliare a destinazione speciale del bene (porzione 1a + 1b)

1.245.000,00 Euro

2. U.I. uffici, Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500:

Normativa Urbanistica Art. 11 R.U. - S.U.L. di Progetto

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nella porzione in oggetto sono ammesse diverse tipologie di intervento sfruttando l'intera SUL esistente, quali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Si propone di mantenere l'originaria destinazione d'uso del bene, ovvero A/10 "Uffici-Studi Privati" per la u.i. identificata nel Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500.

SUL di progetto per la destinazione Direzionale:

U.I. uffici Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500 $\cong$ **150,00 MQ.**

Stima del Bene Immobile

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima pertanto la stima effettuata che segue rappresenta l'unico elaborato in grado di descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile per poter attribuire il valore al bene medesimo.

L'immobile è sito in zona periferica nella parte N/O del territorio comunale e le quotazioni sono state riferite al 2° semestre del 2016 secondo la classificazione O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare).

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Superficie
		Minimo	Max	
Uffici	NORMALE	1900	2900	Lorda

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile si prendono come riferimento i valori OMI ipotizzando la destinazione direzionale, relative alla zona **MORGAGNI - LE PANCHE**, essendo il fabbricato posto in quella zona. Considerando lo stato conservativo del bene e gli interventi di manutenzione straordinaria che dovranno essere effettuati per poter rendere utilizzabile l'u.i. si determina un valore di 1.900,00 Euro/MQ. stimando un valore di mercato globale di 285.000,00 Euro per gli uffici.

Valore di mercato per la porzione a destinazione direzionale

MQ. 150,00 x 1.900,00 Euro/MQ. = **285.000,00 Euro**

VALORE ORDINARIO DI MERCATO DEL BENE "Vx" **285.000,00 Euro**

In riferimento all'incarico ricevuto relativo alla stima dei beni immobili della presente perizia di proprietà della S.T.Im S.r.l. in fallimento, viene stimato un valore di **285.000,00 Euro**.

Il **prezzo/valore base d'asta**, ex art 2922 cc. tenuto conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, appetibilità del tipo di bene), valutata l'entità dei costi da sostenere per le opere di ristrutturazione, si assume il prezzo di **250.000,00 Euro**.

3. U.I. magazzino, Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500:

Normativa Urbanistica Art. 11 R.U. - S.U.L. di Progetto

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nella porzione in oggetto sono ammesse diverse tipologie di intervento sfruttando l'intera SUL esistente, quali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Si propone di mantenere l'originaria destinazione d'uso del bene, ovvero C/2 "Magazzino-Locale di Deposito" per il Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500.

SUL di progetto:

U.I. magazzino Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500 $\cong$ **114,00 MQ.**

Stima del Bene Immobile

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima pertanto la stima effettuata che segue rappresenta l'unico elaborato in grado di descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile per poter attribuire il valore al bene medesimo.

L'immobile è sito in zona periferica nella parte N/O del territorio comunale e le quotazioni sono state riferite al 2° semestre del 2016 secondo la classificazione O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare).

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Superficie
		Minimo	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1600	Lorda

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile si prendono come riferimento i valori OMI ipotizzando la destinazione commerciale, relative alla zona **MORGAGNI - LE PANCHE**, essendo il fabbricato posto in quella zona. Considerando il pessimo stato conservativo del bene e gli interventi edilizi da sostenere per tamponare l'apertura di collegamento con il fabbricato ad uso speciale oltre spese tecniche e amministrative, si determina un valore di 800,00 Euro/MQ. stimando un valore di mercato globale di 91.200,00 Euro per i magazzini.

Valore di mercato

MQ. 114,00 x 800,00 Euro/MQ. = **91.200,00 Euro**

VALORE ORDINARIO DI MERCATO DEL BENE "Vx" 91.200,00 Euro

In riferimento all'incarico ricevuto relativo alla stima dei beni immobili della presente perizia di proprietà della S.T.Im S.r.l. in fallimento, viene stimato un valore di **91.200,00 Euro**.

Il prezzo/valore base d'asta, ex art 2922 cc. tenuto conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, appetibilità del tipo di bene), valutata l'entità dei costi da sostenere per le opere di ristrutturazione, si assume il prezzo di **80.000,00 Euro**.

RIEPILOGO:

Stima dei beni immobili di proprietà della S.T.Im S.r.l. in fallimento:

(1) U.I. fabbricato ad uso speciale, Foglio di mappa nr. 34 p.la 21 sub. 500 e U.I. area urbana, Foglio di mappa nr. 34 particella 1259

Valore: **1.367.800,00 Euro**

Prezzo/valore base d'asta: 1.245.000,00 Euro

(2) U.I. uffici, Foglio di mappa nr. 34 particella 20 subalterno 500

Valore: **285.000,00 Euro**

Prezzo/valore base d'asta: 250.000,00 Euro

(3) U.I. magazzino, Foglio di mappa nr. 34 particella 410 subalterno 500

Valore: **91.200,00 Euro**

Prezzo/valore base d'asta: 80.000,00 Euro

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti, il valore di mercato ed il valore di immediato realizzo del l'intero compendio immobiliare alla data del 31/01/2018 è pari a:

VALORE DI MERCATO	1.744.000,00 Euro
--------------------------	--------------------------

PREZZO/VALORE BASE D'ASTA	1.575.000,00 Euro
----------------------------------	--------------------------

Montelupo Fiorentino, lì 31/01/2018

Il perito stimatore GEOM. LUCIANO BIANCHI
Iscritto al nr. 2317 dell'albo dei CTU del Tribunale di Firenze