



STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511
e-mail studio.barbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Lotto R - R1

Fallimento n°297/2013:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Società

[REDACTED] s.r.l.

Giudice Delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr.ssa Isabella Mariani

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

[REDACTED]

Registro Fallimentare: 297/2013

Sentenza fallimento: 312/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Isabella Mariani

Curatore: Dr. Massimiliano Rossi

Lotto R - R1

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente: "STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO (FI) LOCALITÀ SOTERNA VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTO."

oooooo

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità immobiliari in proprietà alla Società fallita [REDACTED] l., lo

scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

- 1) *Identificazione del bene:*
 - 1.1 - *proprietà del bene;*
 - 1.2 - *individuazione catastale;*
- 2) *Descrizione del bene:*
 - 2.1 - *consistenza;*
 - 2.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
 - 2.3 - *bene soggetto alla D.lgs 42/2004;*
 - 2.4 - *divisibilità del bene;*
- 3) *Possesso dell'immobile:*
 - 3.1 - *verifica CC.RR.II.;*
 - 3.2 - *elencazione formalità;*
- 4) *Regolarità urbanistica;*
- 5) *Valore di stima:*
 - 5.1 - *valore di mercato;*
- 6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

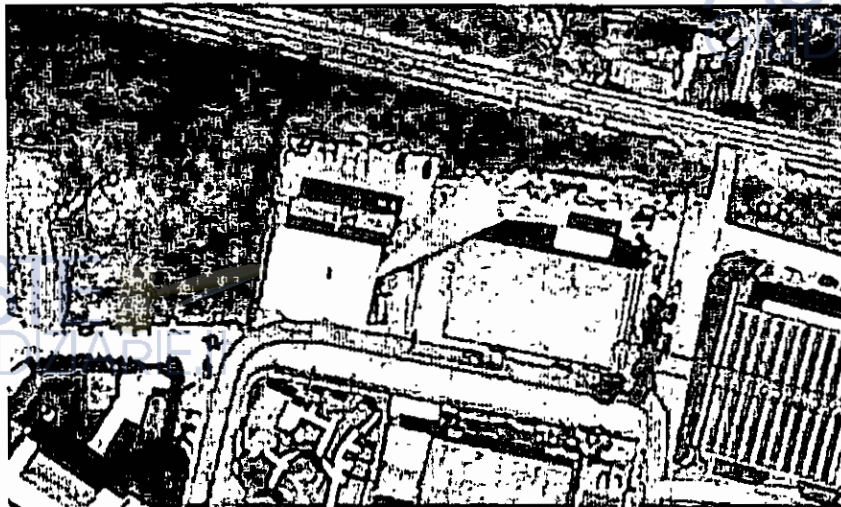
1) **Identificazione del bene**

I beni oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato di recente realizzazione, posti nel **Comune di Borgo San Lorenzo (FI)** località **Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555067046 - fax 0555001980 - cell. 3356121511
Cod. fisc. BRB MSM 57L16 DG12P - partita IVA 04365890483
e-mail: studio.barbieri@cloud.com - massimo.laius@barbieri.org

mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:



ooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato con il seguente atto Notaio Barsanti Filippo del 23/07/2004 rep.4120 fasc.351 (vedi allegato n°2), trascritto il 03/08/2004 al n°18852, in cui [redacted] acquista da [redacted]

[redacted] rappresentati nel foglio di mappa 77 alla particella 294. Risultano trascritte due servitù per passo su foglio di mappa 77 particella 435 sub.9 e sub.8, vedasi trascrizioni 14089 del 28/06/2010 e 36889 del 27/11/2006.

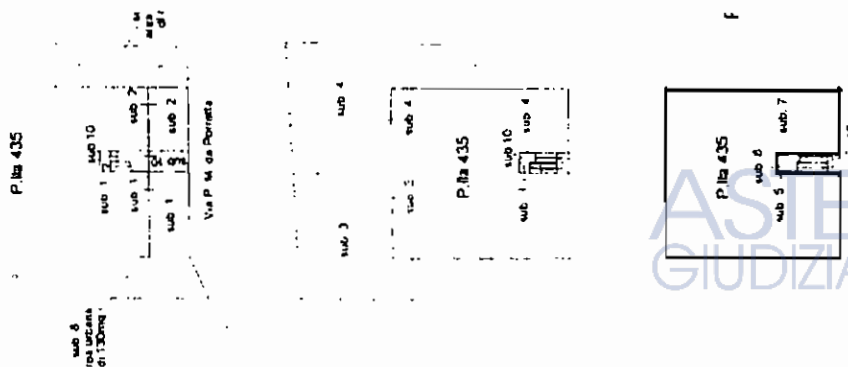
L'oggetto della vendita è un terreno edificabile della superficie catastale di mq.1.320,00 nel quale è stato realizzato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di stima. L'importo di acquisto del terreno è pari alla somma di € 115.000,00.

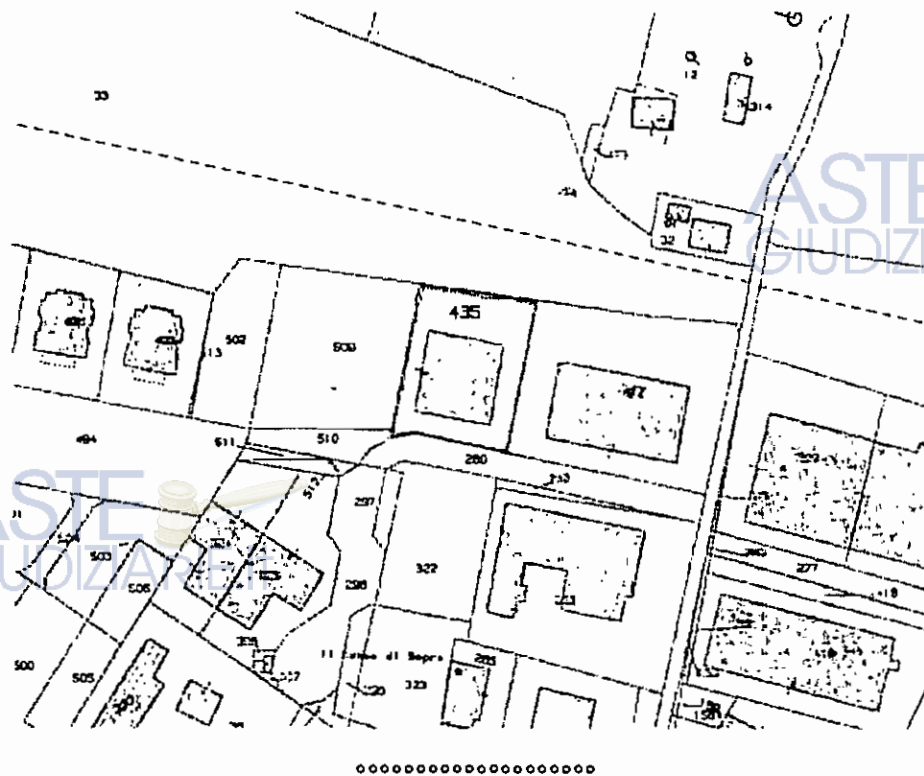
ooooo

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Borgo San Lorenzo, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà [REDACTED] s.r.l. ubicati in Via Padre Massimo da Porretta e rappresentati nel foglio di mappa 77 alla particella 435 e così censiti:

identificativo	sub.	classamento				
		z.c.	cat.	cl.	vani/cons.	rendita
lotto R Lotto R1	7	u	A/2	4	vani 7,5	€ 794,05
	5	u	A/10	2	vani 2,5	€ 619,75
	6	u	A/10	2	vani 3,5	€ 867,65
area urbana	8				mq. 130	
area urbana	9				mq. 85	

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3), dalle planimetrie catastali (vedi allegato n°4, 5 e 6), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°7) e dall'estratto di mappa (allegato n°8). Per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa per identificazione delle aree urbane con campitura rossa e l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari contornate di rosso, ossia:





2) Descrizione del bene

I beni immobili oggetto di perizia, sono posti nel Comune di Borgo San Lorenzo Provincia di Firenze località Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10 e si ritiene di suddividerli in due distinti lotti:

Lotto R: appartamento per civile abitazione;

Lotto R1: n°2 uffici in corso di ristrutturazione o meglio non ultimati nelle finiture.

Unitamente ai Lotti R e R1 nella vendita sono comprese le due aree urbane.

L'accesso alle unità immobiliari è per mezzo del vano scale a comune con accesso dalla citata Via ed il fabbricato ha forma geometrica piana pressoché rettangolare avente tre piani fuori terra ed è confinante con la Via Padre Massimo da Porretta e negli altri tre lati da recede circostante, come meglio si evince dalla seguente

fotografia:



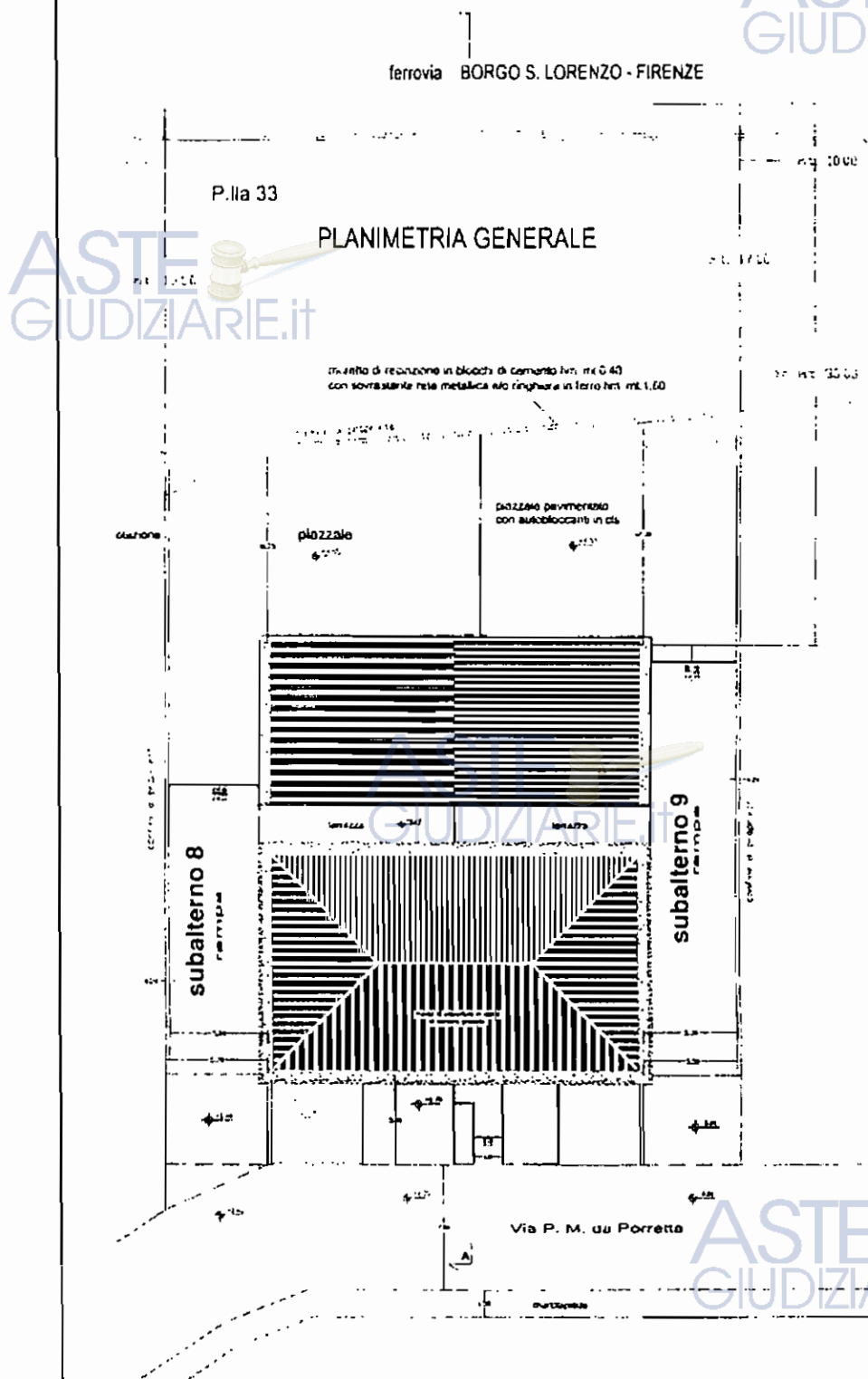
Le caratteristiche costruttive del fabbricato è con struttura portante in elevazione e orizzontale con intelaiatura in cemento armato, tamponature interne e esterne in laterizio e copertura a falde in una porzione e piana a terrazzo praticabile e non praticabile nell'altra porzione. I prospetti esterni sono rivestiti con rivestimento in similare pietra a vista ed hanno lineamenti semplici con finestre e porte non posizionate regolarmente.

Nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi allegato n°9) contenente n°34 foto, si evince lo stato attuale del fabbricato e delle tre unità immobiliari.

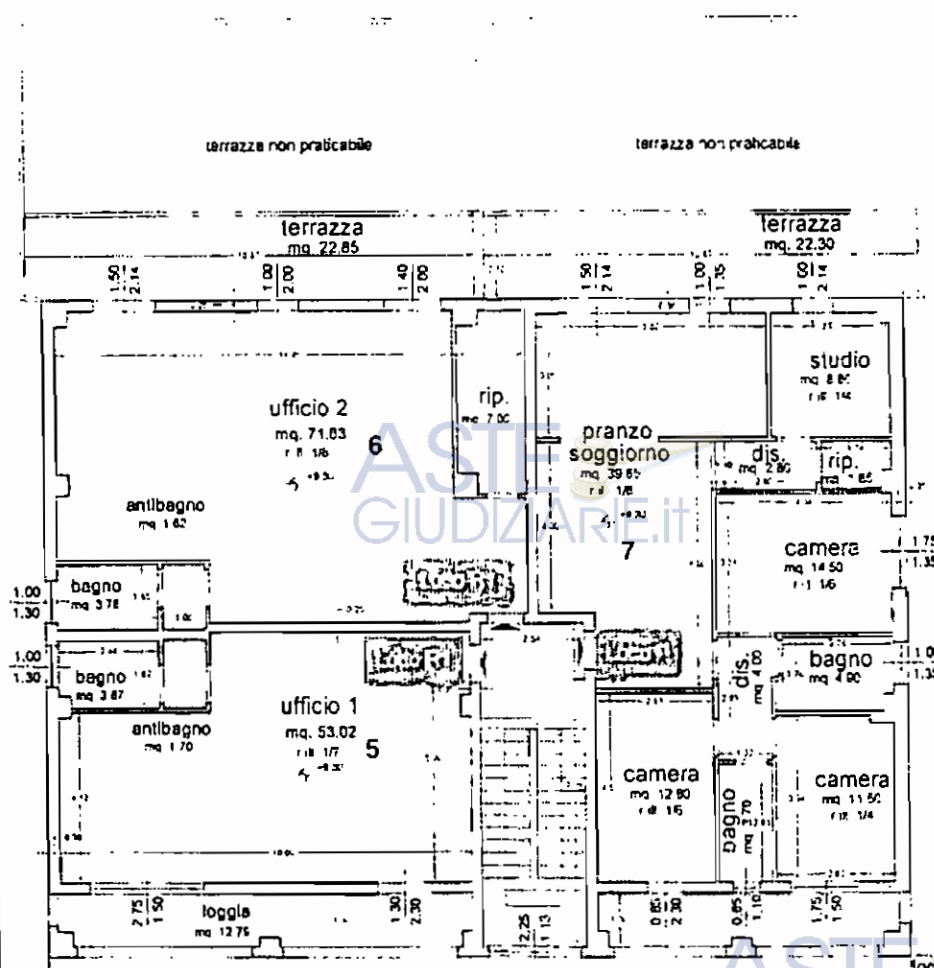
Le due aree urbane hanno forma geometrica piana rispettivamente rettangolare allungata sia per il subalterno 8 e subalterno 9 e risultano staccate dal fabbricato ed usufruite esclusivamente per rampe di accesso alla parte retrostante del fabbricato.

Nella planimetria generale del progetto di seguito riportata, si

evincono l'utilizzo degli spazi esterni: dall'accesso dalla pubblica Via
a quelli tergalì e le rampe di accesso che coincidono con i subalterni
8 e 9 quali aree urbane, ossia:



2.1 - consistenza: le unità immobiliari come indicate in premessa: il quartiere subalterno 7 (lotto R) risulta definito e abitabile, mentre per i due uffici rappresentati ai subalterni 5 e 6 (lotto R1) non sono completamente definiti poiché manca la parete di divisione tra le unità immobiliari e tutte le finiture interne, impianti, infissi interni, etc.. Nello schema grafico di seguito riportato, del progetto depositato in Comune di Borgo San Lorenzo, sono individuate le unità immobiliari lotto R e R1 poste tutte al piano secondo, ossia:



ove con il numero 7 è identificato il quartiere subalterno 7 e con i numeri 5 e 6 gli uffici subalterni 5 e 6.

Le unità immobiliari (lotto R e R1) dalla lettura dei grafici e da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze
Tel. 055/5002946 - Fax 055/001995 - Cell. 3356131511
Cod. Fisc. BRB MSM 02165812P - Partita IVA 04746890481
e-mail: studio.barbieri@studiosm.it - web: www.studio-barbieri.org

verifiche effettuate al sopralluogo hanno la complessiva superficie utile netta come indicato nella seguente tabella, mentre la superficie delle aree urbane sono state rilevate dalle visure catastale, ossia:

unità immobiliare			superficie utile netta	
subalterno e	destinazione	singolo vano	unità immobiliare	
lotto R - appartamento piano secondo				
7	2	ingr./sogg./cucina	39,65	116,15
	2	disimpegno	2,80	
	2	studio	8,80	
	2	ripostiglio	1,85	
	2	camera	14,50	
	2	disimpegno	4,00	
	2	bagno	4,90	
	2	bagno	3,70	
	2	camera	11,50	
	2	camera	12,80	
	2	loggia (al 25%)	2,42	
	2	terrazza (al 25%)	5,58	
	2	terrazza non	3,65	
lotto R1 - uffici al piano secondo				
5	2	ufficio	53,02	62,43
	2	antibagno	1,70	
	2	bagno	3,87	
	2	loggia (al 30%)	3,84	
6	2	ufficio	71,63	91,11
	2	antibagno	1,62	
	2	bagno	3,78	
	2	ripostiglio	7,00	
	2	terrazza (al 25%)	5,71	
	2	terrazza (al 5%)	1,36	
totale superficie del Lotto R1				153,53
aree urbane				
area urbana	subalterno 8	130,00	215,00	
area urbana	subalterno 9	85,00		

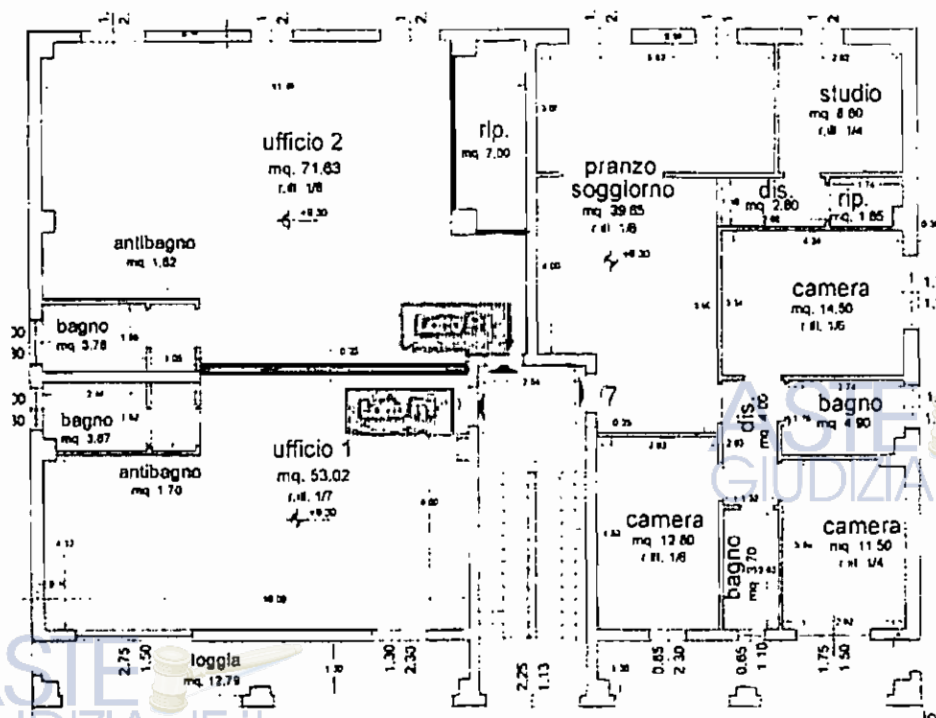
Dall'esame del progetto di variante del fabbricato e dello stato dei

luoghi, si rileva che i due uffici subalterni 5 e 6 (lotto R1) non sono stati completati per mancanza della realizzazione murature interne e per tutte le opere di finitura e impiantistiche. Alla data del sopralluogo i lavori da eseguire nel lotto R1 in forte sintesi sono i seguenti:

- 1) costruzione di parete divisoria tra le due unità immobiliari;
- 2) costruzione della tramezzatura per realizzazione del ripostiglio nell'unità 6;
- 3) realizzazione di finiture interne quali intonaco, velo, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti, etc.;
- 4) realizzazione dell'impianto elettrico, termico, idrico;
- 5) infissi interni;

i lavori eseguiti riscontrati al sopralluogo corrispondono in gran parte con quanto graficizzato nella tavola di progetto (allegato n°11), salvo le opere elencate.

Nella planimetria di seguito riportata, sono indicati con colore rosso le murature di progetto che devono essere costruite, ossia:



Esaminate le unità immobiliari del lotto R1 si può asserire che i lavori eseguiti sono tutti strutturali e quindi si possono considerare le due unità immobiliari nella loro completezza "al grezzo". Mentre invece, per il lotto R l'unità è già abitabile e completamente finita.

In base alla descrizione analitica dello stato attuale delle unità immobiliari, stante l'evidenza visionabile dalle fotografie scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n°9) si evince quanto segue:

- *foto dalla 1 alla 16* = rappresentano il quartiere lotto R nelle porzioni interne e nelle porzioni esterne, fotografate vano per vano ove si evince lo stato attuale e che il quartiere risulta occupato;
- *foto dalla 17 alla 26* = rappresentano i due uffici lotto R1, ove si rileva lo stato dei luoghi e soprattutto che devono essere ultimati nelle murature interne e nell'impiantistica;
- *foto dalla 27 alla 34* = rappresentano la vista esterna del fabbricato ripreso da più parti e del vano scale a comune.

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: il quartiere (lotto R) e i due uffici (lotto R1) dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che il quartiere è di recente ristrutturazione e gli uffici sono da completare, non sono appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione attuale dei due lotti sia per la posizione del fabbricato, sia che il fabbricato è stato realizzato edificio artigianale e sia per la mancanza di un ascensore per arrivare al

piano secondo e sicuramente, tali caratteristiche sono una limitazione dell'appetibilità nel mercato immobiliare.

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risulta negli elenchi dei beni artistici.

2.4 - divisibilità del bene: i beni immobili sopra descritti per quanto accertato nel progetto e sui luoghi ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità sia per il lotto R e per i due uffici del lotto R1.

3) Possesso dell'immobile

I beni di stima non ultimati (lotto R1) sono da ultimare e quindi attualmente non vi è un possesso da parte di persone fisiche, mentre invece per l'appartamento (lotto R) risulta abitato da una famiglia senza nessun contratto di affitto.

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) 9049 del 11/10/05 , Ipoteca Volontaria atto Barsanti del 4/10/05 rep. 12380, a favore BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETÀ COOPERATIVA sede Lodi (via Polenghi Lombardo 13 Lodi) contro [redacted], per € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 capitale. Rimborso in anni 10. Grava Borgo san Lorenzo F.77 part.294. ACCESA (per beni URBANO F.77 part.435 sub.5, 6, 7, 8, 9);
- (b) 2708 del 18/6/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze 27/4/2012 rep.2540 /2012 a favore [redacted] sede [redacted] (c/o Avv. Moreschini via G.B. Vico, 22 Firenze), contro [redacted]. Sede [redacted] per € 60.000,00 di cui € 39.019,74 capitale. Grava 1/1 Proprietà beni in Barberino di Mugello: Urbano F.67 part.78 sub.2, F.67 part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.125 part.57 sub.509 graffata alla part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 graffata alla part.28

sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 graffata alla part. 104 sub.503, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part. 407 sub.501; Borgo San Lorenzo Urbano: F.77 part.435 sub.5, F.77 part.435 sub.6, F.77 part.435 sub.7, F.77 part.435 sub.8, F.77 part.435 sub.9, F.57 part.838 sub.1, F.57 part.838 sub.3, F.57 part.839 sub.1, F. 57 part.839 sub.2, F.57 part.839 sub.3, F.57 part.839 sub.4. 1/1 Proprietà Superficiaria Barberino di Mugello Urbano F.108 part.1564 sub.1 e F.108 part.1564 sub.2. ACCESA (parte dei beni colpiti nella ipoteca sono stati venduti);

- (c) 3200 del 10/7/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 20/6/2013 rep.4274/2013 a favore BANCA CR FIRENZE s.p.a. sede Firenze (Avv. Euro Bartalucci Firenze Lungarno Corsini, 6) contro [redacted] sede [redacted] per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava: 1/1 Vicchio Urbano F.97 part.404 sub. 14 1/1 San Piero a Sieve Urbano F.25 part.227 sub.504 1/1 San Piero a Sieve Terreni F.25 part.256, 258, 259, 261, 2631/1 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.60 sub.505, F.77 part.435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7, part.435 sub.8, part.435 sub.9, F.64 part.528 sub.44, F.86 part.376 sub.5 1/1000 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.377 sub.5 30/100 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.167 1/1 Borgo San Lorenzo Terreni F.57 part.770, 773, F.91 part.433, F.57 part. 792, 827, 829, 847, 848, 849, F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378, F.57 part.837. 1/1 Barberino di Mugello Terreni F.94 part. 138, F.95 part.200, F.21 part.176, 177, 187, F.78 part.873, 876, F.67 part.72, F.64 part.404, 405, 407, F.21 part.180, F.108 part.1399, 1397, F.84 part.126, 128, 160, 162, 167, F.108 part.1549, 1551, F.84 part.178, 180, 183, F.108 part.1663, 1665, 1699, 1700, 1701, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1732, 1734. 1/4 Barberino di Mugello terreno F.95 part.578. 15/100 Barberino di Mugello terreno F.98 part.80, 81 1/8 Barberino di Mugello Terreni F.98 part.333, 501, 504 1/1 Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.2, part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.108 part.215, F.108 part.1534 sub.514, part.1534 sub.513, F.125 part.57 sub.501, F.79 part.78 sub.512, F.125 part.57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub. 513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 e part.104 sub.503, F. 78 part.104 sub.515, F.78 part.105 sub.502, F.108 part.27 sub.512, F. 95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.501, F. 108 part.1627. 1/2 Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500 1/4 Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.5, F.78 part.109 sub.6, F.78 part.109 sub.501 e part.110 sub.500, F.78 part.110 sub.501. 2/5 Barberino di Mugello Urbano F.84 part.27 sub.502, F.84 part.28 sub. 511, F.84 part.28 sub.512. ACCESA;

- (d) 5038 del 4/11/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale Firenze Sezione Lavoro del 8/7/2013 rep.10797 a favore CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (Avv. Patrizia Polcri via Cavour 8 Firenze), contro [redacted] per € 1.500,00 di cui € 520,00 capitale. Grava 1/1 beni in Borgo San Lorenzo Urbano F.75 part.3 sub.502, 503, 506, 507, 511 Urbano F.86 part.60 sub.505 Urbano F.64 part.528 sub. 44 Urbano F.77 part.435 sub.8, 9, 5, 6, 7. ACCESA;

- (e) 5349 del 22/11/2013, Ipoteca Legale emessa da Equitalia Centra spa sede Firenze il 18/11/2003 rep.675/4113, a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede Firenze (viale Matteotti 16 Firenze), contro [redacted] sede [redacted] per € 1.236.800,82 di cui € 618.400,41 capitale. Grava: 1/1 Proprietà beni in Barberino di Mugello Terreno F.94 part.138; Barberino di Mugello Urbano F.125 part. 57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub.513, F.19 part.16 sub.1, F.67 part.78 sub.1, F.67 part.78 sub.2, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506; Borgo San Lorenzo Urbano F.77 part. 435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7. ACCESA;

- (f) 5388 del 25/11/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze (Sezione

- Lavoro), del 18/12/2012 rep.11546/2012, a favore CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (Avv. Patrizia Polcri via Cavour 8 Firenze), contro [REDACTED] per € 5.000,00 di cui € 2.706,00 capitale. Grava 1/1 beni in Borgo San Lorenzo Urbano F.75 part.3 sub. 502, 503, 506, 507, 511 Urbano F.86 part.60 sub.505 Urbano F.64 part. 528 sub.44 Urbano F.77 part.435 sub.8, 9, 5, 6, 7 Urbano F.86 part.376 sub.5 Terreni F.57 part.770, 773, 837 Terreni F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378 Terreni F.91 part.433. ACCESA;
- (g) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della [REDACTED] della Provincia di Firenze.

Il tutto salvo errori e/o omissioni e comunque si rimanda alla relazione della consistenza immobiliare e gravami depositata in data 14/04/2014.

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda la parte cantieristica e di progetto. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), risulta che la costruzione del fabbricato ove sono inserite le tre unità immobiliari identificate nel lotto R per l'appartamento e nel lotto R1 per i due uffici (da completare), sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°19 del 05/07/2004 (vedi allegato n°10) avente ad oggetto "costruzione di edificio artigianale - comparto 13 CE";
- Variante in corso d'opera n°1 del 13/06/2005 alla C.E. n°19/2004;
- Variante finale presentata al SUAP in data 26/10/2006 prot.n°19350 con allegata alla presente relazione tavola 5 dello stato

finale della porzione fabbricato di stima (vedi allegato n°11);

- Fine Lavori e Certificato di Conformità depositato al SUAP in data 19/11/2007 prot.n°13882 (vedi allegato n°12).

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba essere depositata al Comune di Borgo San Lorenzo (FI) pratica edilizia per la riattivazione del cantiere per le unità del lotto R1. Comunque per l'eventuale vendita all'incanto allo stato dei luoghi e con i dovuti riscontri, il bene avente destinazione abitativo è commerciabile, mentre i due uffici essendo al grezzo dovrà essere depositata variazione catastale con categoria F4, poiché le planimetrie depositate rappresentano lo stato finale ma, come già riferito, non essendo ultimate non hanno capacità di reddito e non corrispondono al rilievo.

oooooooooooooooooooo

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle tre unità immobiliari. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro. Non ritengo di procedere alla stima con valore di trasformazione, poiché le unità immobiliari del lotto R1 anche se non sono definite nella consistenza (mancanza

del muro di divisione) e al grezzo, la stima del più probabile valore di mercato viene determinata con detrazione del più probabile costo per la loro ultimazione.

5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, considera un valore unitario al metro quadro¹ per le unità immobiliari (con applicazione di coefficienti di destinazione) e formula i seguenti valori:

valore per l'unità ad abitazione lotto R arrotondato	€ 1.800,00
valore per le unità ad uffici lotto R1 arrotondato	€ 1.900,00

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio² OMI e Consulente Immobiliare³), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.400,00	€ 1.800,00	€ 1.750,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.600,00	€ 2.200,00	
Agenzia del Territorio	ufficio	€ 1.600,00	€ 1.900,00	€ 1.825,00
Consulente Immobiliare	ufficio	€ 1.600,00	€ 2.200,00	

¹ Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari del lotto R e R1 sono al netto e quindi utili calpestabili e il prezzo unitario indicato per il valore unitario, tiene già conto che la stima è con superficie netta e non lorda.

² I valori accertati sono riferiti alla zona semicentrale C1 del territorio del Comune di Borgo San Lorenzo.

³ I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°954 del 15/06/2014.

Si precisa che lo scrivente non ritiene di stimare le aree urbane, poiché hanno accesso ad altre unità immobiliari e non utilizzabili esclusivamente. Quindi il macro-valore unitario determinato si applica alle superficie utile delle unità immobiliari (calcolate nel capitolo precedente) e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare così considerati:

lotto R - appartamento	
buona superficie e buona suddivisione della zona notte e zona giorno	1,00
servizi accessori interni buoni ma non ottimale l'accesso al quartiere per mancanza dell'ascensore e finiture di medio livello	0,90
posizione del fabbricato non ottimale per la residenza	0,85
Totale dei coefficienti da applicare	0,7650
lotto R1 - uffici	
buona superficie e buona suddivisione degli spazi	1,00
servizi accessori nella norma ma non ottimale l'accesso per mancanza dell'ascensore	0,95
posizione del fabbricato buono per il terziario e servizi	0,95
Totale dei coefficienti da applicare	0,9025

Pertanto il più probabile valore di stima dell'intero complesso edilizio, suddiviso nei lotti R e R1 è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare		sup.	coeff.	€ / mq.	valore di stima	
lotto R	quartiere	116,15	0,7650	€ 1.800,00	€ 159.933,39	€ 160.000,00
lotto R1	ufficio 1	62,43	0,9025	€ 1.900,00	€ 107.046,70	€ 107.100,00
	ufficio 2	91,11	0,9025	€ 1.900,00	€ 156.226,16	€ 156.300,00
aree urbane		215,00	nessuno	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale					€ 423.206,24	€ 423.400,00

Al valore indicato che rappresenta la stima di tutte e tre le unità immobiliari, data la mancanza di un elaborato progettuale esecutivo, di un computo metrico, di un capitolato e di un elenco prezzi dei

lavori eseguiti che rappresentano lo stato di fatto di rilievo, lo scrivente C.T.U. ritiene di analizzare la più probabile stima delle opere di completamento (opere indicate nel capitolo 2 che precede) per il lotto R1, mediante l'applicazione di un prezzo unitario alla superficie interessata delle opere; si precisa che la stima si riferisce a costo di mercato e non di impresa.

Tale stima non potrà essere considerata completa e puntuale come il risultato di un computo metrico estimativo, ma sicuramente è un ordine di grandezza delle opere da realizzare e fornisce una stima del più probabile costo di mercato dei lavori, fondata sul confronto delle stesse opere da eseguire con opere simili già realizzate e soprattutto conosciute dallo scrivente C.T.U.. Per il confronto ritengo di usare costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio e cioè €/mq.. Lo scrivente C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al costo unitario di costruzione per le caratteristiche esecutive esaminate, in considerazione dell'analisi attuale dei costi di mercato e della mia esperienza professionale, considera un valore unitario al metro quadro per il completamento delle opere nell'ordinarietà e formula il valore medio tra € 300,00 a € 500,00/mq. per l'intera superficie delle unità immobiliari comprendente anche delle spese tecniche per la continuazione dei lavori, utili di impresa e quanto altro, quindi si ha:

unità immobiliare		superficie	costo a mq.	stima costi completamento
lotto R1	uffici 1 e 2	153,53	€ 400,00	€ 61.413,70
probabile stima lavori per le due u.i.u., arrotondato				€ 61.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale delle

unità immobiliari considerate in unico lotto, poiché ad oggi non si ritiene di suddividerle nelle tre unità e accessori non essendo completate, è dato dalla seguente tabella:

valore di stima			detrazione	più probabile VALORE di STIMA
lotto R	appartamento	€ 160.000,00	nessuna	€ 160.000,00
lotto R1	ufficio 1	€ 107.100,00	€ 61.500,00	€ 201.900,00
	ufficio 2	€ 156.300,00		
aree urbane		€ 0,00		€ 0,00
sommano				€ 361.900,00

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato.

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e all'acquisto di un bene da ultimare (per il lotto R1) e con le problematiche sopra indicate, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

valore di stima del	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA		
	percentuale	valore di mercato		arrotondato
lotto R	8%	€ 160.000,00	€ 147.200,00	€ 147.000,00
lotto R1	10%	€ 201.900,00	€ 181.710,00	€ 182.000,00
aree urbane	0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale				€ 329.000,00

5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società [REDACTED] poste nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) località Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro trecentoventinovemila /zero zero	€ 329.000,00
---------------------------------------	--------------

e suddivisa per lotti:

lotto R	€ 147.000,00
lotto R1	€ 182.000,00
aree urbane	€ 0,00

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 15 luglio 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°12