

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo

n° 41/2011 C.P.

G.D.: Dott.ssa Silvia Governatori

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

INCARICO.....	2
RISPOSTA AL QUESITO	4
A) UNITA' IMMOBILIARI NEL COMUNE DI BARGA (LU)	4
A1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
A2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	7
A3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'	9
A4) CONDIZIONE DEI BENI.....	10
A5) METODOLOGIA DI STIMA.....	10
A6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12

E2) SUSSISTENZA "ATTESTAZIONE SOA" RILASCIATA A	44
E3) "ATTESTAZIONE SOA" RILASCIATA A	45
E4) GIUDIZIO DI STIMA	49
F) CONCLUSIONI	50

INCARICO

Il Giudice della Sezione Fallimentare Dott.ssa Silvia Governatori, su istanza del Commissario Giudiziario del 01.03.2012 e con provvedimento del 06.03.2012, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. on studio in Firenze a voler eseguire "la valutazione degli immobili, delle rimanenze per lavori in corso, delle materie prime e degli accessori, così come indicati dalla società nel ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo {...}."

Nel corso della riunione del 20.03.2012 il Commissario Giudiziario ha specificato che la stima debba essere effettuata alla data odierna nell'ipotesi di una cessione del ramo d'azienda e debba contenere anche la valutazione dei requisiti oggetto di cessione ed utilizzabili ai fini dell'ottenimento degli attestati "SOA", nonché del fabbricato in Firenze Via Curzio Malaparte 19.

A seguito della lettura del ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo del 19.01.2012 e delle successive integrazioni del 23.01.2012 e del 13.2.2012 si può rilevare che gli immobili ed i beni oggetto di valutazione sono così individuati:

- A) due unità immobiliari uso ufficio site nel Comune di Barga, Frazione Fornaci di Barga, Loc. "Due Strade", Piazza Gramsci n° 1, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Barga al foglio di mappa 49 dalla particella 293 subalterno e 4;
- B) complesso immobiliare ad uso dirzionale e produttivo di recente costruzione situato a Firenze – loc. Osmannoro - Via Curzio Malaparte 19, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio di mappa 27, alla particella 283, sub 507;
- C) Appalti da completare al 30.09.2011



- D) Rimanenze materie prime e accessori per un valore di € 75.185,90 al

30.9.11 (pag. 40 e 59 del ricorso principale)

E) Requisiti per ottenimento attestazioni "SOA" r. lasciate in precedenza a

attestazione n°6263/18/00

cat.	classe
OG1	VIII
OG2	VIII
OG3	IV
OS3	VIII
OS6	I
OS19	III
OS25	II
OS28	IV
OS30	VIII
OS31	IV

Attestazione n°6262/18/00

cat.	classe
OG11	VII
OS21	IV

§§§§§§§§§§

RISPOSTA AL QUESITO

A) UNITA' IMMOBILIARI NEL COMUNE DI BARGA (LU)

A1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio è costituito da due unità immobiliari ad uso ufficio, ubicate al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, oltre a porzione di resede esclusivo per ciascuna unità (vedi doc fotografica all. a.1 e planimetrie all. a.2).

Il fabbricato è costituito da un edificio di vecchia costruzione, oggetto di recente ristrutturazione e frazionamento, disposto su due piani fuori terra e diviso in quattro unità, ossia i due uffici in oggetto al piano terra e

due appartamenti per civile abitazione al piano primo.

Le condizioni generali di manutenzione dell'intero fabbricato, data la recente ristrutturazione, sono più che discrete. L'edificio è realizzato in muratura di pietra e presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate. Le aree esterne destinate a resede esclusivo sono pavimentate con elementi autobloccanti.

Le due unità immobiliari oggetto di stima hanno entrambe ingressi indipendenti con affaccio diretto sulla piazza Gramsci.

Più precisamente esse sono così costituite:

1. Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, con ingresso ubicato a destra di chi guarda la facciata, alla quale si accede percorrendo il resede esclusivo. I confini sono: piazza Gramsci, C...

tra proprietà, s.s.m.

L'immobile è composto da tre vani fra loro comunicanti e senza presenza di porte interne, al primo dei quali si accede direttamente dal portone di ingresso, oltre a bagno e ripostiglio.

I pavimenti dei vani sono in gres porcellanato, quelli del bagno in monocottura ceramica, così come i rivestimenti del bagno medesimo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi, sia esterni che interni, sono in alluminio verniciato e vetro a taglio termico. Tutti i vani sono controsoffittati con elementi in cartongesso, con un'altezza dei medesimi ml 3,03.

L'alloggio risulta dotato di impianti elettrico, idrico e termico, con caldaia autonoma a metano e termoconvettori. È presente anche l'impianto di condizionamento.

Completa l'alloggio il resede pertinenziale ubicato di fronte all'ingresso, pavimentato parte in cotto, parte in elementi autobloccanti carrabili e delimitato in parte da aiuola piantumata.

L'immobile, recentemente ristrutturato, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Al momento del sopralluogo risultavano essere presenti arredi e suppellettili in uso alla società.

2. Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, con ingresso ubicato a sinistra di chi guarda la facciata, alla quale si accede percorrendo il resede esclusivo. I confini sono: piazza Gramsci, C., altra proprietà, s.s.m.

L'immobile è composto da tre vani fra loro comunicanti e senza presenza di porte interne, al primo dei quali si accede direttamente dal portone di ingresso, oltre a bagno.

I pavimenti dei vani sono in gres porcellanato, quelli del bagno in monocottura ceramica, così come i rivestimenti del bagno medesimo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi, sia esterni che interni, sono in alluminio verniciato e vetro a taglio termico. Tutti i vani sono controsoffittati con elementi in cartongesso, con un'altezza dei medesimi di ml 3,03.

L'alloggio risulta dotato di impianti elettrico, idrico e termico, con caldaia autonoma a metano e termoconvettori. È presente anche l'impianto di condizionamento.

Completa l'alloggio il resede pertinenziale ubicato di fronte all'ingresso, pavimentato parte in cotto, parte in elementi autobloc-

canti carrabili e delimitato al contorno da aiuola piantumata.

L'immobile, recentemente ristrutturato, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Al momento del sopralluogo risultava occupato da arredi e suppellettili in uso alla società.

Dati catastali

Le unità immobiliari sono attualmente rappresentate al Catasto Fabbricati della Provincia di Lucca, Comune censuario di Parga, sul foglio di mappa 49, p.lla-293, con i seguenti dati identificativi (vedi all. a.2 e a.3):

1. sub 4, cat. A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 894,76;
2. sub 3, cat. A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 766,94;

entrambe in conto a ' con sede in codice fiscale

Le planimetrie catastali risultano essere conformi allo stato attuale delle unità immobiliari (vedi all. a.2).

Consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata eseguita la misurazione delle superfici utili lorde sulla base dei grafici dell'ultima Concessione edilizia. Le consistenze delle unità immobiliari sono le seguenti:

1. p.lla 293, sub 4 SUL = mq 101; sup. resede = mq 62
2. p.lla 293, sub 3 SUL = mq 91; sup. resede = mq 50

A2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari sono parte, risulterebbe essere stato

edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, così come dichiarato negli atti notarili di provenienza (ai fini di un'eventuale vendita si ritiene che si debba eseguire una verifica di tale circostanza. Verifica che il sottoscritto non ha potuto completare a causa dei tempi ridotti per la redazione della presente consulenza)¹

La ristrutturazione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza dei seguenti atti urbanistici abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 54**, pratica n. 6270/1992, rilasciata il 24.07.1993, per "Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione";
- **Concessione Edilizia n. 46**, in Variante alla CE n. 54, pratica n. 25/97, rilasciata il 16.06.1997, per lavori di "Ristrutturazione e cambio di destinazione";
- **Concessione Edilizia n. 12**, pratica n. 409/99, rilasciata il 25.02.2000, per "Completamento lavori" (vedi all. a.4).
- Deposito, in data 18.12.2002, della **richiesta di agibilità** del subalterno 4. *In data 10.03.2003 il Comune di Barga ha richiesto documentazione integrativa, che è stata trasmessa in data 23.07.2003. Trascorso il periodo di cui all'art. 4 comma 3, DPR 425/94, è maturato il silenzio-assenso della Pubblica Amministrazione, pertanto si ritiene acquisita la relativa attestazione di agibilità.*
- Deposito, in data 29.01.2008, dell'**attestazione di agibilità** del su-

¹ Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso il Comune di Barga non risulta che in epoca antecedente alla C.E. 54/92 sia stata depositata a nome dei precedenti proprietari alcuna pratica edilizia. Ciò confermerebbe che il fabbricato sia di remota costruzione (e quindi antecedente alla legge urbanistica 1150/1942) ma per maggior esattezza si potrebbero effettuare alcuni accertamenti presso gli archivi dell'UTE di Lucca per verificare le date delle planimetrie di impianto.

balterno 3, al n. prot. 2366.



Da un confronto tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e quanto rappresentato nei disegni progettuali allegati alla predetta **Concessione Edilizia n. 12 del 25.02.2000** (v. all. a.4), si rilevano alcune piccole difformità consistenti in modeste differenze delle dimensioni interne dei vani, che risultano minori di quanto rappresentato nel progetto. Si ritiene che tali differenze siano dovute alla realizzazione di una controparete a ridosso del muro di confine sul lato nord-ovest dell'edificio e di maggiori spessori di intonaco, eseguiti per regolarizzare le pareti. Si rileva inoltre che nelle tavole di progetto non era prevista la controsoffittatura dei vani, come poi di fatto realizzata. Trattandosi di misure inferiori a quelle del progetto, queste differenze non comportano aumenti di superficie o di volume. Ai fini della regolarità edilizia tuttavia è opportuno il deposito presso i competenti uffici, di **Attestazione di conformità in sanatoria**, al fine di restituire graficamente l'esatta rappresentazione dei luoghi. Di tale circostanza si terrà conto nella stima del valore commerciale dei beni.

A3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla lettura della documentazione consegnata al sottoscritto è emerso che in origine gli immobili in oggetto sono stati venduti da

alla precedente società "

in atto rogato Notaio N. Rep. 29132,
Fasc. n. 5098 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in
data 09.07.1993, al Reg. Gen. N. 728, Reg. Part. N. 4832;

A seguito di trasformazione di società gli stessi immobili sono stati intestati a "L. [redacted]" con atto del 03.04.2003 registrato a Firenze al n° 1488 del 11.04.2003. Con successivo atto di compravendita del 14.01.2008, Notaio [redacted] N. Rep. 6736/3929, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 07.02.2008, al Reg. Gen. N. 2860, Reg. Part. N. 1689 gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria [redacted].

Si rileva che i beni sono stati trasferiti nel loro stato di fatto ed, in particolare, con servitù attiva di passo pedonale e carrabile sulla limitrofa area urbana di propr. [redacted] (salvo se altri) o aventi causa, distinta catastalmente al sub 2 della medesima p.lla 293, per l'accesso al fabbricato di cui i beni in oggetto sono porzione, dalla Strada Provinciale per Barga oltreché dalla Piazza Gramsci.

A4) CONDIZIONE DEI BENI

I beni ad oggi risultano liberi in quanto non venduti né occupati e quindi in possesso della società " [redacted] " con sede in [redacted].

A5) METODOLOGIA DI STIMA:

La valutazione del bene sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato e tenendo presente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che qualificano l'unità immobiliare.

- Le indagini di mercato condotte presso operatori del settore immobiliare e professionisti della zona hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appar-

tamenti in zona e con caratteristiche pressoché similari a quello in esame le cui risultanze sono perfettamente confrontabili con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. a.5). È emerso, infatti, che i prezzi mediamente pattuiti per dette compravendite relativamente ad unità immobiliari destinate ad ufficio ed in ottimo stato di manutenzione, completi di impiantistica e rifiniture con materiali di media qualità, si aggirano, nell'ultimo biennio, da un minimo di 1.400,00 € ad un massimo di 1.700,00 € per ogni mq di superficie convenzionale.

Attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo con una certa flessione delle "domande di acquisto" rispetto all'aumento delle "offerte di vendita". Tale circostanza ha determinato una tendenza ad una leggera flessione dei prezzi per favorire le vendite.

- Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno, ecc.): 100 % della superficie;
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) con accesso diretto: 50% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - giardini o assimilabili: 10% della superficie fino alla su-

superficie dell'unità immobiliare e 2% per la quota eccedente a detto limite.

▪ balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente

Nel caso, quindi, si adotterà il coefficiente di ragguaglio 0,1 al fine di omogeneizzare la superficie del resede, quale pertinenza esclusiva di ornamento.

La superficie commerciale delle unità immobiliari, quale somma delle superfici utili lorde come sopra calcolate e della superficie omogeneizzata (10%) dei rispettivi resedi pertinenziali, è così calcolata:

1. p.lla 293, sub 4 *Sup. commerciale*: $\text{mq } 101 + \text{mq } 6,2 \approx \text{mq } 107$

A6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Premesso quanto sopra espresso e tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato sia delle risultanze delle indagini eseguite, è emerso che per immobili ad uso ufficio dello stesso periodo e nella stessa zona in cui è posta l'unità immobiliare in questione, liberi, di media pezzatura (70-100 mq), in ottime condizioni d'uso e manutenzione, il più probabile valore di mercato possa essere indicato nella misura massima riportata dall'OMI di 1.700 €/mq, da correggersi tuttavia in virtù della maggiore incidenza dei muri perimetrali esterni ed interni, di spessore maggiore di cm 50, a sfavore della superficie utile lorda. Si ritiene pertanto di indicare quale valore unitario, il valore di €/mq 1.600,00.

Il più probabile valore complessivo delle unità immobiliari è pertan-

to pari a:

1. sub 4: mq 107 x €/mq 1.600,00 = € 171.200,00 arrotondato a €

171.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto già esposto nel par. C2, ai valori sopra calcolati si devono sottrarre le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica degli immobili, le cui dimensioni interne dei vani, rilevate dal sottoscritto, non trovano corrispondenza con i grafici dell'ultimo atto abilitativo, ossia la Concessione Edilizia n. 12.

Si stima per tale adempimento, comprensivo di spese tecniche, amministrative e sanzione minima per la difformità (€ 516,00) l'importo pari a € 3.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni è quindi così ridotto:

1. sub 4: € 171.000,00 - € 3.000,00 = € 168.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it