

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento Società *****

Reg. Fall. n° 243/14

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE POSTO IN VIA

GIAN BATTISTA VICO nc. 36/A NEL COMUNE DI EMPOLI

N.C.E.U.: Fg. 14 – P.lla 1213 sub. - 501.

G.D.: dott.ssa Patrizia Pompei

1) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Gabriele Bravi, nato a Firenze il 08/06/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n° 4552 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Firenze al n° 7695, avente studio in Prato, via Quirico Balducci 41, riceveva dal curatore fallimentare dott. Massimo Berni, comunicazione di incarico emessa in data 20 ottobre 2014 dal Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Pompei per la stima del bene immobile di proprietà della Società -----

c.f. -----, posto in comune di -----

. Conseguentemente il

sottoscritto provvedeva alla redazione della presente perizia finalizzata alla stima del giusto valore del richiamato bene. Per una più facile lettura della presente perizia, si riassumono di seguito i punti esaminati:

1. identificazione del bene - precisandone i confini ed i dati catastali;

2. descrizione sommaria del bene - alla perizia si allega la planimetria e la documentazione fotografica con il relativo schema dei punti di presa, per un'immediata comprensione dell'oggetto di stima;

3. valutazione dello stato di possesso - si verifica l'esistenza di contratti e la loro eventuale registrazione;

4. verifica di eventuali formalità - anche di natura condominiale, iscrizioni, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli;

5. verifica della conformità urbanistico – edilizia del bene - si indicano gli estremi dell'atto conferente la legittimità del bene e si definisce l'eventuale sanabilità laddove si evidenziassero abusi edilizi;

6. stima del valore dell'immobile - esso viene valutato come media aritmetica tra il valore di mercato ricavato con metodo "sintetico comparativo", con riferimento ai prezzi di mercato, ed il valore determinato in base alla "capitalizzazione del reddito". Il tutto al netto degli eventuali costi di sanatoria di cui al punto precedente.

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto procedeva alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria RR.II. della Provincia di Firenze, in data 9 marzo 2015, con nota al Registro Gen. num. 7113 e al Registro Part. num. 5199 [vd. copia nota di trascrizione – all. 1]. Per dare compiuta risposta ai punti sopra elencati e facendo seguito agli accordi intercorsi con l'ufficio del curatore dott. Massimo Berni, in data 27 gennaio 2015, il sottoscritto eseguiva l'opportuno sopralluogo presso l'immobile; in detta occasione si procedeva al rilievo dell'unità immobiliare nella propria maggiore consistenza ed a eseguire fotografie dei luoghi per le conseguenti verifiche e valutazioni di carattere tecnico [vd. relazione fotografica – all. 2]. Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad accedere presso i seguenti Uffici per reperire la documentazione tecnica necessaria:

Più precisamente si svolgevano gli accessi presso:

- Uffici Urbanistica e condono del comune di Empoli
- Ufficio del Catasto del comune di Empoli
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1. Dati catastali e confini

L'unità immobiliare in trattazione, facente parte di più ampio fabbricato a destinazione industriale posto in comune di Empoli, in via Domenico Bartoloni n.c. 97/99 angolo via Gian Battista Vico n.c. 36/A, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli- sezione urbana - come segue:

F. 14 – p.lla 1213 sub 501 – cat. D1– rend. € 8.642,00, giusta variazione per variazione di classamento del 13 gennaio 2010, num. 629.1/2010, in atti dal 13 gennaio 2010-protocollo num. FI0009503 [vd. copia visura storica e planimetria catastale – all. 3].

I confini risultano essere via Domenico Bartoloni, via Gian Battista Vico, ---

allega alla presente perizia anche estratto di mappa catastale [vd. all. 4].

2.2. Atto di provenienza

I lotti di terreno la cui capacità edificatoria è stata utilizzata per la costruzione dell'edificio nella sua maggiore consistenza, sono pervenuti all'attuale proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- ✓ Atto ai rogiti del Notaio Mannucci del 31 gennaio 1962, registrato a Empoli il 6 febbraio 1962 al n. 1253 trascritto a Firenze il 17 febbraio 1962, al vol. 3691 - Reg. Part n. 2296.;
- ✓ Atto ai rogiti del Notaio Mannucci del 7 dicembre 1964, registrato a

Empoli il 23 dicembre 1964 al n. 1110 vol. 123, trascritto a Firenze il 5 gennaio 1965, al vol. 4446 - Reg. Part n. 125.;

- ✓ Atto ai rogiti del Notaio Verre del 17 febbraio 1966, Rep. n. 40970/3728, registrato a Empoli il 02 marzo 1966 al n. 498, trascritto a Firenze il 15 marzo 1966, al vol. 4743 - Reg. Part n. 3876;
- ✓ Atto ai rogiti del Notaio Verre del 22 maggio 1973, Rep. n. 58053/10636, registrato a Empoli il 28 maggio 1973 al n. 148, trascritto a Firenze il 5 giugno 1973 al Reg. Part n. 10829; [vd. copia atti – all. 5].

Si precisa inoltre che:

- ✓ Con atto ai rogiti del Notaio Cesare Lazzeroni del 6 marzo 1995 Rep. n. 116.818/10.228, registrato a Empoli il 9 marzo 1995 al n. 390 serie 1 e trascritto a Firenze il 12 aprile 1995 al n. 6545 Reg. Part. La “Società ----- Società in Accomandita Semplice” si trasformava in società a responsabilità limitata sotto la denominazione “Società ----- . – Società a Responsabilità Limitata”.
- ✓ Con verbale di assemblea ai rogiti del notaio Vincenzo Vettori del 30 maggio 2008 Rep. n. 46.016/10.661, registrato a Empoli il 5 giugno 2008 al n. 4904 Serie 1T, la “ Società ----- – Società a Responsabilità Limitata” ha modificato la denominazione in “Società -----.”;

3 DESCRIZIONE DEL BENE

Come anticipato in precedenza, l'unità immobiliare in trattazione risulta



fare parte di più ampio fabbricato a destinazione industriale sito nel comune di Empoli in via Domenico Bartoloni n.c. 97/99 angolo via Gian Battista Vico n.c. 36/A. Nella fattispecie essa è concepita su un massimo di due piani fuori con struttura portante prevalentemente realizzata in cemento armato. L'area cittadina in cui ricade l'immobile risulta essere posta tra la linea ferroviaria e l'asse viario S.G.C Firenze – Pisa – Livorno, non lontano dello svincolo di uscita del comune di Empoli.

L'accesso principale al bene avviene dal civico 99 della via Bartoloni, attraverso un resede esclusivo in parte ornamentato a verde; per mezzo di una porta in vetro si accede quindi al vano ingresso, laddove trovano posto le scale di collegamento con il livello superiore oltre ad un piccolo servizio igienico dotato di antibagno evidentemente a servizio dei visitatori e degli occupanti gli uffici presenti al piano.

Dall'ingresso, infatti, attraverso un corridoio di distribuzione avente altezza interna pari a 3,0 m, si accede ad una serie di locali destinati ad ufficio e posizionati fronte strada lungo la via Bartoloni e la via G. B. Vico; in particolare, procedendo lungo quest'ultima, si giunge alla porzione più a est dell'unità immobiliare laddove è presente un ampio locale destinato a deposito e caratterizzato dalla presenza di un ulteriore vano scale corredato da montacarichi, il tutto atto a garantire un ulteriore collegamento con il piano primo. Il deposito è concepito in continuità con l'ampia area destinata a opificio, quest'ultima caratterizzata da un unico volume avente copertura a volta di altezza massima pari a circa 8,10 m.

Sempre al piano terra sono presenti servizi igienici sia in corrispondenza del richiamato montacarichi - nella zona destinata a deposito - sia in

corrispondenza dell'ampio locale adibito alle lavorazioni. Completano il livello superiori vani accessori quali il locale caldaia, la cabina Enel ed il locale quadri elettrici.

Al piano primo del fabbricato, sempre lungo i fronti strada, trovano posto ulteriori locali ad uso ufficio, parte dei quali risultavano al momento del sopralluogo occupati dall'archivio cartaceo, oltre ad un ulteriore deposito in corrispondenza con quello ubicato al livello sottostante e ad esso collegato per mezzo delle richiamate scale con montacarichi. Completa il piano un ampio soppalco limitrofo alla zona uffici lungo la via Bartoloni, dal quale è possibile affacciarsi direttamente sull'area destinata alle lavorazioni. Completano la consistenza al piano superiori vani accessori quali ripostigli e servizi igienici.

Per completezza di informazione si sottolinea che al piano primo, in corrispondenza della porzione prospettante la via Gian Battista Vico prossima al montacarichi, era presente una porta di collegamento fra il locale ad uso deposito ed il ripostiglio; veniva inoltre creato un ulteriore vano mediante la realizzazione di tramezzature interna. Quanto descritto non è rappresentato nelle planimetrie catastali e nelle piante recuperate presso l'Ufficio tecnico del comune di Empoli. Tale difformità appaiono comunque sanabili e di importanza marginale.

I locali ad uso ufficio del piano terra e del piano primo, hanno un'altezza netta pari a circa 3,00 m, ad eccezione di un locale di piano terra avente altezza di 3,65 m. Gli altri locali hanno, altresì, altezza variabile generalmente superiore a 3,00 m. La consistenza immobiliare è completata dall'ampio piazzale di proprietà, avente un'estensione pari a circa 500 mq e

sul quale grava servitù di passo a favore dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 500, di proprietà della SOCIETÀ -----

S.r.l. a socio unico in forza del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Vettori del 30 marzo 2009 Rep. n. 47.198/11.440, registrato a Empoli il 20 aprile 2009 al n. 2879 Serie 1T; il citato atto ha anche determinato l'attuale consistenza immobiliare dell'unità in trattazione [vd. copia atto – all. 6].

Il bene è provvisto di impianto elettrico ed idraulico. Il riscaldamento e raffrescamento dei locali ad uso ufficio avviene per mezzo di condizionatori e pompe di calore con motori posizionati esternamente in corrispondenza delle facciate. Al momento del sopralluogo, invece, l'area destinata alle lavorazioni risultava non trattata per il mancato funzionamento delle caldaie poste nel locale C.T.

Gli infissi interni risultano in legno tamburato e/o alluminio, mentre quelli esterni si presentano in prevalenza in alluminio dotati di avvolgibile di chiusura e inferriate metalliche esterne di protezione.

La struttura portante del fabbricato, nella sua maggiore consistenza, è in cemento armato, con solai di piano presumibilmente concepiti in latero-cemento e/o lastre autoportanti, secondo quelle che erano le normali tecniche costruttive dell'epoca. Il soppalco interno è, altresì, caratterizzato da struttura portante in acciaio. Come anticipato in precedenza, le coperture hanno varia tipologia e geometria: più in particolare, il locale adibito alle lavorazioni è contraddistinto da una copertura a volta caratterizzata dalla presenza di lucernari vetriati posizionati ad intervalli regolari nella direzione trasversale della volta stessa. La copertura della porzione di fabbricato

prospettante la via Gian Battista Vico è, invece, definita da elementi a capanna affiancati fra loro a formare una serie di linee di displuvi e compluvi disposti ortogonalmente alla citata viabilità. La copertura della porzione di fabbricato prospettante la via Bartoloni, infine, è piana con gronda in c.a. che ne conferisce la caratterizzazione architettonica.

Le facciate risultano in parte intonacate al civile ed in parte rivestite in pietra; il prospetto posto lungo la via G.B. Vico, inoltre, è caratterizzato dalla presenza degli elementi di struttura portante verticale che emergono dal filo della facciata stessa. L'unità immobiliare risultava, al momento del sopralluogo, in condizioni manutentive di normale rilevanza, almeno per quanto concerne le porzioni destinate ad uffici e deposito; l'area utilizzata per le lavorazioni, invece, si mostrava più carente, con particolare riferimento alle porzioni vetrate che, in taluni casi, risultavano danneggiate.

4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene in esame risulta all'attualità nella piena proprietà della SOCIETÀ -
- ----- in forza dei
rogiti precedentemente richiamati al punto 2.2.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava locata alla SOCIETÀ ----- a socio unico, in forza della scrittura privata di locazione registrata a Empoli al n. 2842 in data 20 giugno 2010 [vd. copia contratto – allegato 7].

5 VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA'

Sul bene in questione sono presenti le seguenti formalità

- **Trascrizione contro del 23/11/2009** - Registro Gen. 52115,
Registro Part. 35181 - Atto di pignoramento a favore di*****

contro -----

per la piena proprietà del bene identificato al NCEU
del comune di Empoli al F. 14, part. 1213 sub. 501.

[vd. copia nota di iscrizione – all. 8].

- **Iscrizione contro del 01/09/2010** - Registro Gen. 31669, Registro
Part. 6605 - ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo a favore
di BANCA CR FIRENZE S.p.A. sede di Firenze c.f. 04385190485
contro SOCIETÀ ----- s.r.l. in
liquidazione c.f.-----, per la piena proprietà del bene
identificato al NCEU del comune di Empoli al F. 14, part. 1213 sub.
501 per la complessiva somma di € 130.000,00 compresi spese ed
interessi di cui € 97.205,55 di capitale.

[vd. copia nota di iscrizione – all. 9].

- **Iscrizione contro del 07/06/2012** - Registro Gen. 17216, Registro
Part. 2530 – Ipoteca Legale (ex art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a
favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. c.f. 03078981200 contro
SOCIETÀ----- s.r.l. in liquidazione
c.f. ----- per la piena proprietà del bene identificato al
NCEU del comune di Empoli al F. 14, part. 1213 sub. 501 per €
1.292.728,56 di cui € 646.364,28 di capitale.

[vd. copia nota di iscrizione – all. 10].

- **Trascrizione contro del 27/11/2013** - Registro Gen. 31296,
Registro Part. 22463 - Atto di pignoramento esattoriale a favore di
EQUITALIA CENTRO S.p.A. c.f. 03078981200, contro SOCIETÀ

----- per la
piena proprietà del bene identificato al NCEU del comune di Empoli
al F. 14, part. 1213 sub. 501. Alla descritta trascrizione è correlato il
seguinte documento:

- **Domanda di annotazione del 11/07/2014** Registro Gen. 20836,
Registro Part. 1904 – cancellazione - a favore e contro soggetti
per come individuati nella richiamata formalità

La formalità risulta pertanto cancellata.

[vd. copia nota di iscrizione e relativa annotazione – all. 11].

- **Trascrizione contro del 21/07/2014** - Registro Gen. 21874,
Registro Part. 16457 – Atto di pignoramento esattoriale a favore di
EQUITALIA CENTRO S.p.A. c.f. 03078981200, contro SOCIETÀ
-----, per la

piena proprietà del bene identificato al NCEU del comune di Empoli
al F. 14, part. 1213 sub. 501. La nota risulta essere una rettifica alla
formalità del 11/07/2014 Registro Part. 15712, per errata
indicazione del comune di riferimento.

- **Domanda di annotazione del 09/10/2014** - Registro Gen.
30231, Registro Part. 2892 – cancellazione- a favore e contro
soggetti per come individuati nella richiamata formalità.

La formalità risulta pertanto cancellata.

[vd. copia nota di trascrizione e relativa annotazione – all. 12].



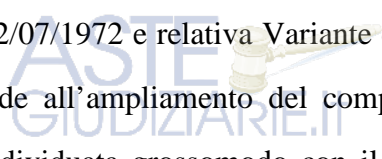

- **Trascrizione del 09/03/2015** - Registro Gen. 7113, Registro Part.
5199- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2014 contro
SOCIETÀ -----

e a favore della massa dei creditori della soc. Società
, per la piena proprietà del bene identificato al
NCEU del comune di Empoli, al F. 14, part. 1213, sub. 501. [vd.
copia nota di trascrizione – all. 1].

6 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto ha provveduto ad accedere presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Empoli per prendere visione dei titoli edilizi relativi all'unità immobiliare in trattazione al fine di potere definire la legittimità urbanistica del bene. Si riporta nel seguito la documentazione per come reperita:

- Permesso a Costruire n. 62 del 04/04/1962 e Agibilità n. 93 del 06/03/1964: istanza relativa alla realizzazione della porzione del fabbricato coincidente grossomodo con il subalterno 501 in trattazione. Le opere realizzate risultano difformi al titolo, ma verranno sanate dal punto di vista urbanistico con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 del 15/05/1991 circa la quale si relazionerà ai punti successivi.
- Permesso n. 147 del 10/06/1966: titolo relativo alla costruzione di una tettoia in elementi prefabbricati per il parcheggio degli automezzi, posta lungo il confine sinistro del piazzale per chi guarda dalla via Bartoloni. La tettoia verrà poi parzialmente eliminata in occasione di un ampliamento, coincidente grossomodo con il subalterno 500 della medesima particella, edificato in forza del Permesso n. 179 del 22/07/1972 per il cui dettaglio si rimanda ai punti successivi.

- 
- 
- 
- 
- Permesso n. 265 del 25/11/1967: titolo relativo all'intervento per la realizzazione di copertura su lastrico solare esistente in corrispondenza della porzione edificata lungo via Gian Battista Vico. Con l'istanza si genera l'attuale geometria della copertura concepita con più falde a capanna affiancate tra loro.
 - Permesso n. 7 del 22/01/1968 e Agibilità n. 1969 del 22/01/1969: titoli relativi alla sopraelevazione del corpo di fabbrica posto lungo la via Gian Battista Vico. In particolare il riferimento è alla porzione trapezoidale attualmente destinata a deposito. Le opere, realizzate in difformità dal titolo in ordine alla geometria del montacarichi e delle relative scale di collegamento, verranno sanate dal punto di vista urbanistico con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 del 15/05/1991, circa la quale si relazionerà ai punti successivi.
 - Permesso n. 179 del 22/07/1972 e relativa Variante del 20/11/1972: con l'istanza si procede all'ampliamento del complesso edificato nella porzione oggi individuata grossomodo con il subalterno 500 della medesima particella; il corpo di fabbrica risulta insistere sul lotto di terreno acquisito con atto ai rogiti del Notaio Mannucci del 7 dicembre 1964 già richiamato al precedente punto 2.2.
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 del 15/05/1991 ai sensi della L.47/85: con la presente istanza vengono sanate le difformità rispetto agli elencati atti abilitativi (Permesso n. 62 del 04/04/1962 - Permesso n. 7 del 22/01/1968 - Permesso n. 179 del 22/07/1972).
 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 98 del 03/02/1996 relativa alla realizzazione di opere interne consistenti nella creazione di un

vano “Cabina Enel” e “Quadri Elettrici” all’interno dell’unità oggetto di indagine, oltre ad un ulteriore vano di dimensioni pari a 1,7 x 3,60 m internamente alla porzione individuata dal sub. 500.

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 615 del 10/09/1997 relativa alla manutenzione straordinaria per il ripristino della pensilina sulla via Gian Battista Vico e delle tinteggiature.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 764/2008 prot. n. 66984 del 19/12/2008: con l’istanza si persegue, senza esecuzione di opere edilizie, il frazionamento del fabbricato nei subalterni 500 e 501.

In seguito al sopralluogo svolto, per come anche anticipato al paragrafo 3, si sono potute riscontrare alcune difformità al livello di piano primo, in prossimità del montacarichi. Esse consistono nella realizzazione di una parete interna, atta alla creazione di un vano indipendente in aderenza al ripostiglio, oltre che nella realizzazione di una nuova apertura, finalizzata a garantire il collegamento diretto tra l’area destinata a deposito e la porzione di piano occupata dagli uffici. Le difformità appaiono sanabili mediante applicazione dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 (Accertamento di conformità) o tramite l’art. 40, comma 6 della L. 47/85 (Mancata presentazione dell’istanza).

7 VALORE DELL’IMMOBILE

Riferite le caratteristiche generali e particolari dell’unità immobiliare e tenuto conto del particolare momento di difficoltà delle compravendite immobiliari e della conseguente contrazione dei prezzi, si effettuerà la stima attraverso un’indagine del mercato immobiliare, anche assumendo informazioni presso l’Agenzie delle Entrate e del Territorio ovvero

ASTE GIUDIZIARIE.it

attraverso operatori del settore, dietro opportuno confronto con simili oggetti trattati in zona e comunque secondo l'esperienza personale in materia. Si procederà successivamente alla stima del giusto valore attraverso un ulteriore criterio estimativo, in riferimento alla cosiddetta "capitalizzazione del reddito netto annuo" potenzialmente percepibile, nell'ipotesi di locazione, in base ai valori correnti del mercato. I risultati così ottenuti verranno, infine, mediati.

Per quanto concerne il primo metodo di stima, nella valutazione del giusto valore da attribuire al bene immobile, oltre a quanto sopra specificato, verrà opportunamente considerata la caratteristica zona e la vocazione della medesima. Verranno, inoltre, tenuti in debita considerazione aspetti intrinseci quali la presenza dell'ampio piazzale e della relativa tettoia a protezione dell'area dedicata alle operazioni di carico e scarico merce.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il valore viene determinato considerando i metri quadrati di superficie coperta lorda dell'unità. Di seguito, per completezza d'informazione, si riporta la distinzione delle singole superfici costruite al lordo delle murature e/o libere che definiscono l'immobile nella propria maggiore consistenza, comprendendo tutti gli accessori, quali scale e disimpegni, per come desumibili dal rilievo planimetrico effettuato [vd. rilievo – all. 13]:

Superfici afferenti al piano terra:

Area uffici	mq	280
Area deposito	mq	280
Area opifico	mq	680
Locali tecnici	<u>mq</u>	<u>95</u>
totale	mq	1.335

Superfici afferenti al piano primo:

Area uffici	mq	205
Area deposito	mq	280
Soppalco	<u>mq</u>	<u>110</u>
totale	mq	595

Superfici esterne:

Resede frontale a verde	mq	135
Piazzale scoperto	mq	335
Piazzale coperto con tettoia	<u>mq</u>	<u>105</u>
totale	mq	565

Per quanto sopra detto ne consegue che la complessiva superficie coperta dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

Superficie coperta del costruito mq 1.930

Tenuto conto del contesto ambientale in cui ricade l'unità in oggetto, delle relative caratteristiche architettoniche e tipologiche, considerato altresì l'andamento del mercato immobiliare con l'evidente contrazione dei prezzi, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza superficiale, in relazione al prezzo unitario per metro quadro di edificio, già considerando opportuni parametri di riduzione per tenere in debito conto eventuali interventi manutentivi, con particolare riferimento allo stato degli impianti e degli infissi. Per maggiore precisione si farà anche riferimento ai valori della Banca Dati della Agenzia delle Entrate [vd. copia estratto – all. 14], dove si legge la quotazione per metro quadrato unitario di superficie lorda variabile tra i valori di € 600,00/mq e € 1.000,00/mq. Conseguentemente si ritiene quale prezzo unitario da

prendere in considerazione, in relazione alle richiamate condizioni del mercato, il valore medio tra i due pari a € 800,00/mq, sul quale si applica il parametro riduttivo 0,9 per tenere in debito conto la necessità di intervenire seppure marginalmente sull'edificio per gli interventi manutentivi, così ottenendo comunque il valore unitario per la stima immobiliare pari a € 720,00 / mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha maturato la convinzione che il più probabile valore di mercato dell'immobile debba essere riferito al prezzo unitario: € 720,00/mq (settecentoventi/00 euro per mq).

Pertanto il valore dell'immobile risulta in cifra tonda pari a:

$$1.930 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq [in c.t.]} = \underline{\underline{\text{€ 1.400000,00}}}$$

(unmilonequattrocentomila/00 euro)

Si procede ora alla valutazione del valore dell'immobile in riferimento alla "capitalizzazione del reddito netto annuo" potenzialmente percepibile nell'ipotesi di locazione, in base ai valori correnti sull'attuale mercato. Si è proceduto quindi ad un'ulteriore indagine comparativa per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nonché del relativo saggio di capitalizzazione. Dall'indagine esperita si stima che il reddito annuo lordo per immobili delle caratteristiche di quello in esame – anche con il conforto del riferimento ai valori minimi della Banca Dati della Agenzia delle Entrate per le locazioni pari a € 3,00 mq/mese [vd. copia estratto – all. 14] - sia di € 6.000,00/mese, equivalente ad un canone di locazione annuo pari a € 72.000,00. Per la determinazione del reddito netto si applica un coefficiente riduttivo pari al 20% al fine di tenere in debita considerazione elementi quali manutenzione,

assicurazione, amministrazione, imposte, sfitti, casi di inesigibilità ecc.



Si ha pertanto

Reddito annuo netto: € 72.000,00 x 0,80 [in c.t.] ≈ € 58.000,00

Considerando quindi un saggio di capitalizzazione pari al 4,50 %, si ottiene, in cifra tonda:

valore dell'immobile: € 58.000,00 / 0,045 ≈ € 1.300.000,00



(unmilionetrecentomila/00 euro)

Si procede quindi alla media aritmetica tra il valore di mercato dei beni ricavato con metodo "sintetico comparativo" ed il valore determinato in base alla "capitalizzazione del reddito" ottenendo il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore (€ 1.400.000,00 € + € 1.300.000,00 €)/2 € € 1.350.000,00

(unmilionetrecentocinquantamila/00 euro)

8 RIEPILOGO

Il valore, da intendersi come prezzo base d'asta, dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viene pertanto stimato in cifra tonda pari a:

€ € 1.350.000,00

(unmilionetrecentocinquantamila/00 euro)

Il C.T.U. ritiene di avere portato a compimento con criteri di obiettività il mandato conferitogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Prato, lì 9 aprile 2015

Il C.T.U.

dott. ing. Gabriele Bravi



allegati

- Nota Trascrizione del 09/03/2015 R. G. 7113, R. P. 5199 (allegato 1)
- Rilievo fotografico (allegato 2)
- Visura storica e planimetria catastale (allegato 3)
- Estratto di mappa catastale (allegato 4)
- Copia atti di provenienza (allegato 5)
- Copia atto di compravendita subalterno 500 (allegato 6)
- Copia atto di locazione (allegato 7)
- Copia nota trascrizione del 23/11/2009 – R. G. 52115, R. P. 35181 (allegato 8)
- Copia nota Iscrizione del 01/09/2010 – R. G. 31669, R. P. 6605 (allegato 9)
- Copia nota Iscrizione del 07/06/2012 – R. G. 17216, R. P. 2530 (allegato 10)
- Copia nota Trascrizione del 27/11/2013 – R. G. 31296, R. P. 22463 (allegato 11)
- Copia nota Trascrizione del 05/10/2006 – R. G. 21874, R. P. 16457 (allegato 12)
- Rilievo planimetrico (allegato 13)
- Quotazione Banca Dati della Agenzia delle Entrate (allegato 14)



INDICE:

1) PREMESSA	1
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
2.1. <i>Dati catastali e confini</i>	3
2.2. <i>Atto di provenienza</i>	3
3 DESCRIZIONE DEL BENE	4
4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
5 VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA'	8
6 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	11
7 VALORE DELL'IMMOBILE	13
8 RIEPILOGO	17
allegati	18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it