

## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA CON IL RITO DEL GIURAMENTO

ai sensi della Legge 23.12.2009,n.191,art.2, comma 229 (ex Legge n. 448 del 28.12.2001 Art. 5 e 7)

---

Il sottoscritto Geometra Federico REDI, nato a Pontedera (PI), l'11 Luglio 1978, Codice Fiscale: RDE FRC 78L11 G843X, residente in Palaia (Pisa), Località Forcoli, Via Danesi N° 5, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al N° 1507, con studio professionale in Pontedera (Pisa), Corso G. Matteotti N° 124, a seguito di incarico professionale conferito allo scrivente dall'Avvocato Lorenzo SIGNORINI nato a Pisa (PI) il 29 Dicembre 1981, Codice Fiscale: SGN LNZ 81T29 G702X in qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa "", effettuati i dovuti sopralluoghi ed accertamenti tecnici, redige la seguente perizia di stima relativa ad un AMBITO DI TRASFORMAZIONE assoggettato a Piano di Recupero, identificato come "SCHEDA 4" dal vigente R.U.C., e posto in Sesto Fiorentino (FI), a confine con Via Guerrazzi, Via Giordano Bruno e Viale Ferraris.

### DESCRIZIONE del BENE IMMOBILE

Trattasi di terreno a giacitura pressoché pianeggiante di circa 3.150 mq. posto in Sesto Fiorentino a confine con Via Guerrazzi, Via Giordano Bruno, Viale Ferraris, e terreno demaniale (intubamento torrente Gavine) su cui insiste un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra composto a piano primo da unità immobiliare ad uso residenziale avente accesso da Via G. Bruno n. 99 attraverso accesso dal piano terra tramite ingresso e vano scala ad uso esclusivo, a piano terreno da unità immobiliare ad uso commerciale con accesso diretto tramite tre aperture attestanti Viale Ferraris n. 48, e due aperture attestanti Via G. Bruno poste rispettivamente uno a destra e una sinistra dell'ingresso dell'appartamento citato. L'intero comparto di terreno, in funzione degli interventi attuativi previsti dal Piano di Recupero, risulta funzionalmente suddiviso in tre aree: la prima individuata come spazio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e su cui è presente una vecchissima ciminiera in muratura oggetto di recupero e mantenimento, una seconda area destinata agli interventi di nuova edificazione, ed infine una terza area che comprende il fabbricato esistente oggetto di recupero ed ampliamento. Relativamente all'edificio esistente, entrambe le unità immobiliari che lo compongono, in occasione di tutti i sopralluoghi effettuati, si presentavano in modesto stato di manutenzione, liberi comunque da persone e/o arredamenti di valenza particolare ad eccezione dei locali posti a piano terra, su cui risultavano arredamenti da studio/ufficio. In una porzione della facciate Nord-Ovest dell'edificio, le caratteristiche tipologiche e morfologiche delle murature esterne evidenziano chiaramente l'avvenuta attività di demolizione di una parte di corpo di fabbrica. In particolare l'unità immobiliare ad uso residenziale, come già precedentemente descritto trova accesso da Via G. Bruno n. 99 tramite ingresso e vano scala ad uso esclusivo, e a piano primo, secondo fuori terra, risulta composta da ingresso, tre vani di cui uno cucina, piccolo w.c., ripostiglio, doppio disimpegno, vano non accessibile perché intercluso, oltre ad ampia terrazza accessibile da vano principale e sviluppata su tutto il lato Sud-Ovest del medesimo edificio. L'appartamento risulta in modesto stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazione d'acqua piovana in più parti del soffitto. Anche lo stato di manutenzione degli infissi risulta precario e in avanzato stato di deterioramento. Sono comunque presenti pavimenti ed allacciamenti ai principali impianti tecnologici. L'unità immobiliare ad uso commerciale trova sviluppo completamente al piano terra dell'edificio in oggetto, e come già precisato trova accesso diretto tramite tre aperture attestanti Viale Ferraris n. 48, e due aperture attestanti Via G. Bruno poste rispettivamente uno a destra e una sinistra dell'ingresso dell'appartamento soprastante. Detta unità immobiliare risulta composta da unico grande ambiente di superficie calpestabile di circa 135 mq., oltre piccolo servizio igienico e loggia prospiciente la facciata Nord-Ovest della medesima unità. All'interno del bene immobile risultano installati alcuni pannelli divisorii finalizzati

alla suddivisione di più ambienti comunicanti. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di manutenzione, dotata di infissi esterni e interni, pavimentazione e impianti tecnologici. Relativamente all'area scoperta oggetto di perizia, alla data del sopralluogo, la stessa risultava priva di opere e/o costruzioni che evidenziassero l'inizio di qualsiasi attività edilizia, ad eccezione di alcune baracche di cantiere in struttura metallica.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima risultano identificati in giusto conto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di FIRENZE, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino:

Area destinata alla realizzazione delle OO.UU.

Foglio 50, Particella 1315, Categoria area urbana, Consistenza 994 mq.;

Area destinata ad interventi di nuova edificazione

Foglio 50, Particella 1316, Categoria Bene Comune Non Censibile – Resede a servizio dei Subalterni 502 e 503 della Particella 650;

Unità immobiliare ad uso commerciale oggetto di ristrutturazione ed ampliamento

Foglio 50, Particella 650, Subalterno 502, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 135 mq., Rendita €. 2.698,23;

Unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di ristrutturazione ed ampliamento

Foglio 50, Particella 650, Subalterno 503, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Rendita €. 511,29.

### CONFINI

L'intera consistenza immobiliare confine a Sud-Ovest con Via Francesco Domenico Guerrazzi, a Sud-Est con Via Galileo Ferraris, a Nord-Est con Via Giordano Bruno, il tutto salvo se altri.

### PROVENIENZA

L'intera consistenza immobiliare oggetto della presente perizia, risulta pervenuta all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita Notaio Carlo Speranzini del 27 Febbraio 2009, Repertorio N° 10.962, Fascicolo N° 6.532, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 11 Marzo 2009 al N° 2123 serie 19.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Relativamente all'intero comparto di recupero, il R.U.C. di Sesto Fiorentino identifica l'area in oggetto nell'allegato 1 quale "scheda 4" subordinando l'attuazione degli interventi previsti dalla medesima scheda all'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero nello specifico). In base a quanto previsto dalla legislazione regionale risulta presentata in data 15.07.2009 la documentazione per l'avvio del procedimento di "valutazione integrata" registrata alla Busta n. 9002/2009. A seguito di decisione di Giunta n. 110/2009 che ufficializza l'avvio al procedimento di valutazione integrata si è tenuto l'incontro pubblico in data 12.11.2009; in base ai pareri raccolti il procedimento si è concluso nella "relazione di sintesi" di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n° 4/R/2007, redatta dal R.U.P. in data 09.12.2009. Sulla base degli esiti riportati in relazione di sintesi è stato redatto e depositato il PIANO DI RECUPERO (Piano Attuativo) registrato in data 08.04.2010 prot. n. 19501/2010. Il piano in seguito alla fase di istruttoria è stato adottato con Delibera del C.C. n. 63 del 28.09.2010 a cui a seguito la fase di pubblicazione prevista dalla normativa regionale ed infine approvato con Delibera del C.C. n. 90 del 21.12.2010. Definito il Piano di Recupero è stato depositato il progetto definitivo delle OPERE DI URBANIZZAZIONE registrato alla Busta n. 1/2011 presentata in data 18.01.2011. A seguito della fase istruttoria il progetto è stato approvato con delibera di giunta n. 105 del 24.05.2011. Una volta definito il progetto delle opere di urbanizzazione

è stata stipulata la Convenzione di Attuazione degli interventi tra la proprietà ed il comune Registrata a Firenze il 01.06.2011 al n. 11959. In base a quanto previsto della normativa, che nel periodo prevedeva per la tipologia delle opere di urbanizzazione di procedere all'affidamento dei lavori mediante gara in evidenza pubblica da bandire sulla base del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione è stato redatto il progetto esecutivo secondo quanto previsto della normativa sugli appalti pubblici, depositato in data 19.07.2011 prot. n. 37182 per la validazione da parte dell'ufficio lavori pubblici del comune e dal R.U.P. nominato dalla proprietà. A seguito della validazione è stata pertanto effettuata la gara, registrata con il n. 3574609 (CIG3572872B3C) presso l'autorità di controllo dei lavori pubblici (AVCP), mediante Procedura Negoziata Ex Art. 57, comma 6, del codice degli appalti. In parallelo alla procedura urbanistica è stato presentato un primo piano di investigazione in data 13.10.2010 dall'istruttoria del quale risulta la necessità di effettuare prima le demolizioni ed in seguito aggiornare il piano. Sono state pertanto avviate le procedure di demolizione dei fabbricati esistenti sull'area mediante D.I.A. per demolizione registrata alla Busta n. 5159 del 10.06.2011, Prot. n. 30180, che si sono concluse con fine dei lavori e contestuale variante in data 27.03.2012, Prot. n. 13670. Risulta presentato il nuovo piano di investigazione in data 09.02.2012. Una volta definita la procedura di demolizione è stato depositato il progetto degli edifici previsti dal piano di recupero mediante istanza di Permesso di Costruire registrato al n. di Busta 48/2012 Prot. n. 28372 del 19.06.2012. Il Permesso a costruire allo stato attuale è in attesa di definizione in seguito alla comunicazione avvenuta in data 10.12.2012 in cui veniva riportato il PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia riunitasi in data 04.12.2012, a condizione di una serie di adempimenti formali necessari alla definizione dell'iter amministrativo. La procedura relativa all'analisi dei terreni si sono concluse con l'approvazione in Conferenza dei Servi del Piano Operativo di Bonifico nel Giugno 2016. A seguito di formale richiesta di proroga all'amministrazione comunale, con deliberazione del Commissario Straordinario del 31 Maggio 2016 n. 33, è stato approvato lo schema di convenzione a modifica e integrazione della convenzione urbanistica stipulata in data 30.05.2011, con rogito del Dott. Carlo Speranzini, notaio in Firenze – Repertorio n. 13448, Raccolta n. 8307. Fino a quando non sarà sottoscritta la convenzione modificativa/integrativa continua a valere la convenzione già sottoscritta la cui validità di 10 anni, decorrenti dalla data di vigenza del piano stesso, termina il 29 Dicembre 2020, così come specificato nell'Autorizzazione n. 1/2011 rilasciata in data 30 Settembre 2011 per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero già convenzionato. I termini di validità della convenzione sopra citati, essendo stata la stessa sottoscritta in data antecedente al 31 Dicembre 2012, ai sensi dell'art. 30, comma 3 bis del D.L. 69/2013, convertito in L. 98/2013, saranno prorogati di tre anni. La fattibilità dell'intervento globale di cui alla "scheda 4" deve essere quindi subordinata al termine perentorio del 29 Dicembre 2023, termine ultimo per la realizzazione di tutti gli immobili di progetto, delle opere di urbanizzazione, compreso relative certificazioni di agibilità e/o collaudi.

#### GIUDIZIO DI STIMA

L'intervento attuativo così come meglio definito dalle previsioni della "Scheda 4 – Via Guerrazzi" del R.U.C. prevede l'edificazione di 2500 mq. di SUL ripartiti in:

- fino a 1.000 mq. di SUL a destinazione residenziale;
- non meno di 1.000 mq. di SUL a destinazione residenziale sociale soggetta a convenzione;
- fino a 300 mq. di SUL da destinare ad Attività produttive a carattere diffuso (a,b,e,h,i,j);
- almeno 200 mq. di "Attrezzature private di interesse collettivo".

Oltre alle previsioni della scheda sono recuperabili ulteriori 343,58 mq. di SUL quale ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente per il quale i regolamenti prevedono la possibilità di insediare fino al 100% di destinazione Residenziale. Gli interventi previsti dalla scheda sono attuabili a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione e/o a eventuale scomputo degli oneri.

## Metodo adottato e stima

In riferimento al mercato immobiliare della zona e alla particolare composizione dell'intervento che prevede un articolato insieme di destinazione d'uso suddivise a loro volta in porzioni soggette a nuova edificazione e porzioni soggette a ristrutturazione, porzioni destinate a residenza da assoggettare a convenzione con l'amministrazione comunale quale edilizia residenziale sociale, e porzioni a destinazione commerciale per le quali la regolamentazione urbanistica prevede limitazioni alle categorie insediabili, si ritiene corretto determinare "il più probabile valore di mercato del terreno" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione. Si precisa che per la determinazione di tutti i costi e la stima dei valori di cui di seguito, il limite temporale entro cui l'intervento generale deve essere ultimato, determina inevitabilmente una criticità elevata tale da far diminuire il valore generale del bene immobile rispetto ad altri simili non condizionati ai medesimi limiti temporali.

$$V_a = V_m - k$$

$V_a$  = Valore dell'area edificabile

$V_m$  = Valore del fabbricato

$K$  = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre all'utile d'impresa.

Relativamente all'edificato residenziale da destinare a edilizia residenziale convenzionata, il valore di cessione è stato calcolato in riferimento ai parametri riportati nella documentazione allegata al Piano di Recupero. In riferimento all'intervento complessivo previsto dal piano di recupero (di cui al recupero, ampliamento e nuova edificazione già precedentemente descritto), a seguito di confronto parametrico con computi metrici e capitolati relativi a beni immobili simili a quelli previsti, viene stimato un costo unitario di costruzione pari a 1.850,00 €/mq.. La presente perizia di stima viene redatta per confronto di analogia e correlazione dei beni immobili in oggetto con immobili aventi caratteristiche simili allo stesso ricadenti nella medesima zona. Da ricerche approfondite nell'ambiente immobiliare del luogo (agenzie immobiliari, costruttori, tecnici del settore), raccogliendo molteplici e precise indicazioni, sostanzialmente univoche, e da un confronto dei valori OMI della zona in oggetto, è emerso il più probabile valore di mercato di beni immobili aventi caratteristiche simili. A seguito di tale indagine, si riportano di seguito i più probabili valori medi di mercato di beni simili a quelli oggetto di perizia, e più precisamente:

<u>Valore unitario della S.U.L. a destinazione residenziale convenzionata</u>	<u>3.000,00 €/mq.</u>
<u>Valore unitario edilizia residenziale di nuova realizzazione</u>	<u>3.200,00 €/mq.</u>
<u>Valore unitario residenziale derivante da ristrutturazione ed ampliamento</u>	<u>2.800,00 €/mq.</u>
<u>Valore unitario unità a destinazione direzionale</u>	<u>2.500,00 €/mq.</u>
<u>Valore unitario unità da destinarsi ad attrezzature private di interesse collettivo</u>	<u>2.600,00 €/mq.</u>
<u>Box auto liberi da vincoli di utilizzo</u>	<u>1.500,00 €/mq.</u>

In riferimento alla S.U.L. massima realizzabile di tutte le destinazioni d'uso previste e ai sopra riportati valori unitari di stima, si riportano di seguito i ricavi totali:

	Valore unitario (€/mq)	SUL (mq)	Valore complessivo (€)
Valore unitario residenziale sociale di nuova realizzazione soggetta a convenzionale (€/mq)	3.000,00	1.000,00	3.000.000,00
Valore unitario edilizia di nuova realizzazione (€/mq)	3.200,00	1.000,00	3.200.000,00
Valore unitario edilizia residenziale derivante da ristrutturazione ed ampliamento (€/mq)	2.800,00	343,58	962.024,00
Valore unitario unità a destinazione direzionale (€/mq)	2.500,00	300,00	750.000,00
Valore unitario unità da destinarsi ad attrezzature private di interesse collettivo (€/mq)	2.600,00	200,00	520.000,00
Box auto liberi da vincoli di utilizzo	1.500,00	374,00	561.000,00

Totale ricavi = 8.993.024,00 €

Determinati i ricavi totali dell'intervento, si è proceduto alla determinazione di tutti i costi: relativamente al costo puro di costruzione si è tenuto conto dei valori unitari medi di mercato, mentre per gli altri costi si è tenuto conto di quelli puntuali relativi a tutte le voci presenti nel medesimo ambito di intervento, ed in particolare:

#### 1) COSTO DI COSTRUZIONE

Valore unitario edilizia residenziale convenzionata di nuova realizzazione 1.850,00 €/mq.

Valore unitario residenziale di nuova realizzazione 1.900,00 €/mq.

Valore unitario unità residenziale derivante da ristrutturazione ed ampliamento 1.750,00 €/mq.

Valore unitario unità a destinazione direzionale 1.850,00 €/mq.

Valore unitario unità da destinarsi ad attrezzature private di interesse collettivo 1.850,00 €/mq.

Costo relativo alla costruzione:

	Valore unitario (€/mq)	SUL (mq)	Valore complessivo (€)
Costo costruzione edilizia residenziale convenzionata di nuova realizzazione	1.850,00	1.000,00	1.850.000,00
Costo costruzione edilizia residenziale di nuova realizzazione	1.900,00	1.000,00	1.900.000,00
Costo costruzione edilizia residenziale derivante da ristrutturazione ed ampliamento	1.750,00	343,58	601.265,00
Costo unità a destinazione direzionale (€/mq)	1.850,00	300,00	555.000,00
Costo costruzione unità da destinarsi ad attrezzature private di interesse collettivo	1.850,00	200,00	370.000,00

Costo di Costruzione Totale = 5.276.265,00 €

2) Costi generali spese tecniche stimate in misura dell'9% del costo di costruzione:

5.276.265,00 x 9% = 474.863,85 €

3) Costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo, comprensivi dell'importo delle OO.UU. a scomputo, costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre lo scomputo:

Totale OO.UU. + Oneri e C.C = 264.178,94 + 516.300,00 = 780.478,94 €

4) Importo relativo alla bonifica/messa in sicurezza dell'area oggetto di realizzazione delle OO.UU.:

43.000,00 €

5) costi generali imputabili ad oneri finanziari, pubblicità, gestione, vendite valutato in misura del 10% del costo di costruzione:  $5.276.265,00 \times 10\% = 527.626,50 \text{ €}$

6) utile d'impresa stimato nella misura del 15% del costo di costruzione:  
 $5.276.265,00 \times 15\% = 791.439,75 \text{ €}$

7) costi presunti per allacciamenti tecnologici: 15.000,00 €

8) costo monitoraggio previsto in convenzione: 10.000,00 €

Totale costi (K) = 7.918.674,04 €

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE IN FUNZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO (Va)

Totale ricavi (VM)	8.993.024,00 €
Totale costi (K)	7.918.674,04 €
Valore stimato (Va)	1.074.349,96 €

In riferimento a quanto sopra riportato, la stima del bene immobile oggetto di perizia, tenuto conto di tutti gli aspetti affrontati, ed in particolare della limitazione temporale entro cui l'intervento complessivo debba risultare ultimato, consente di attribuire in 1.074.349,96 €, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

Pontedera, 22 Luglio 2020

Il Tecnico

Allegati:

- 1- Estratto di Mappa Catastale;
- 2- Visure Catastali;
- 3- Inquadramento Urbanistico - Scheda N° 4 "Via Guerrazzi";
- 4- Documentazione Fotografica