

EURODIM

*Studio Associato di Ingegneria e Architettura
Via Ricasoli 26 50122 Firenze Fi
Tel. 055 292032 Fax 055 292013 Cell 347.0158680
dlcpa@tin.it
marco.pasquini@pec.architettifirenze.it*

Dott. Arch. Marco Pasquini

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Numero di ruolo fallimentare 193/17

Fallimento “--- Omissis ---”

Curatore Dott. Sandro Santi

Consulente Tecnico Dott. Arch. Marco Pasquini

Perizia di valutazione di immobile in comune di

Greve in Chianti frazione San Polo via di

Rubbiana 56 / 58

21 maggio 2018

1)Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Pasquini, nato a Firenze il 6 aprile 1964, con studio in Firenze, via Ricasoli 26, iscritto al n° 4119 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze ed al n° 7029 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, PEC marco.pasquini@pec.architettifirenze.it, e-mail dlcpa@tin.it,

premessso

-di essere stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Sig. Giudice Dottorssa Silvia Governatori in data 22 dicembre 2107 in seguito all'istanza presentata dal Curatore Fallimentare Dottor Sandro Santi il 20 dicembre 2017 per la stima dei beni immobili intestati ad --- Omissis --- in comune di Greve;

-che in seguito all'individuazione di beni immobili intestati ad --- Omissis --- in comune di Olbia il Curatore in data 15 gennaio 2018 ha presentato al Sig. Giudice istanza di integrazione del mandato al CTU per la stima dei beni stessi, istanza accettata in data 17 gennaio 2018, tutto ciò premesso il sottoscritto espone di seguito i risultati cui è pervenuto

relativamente ai beni in comune di Greve in Chianti

frazione San Polo via di Rubbiana 56 / 58.

2)Individuazione dei beni

Fabbricato uso produttivo / artigianale in comune di Greve in Chianti frazione San Polo via di Rubbiana 56 / 58.

Individuazione catastale:

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, catasto fabbricati, del Comune di Greve in Chianti è censita nel Foglio 19, Particella 238, Subalterno 500 e la graffata particella 602 (resede pertinenziale esclusivo), via di Rubbiana n° 54, piano T, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq 185, Rendita € 859,90.

3)Descrizione dei beni

Unità immobiliare a destinazione produttiva / artigianale, porzione di un più ampio fabbricato edificato alla fine degli anni '50, ed in particolare quella porzione finale terra-tetto posta a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato da via di Rubbiana; l'unità immobiliare è corredata di resede esclusivo pertinenziale su due lati.

Si sviluppa su due livelli di piano: al piano terreno, con accesso dai civici n° 56 e 58 di via di Rubbiana, si trova un unico grande locale di forma regolare già ad uso officina, in parte soppalcato; da detto locale si diparte una scala che conduce al piano primo (soppalco) ove si trovano locali di complemento e cioè un ufficio, uno spogliatoio ed un servizio igienico oltre due ripostigli e disimpegno.

All'esterno l'unità è contornata da un resede esclusivo ad “elle” che si sviluppa sul fronte nord ed ovest. Sul lato nord è anche presente un'ampia tettoia per tutta la larghezza del fronte stesso.

Il grande locale ha copertura a volta con altezza variabili fra cm 355 e cm 610. La parte sottostante il soppalco ha altezza di cm 270.

Il piano superiore (soppalco) ha altezze variabili fra cm 255 e cm 310.

La consistenza complessiva è di circa mq 212 lordi.

Provenienza dei beni

Il bene è pervenuto a --- Omissis --- (poi --- Omissis ---) con atto di compravendita Notaio Francesco Steidl rogato in Firenze il 22 gennaio 2015, Repertorio n. 71.590 Raccolta n. 20.821, registrato all'Agenzia delle Entrate Firenze 1 il 28 gennaio 2015 al n. 1592 serie 1T.

Stato di conservazione

L'unità immobiliare è in stato di conservazione mediocre anche se le strutture portanti appaiono comunque solide. Un eventuale riutilizzo, anche dello stato attuale, comporta l'esecuzione di profondi lavori di manutenzione.

Dotazioni impiantistiche

L'impiantistica è vetusta; è però presente l'adduzione dell'acqua con relativo contatore (presumibilmente staccato ma in buone condizioni apparenti); in modo analogo la fornitura elettrica è presente ma presumibilmente staccata.

Classificazione Urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del comune di Greve in Chianti classifica il fabbricato come “T5 – Edifici in linea o isolati di recente formazione – N.U. Art. 6”.

Lo strumento urbanistico prevede la possibilità di Ristrutturazione Edilizia con cambio della diversa destinazione d'uso da produttiva artigianale a residenziale.

La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Idrogeologico e Sismico.

Legittimità Urbanistica

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n° 88 rilasciata in data 3 febbraio 1959.

All'Ufficio Tecnico del comune di Greve in Chianti risultano inoltre depositate le seguenti Pratiche Edilizie:

.Concessione Edilizia n° 168 del 1978

.Concessione Edilizia n° 76 del 1979

.Concessione Edilizia n° 100 del 29 settembre 1986

.Concessione Edilizia in Sanatoria n° 264 del 11 novembre 1988

.Concessione Edilizia n° 68 del 3 giugno 1992

.Comunicazione ai sensi dell'Art. 26 L 47/85 del 7 aprile 1997 prot. N° 8162

.Concessione Edilizia n° 152 del 10 giugno 1999 (modifiche interne e realizzazione soppalco)

.Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R.T. n° 52/99 pratica n° 767 del 20 novembre 2001 prot. n° 20643 (realizzazione di tettoia a sbalzo facciata lato nord) Concessione Edilizia n° 126 del 26 settembre 2002 (variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 152/99).

In seguito a quanto sopra è stato poi presentato a nome della società proprietaria --- Omissis --- un progetto che prevedeva la totale ristrutturazione del fabbricato con la realizzazione di tre unità immobiliari a destinazione residenziale.

Detto progetto ha ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n° 2012/27 (Busta 2011/540) in data 16 aprile 2012; è stata poi depositata al Comune di Greve in Chianti la SCIA di cui Busta Edilizia n. 194/2017.

La SCIA prevedeva il pagamento di Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione per complessivi € 38.584,98, dei quali è stata chiesta la rateizzazione e pagata la prima rata pari a € 6.430,83.

In seguito, essendo scaduta la validità dell'Autorizzazione Paesaggistica, l'Amministrazione comunale ne ha chiesto il rinnovo per rendere efficace il titolo edilizio e consentire l'inizio dei lavori.

Nel frattempo la società proprietaria --- Omissis --- (novembre 2017) è fallita e ad essa è subentrata la curatela nominata dal Tribunale di Firenze.

Come dettagliato nel proseguo della presente relazione si precisa che l'esecuzione dei lavori così come prospettata e progettata si presenta particolarmente consistente, costosa ed impegnativa e quindi di impossibile realizzazione da parte della curatela imponendo di conseguenza alla stessa di procedere alla alienazione del bene in situazione di equilibrio (e cioè senza lavori aperti, adempimenti ed obblighi di natura tecnica).

A tal fine la curatela dovrà pertanto richiedere l'archiviazione del progetto e presentare istanza di restituzione della prima rata pagata per gli Oneri di Urbanizzazione.

4)Stima dei beni

Considerazioni per la valutazione

Per la valutazione si è proceduto in due modi:

A)Stima dell'immobile attuale, con destinazione produttiva / artigianale, così com'è.

B)Stima dell'immobile in base alle potenzialità urbanistiche che derivano dalla possibilità di demolire l'esistente e ricostruire con destinazione residenziale.

Le due stime, una attuale e l'altra potenziale, sono poi state combinate per poter individuare un valore che riassume i due aspetti e consenta l'incanto del bene.

La valutazione, che ha le caratteristiche della stima analitica, è stata effettuata per comparazione con immobili simili offerti sul mercato ed attraverso un'indagine condotta presso operatori immobiliari ed edili.

Sono stati inoltre utilizzati come riferimento i valori OMI del comune di Greve in Chianti, che per fabbricati con destinazione produttiva / artigianale indicano un valore al finito compreso fra € 400,00 ed € 750,00 al metro quadrato lordo e con destinazione residenziale un valore al finito fra € 1.700,00 ed € 2.500,00 al metro quadrato lordo.

A)Stima dell'immobile attuale

La stima dell'immobile attuale, con destinazione produttiva /artigianale, parte necessariamente da un'osservazione: l'improbabile interesse per un edificio con questa destinazione collocato a San Polo in Chianti.

In effetti, chi dovesse decidere, sul mercato attuale, di intraprendere una attività produttiva / artigianale, difficilmente la collocherebbe a San Polo, località mal servita dal punto di vista della viabilità ed ormai con vocazione non certo industriale ma

piuttosto agricola e turistica; non a caso lo strumento urbanistico prevede -e di fatto auspica nella sua previsione- il cambio di destinazione a residenziale.

Inoltre il piccolo capannone, anche se in accettabili condizioni generali, avrebbe sicuramente bisogno di un significativo intervento di manutenzione.

Nello stato attuale e nella destinazione attuale (produttiva / artigianale), considerando una consistenza di circa mq 212 lordi, il valore complessivo può essere stimato in € 400,00 al mq lordo e quindi pari a mq 212 x € 400,00 = € 84.800,00 arrotondabili a € 85.000,00.

B)Stima dell'immobile in base alle potenzialità urbanistiche che derivano dalla possibilità de cambio di destinazione a residenziale.

Nel caso si vogliano considerare le potenzialità di trasformazione, l'immobile attuale deve essere assimilato, come valore, ad un suolo edificabile più che a un edificio vero e proprio.

Prendendo come base il progetto -fermo restando che chi dovesse comprare l'immobile potrà procedere alla redazione di un progetto diverso- presentato con la SCIA Busta Edilizia n. 194/2017 citata, che prevedeva la realizzazione di tre unità immobiliari residenziali con una superficie utile lorda complessiva di circa mq 256, si può procedere in questo modo:

-Stimare il valore al finito delle unità residenziali di nuova costruzione, per le quali può essere ipotizzato un valore di € 2.000,00 al metro quadrato (sostanzialmente medio rispetto agli OMI), per un totale potenziale dell'intervento pari a: mq 256 x € 2.000,00 = € 512.000,00.

-Stimare una corretta incidenza del costo del terreno.

Detto valore deve essere diminuito del sovraccosto dovuto alla demolizione (parziale o totale) dell'edificio attuale.

Intervenire sull'esistente con demolizione parziale non è semplice, trovandosi ad affrontare un corpo edilizio con strutture miste di una certa complessità: copertura ad arco, pilastri e travi, struttura in acciaio del soppalco, fondazioni, edificio in aderenza sulla parete sud, ecc.

Il costo dell'intervento è difficile da quantificare in quanto presuppone indagini di dettaglio e la redazione di un vero progetto di demolizione; si tratta comunque di un punto delicato per stimare la convenienza economica dell'operazione immobiliare *acquisto / ricostruzione* ed ha ovvie conseguenze sulla stima del fabbricato attuale. In altri termini, la necessità di demolire (anche parzialmente) rende il suolo più caro rispetto ad un terreno edificabile libero e viste le cubature consentite dallo strumento urbanistico -non molto maggiori delle attuali- non è possibile distribuire i costi su volumi maggiori.

Il valore del suolo edificabile per le zone che stiamo considerando è in genere pari ad un quarto dell'ipotetico valore al finito.

Tenendo conto della perdurante crisi immobiliare che in molti casi vede il costo di costruzione superare il valore commerciale e delle difficoltà connesse alla demolizione, deve essere a mio avviso prudenzialmente individuato come pari a non oltre un quinto dell'ipotetico valore al finito.

Il valore dell'immobile considerato come suolo per la successiva edificazione è quindi stimabile in:

valore potenziale intervento di riedificazione mq 256 x € 2.000,00 = € 512.000,00 x 20%
= € 102.400,00 arrotondabile a € 100.000,00.

I valori individuati **A) produttivo / artigianale nello stato attuale** e **B) suolo per successivo intervento di tipo residenziale** possono essere messi in relazione in modo da considerare le potenzialità edificatorie come insite nel valore dello stato attuale. La media fra i due valori è: € 85.000,00 + € 100.000,00 = € 185.000,00 / 2 = 92.500,00, prudenzialmente arrotondato ad € 90.000,00.

Si ritiene quindi che **il probabile valore di mercato del bene immobile**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerato a corpo e non a misura, possa essere individuato ad oggi in euro **90.000,00 (novantamila/00)**.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto, porgo distinti saluti

ALLEGATI

Allegato 1) Fotografie

Allegato 2) Ispezione ipotecaria con sentenza

Allegato 3) Contratto acquisto Notaio Francesco Steidl (Firenze 22 gennaio 2015, Rep n. 71.590 Racc n. 20.821, reg Agenzia Entrate “Firenze 1” il 28 gennaio 2015 n. 1592 serie 1T)

Allegato 4) Tavola grafica rilievo Stato Attuale depositata presso il comune di Greve in Chianti nella pratica Busta Edilizia n. 194/2017

Allegato 5) Estratti strumento urbanistico (dalla pratica Busta Edilizia n. 194/2017).

Allegato 6) Visura storica e planimetria catastale

Allegato 7) OMI Greve